

EFICACIA NOTARIAL EN EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPRAVENTA

JOSÉ MANUEL SUÁREZ ROBLADANO
Magistrado

Palabras clave: contrato de compraventa, incumplimiento, requerimiento notarial, acción resolutoria, consignación judicial.

ENUNCIADO

El despacho de Abogados consultado al efecto por una sociedad que había adquirido por medio de una escritura pública de compraventa un terreno urbanizable con la finalidad de promocionar en él un amplio complejo inmobiliario, habiéndose fijado un precio de 10 millones de euros y una garantía específica del vendedor para el caso de que hubiera algún problema con el terreno declarado urbanizable, vino a pagar en los plazos estipulados para ello 7,5 millones de dicho precio total, dejando entonces sin efecto la declaración como urbanizable de dicho terreno en una Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia competente para ello.

Según resulta de la documentación aportada por la sociedad compradora, ante la eventualidad surgida se puso en contacto con el vendedor para solventar los problemas y hacer efectiva la garantía constituida por la sustitución de dichos terrenos por otros asimismo edificables, y, en un momento dado, durante el curso de dichas conversaciones para intentar buscar una solución satisfactoria de mutuo acuerdo, el vendedor formuló en vía notarial requerimiento de resolución de la compraventa inicial por el incumplimiento de la compradora, que había dejado de pagar el último plazo de la compraventa ascendente a la cifra restante de 2,5 millones de euros.

Dicho requerimiento no pudo ser comunicado por el Notario requirente a la sociedad compradora, al estar cerrada su oficina, sin que se entregara a persona alguna. Antes de la recepción del mismo por la compradora, esta, a su vez, practicó otro requerimiento notarial para hacer llegar a la parte vendedora un cheque bancario o conformado nominativo por el importe restante del pago, que

no se pudo entregar al negarse un empleado del vendedor a recibirlo en su domicilio, haciéndolo así constar el Notario autorizante del acta.

De inmediato, el vendedor presenta demanda en juicio civil ordinario con la finalidad de dar por resuelta la compraventa judicialmente. El Bufete consultado, ante ello, recibe el encargo de ejercitar las acciones legales procedentes en defensa del derecho del comprador que efectuó la referida consulta.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. ¿Resultará posible el ejercicio válido de la acción resolutoria de compraventa de bienes inmuebles, en las condiciones indicadas?
2. Iniciada la resolución contractual notarial, ¿será válido el pago intentado en vía notarial en las circunstancias expresadas, o hace falta la consignación judicial?
3. ¿Ha de estimarse que es motivo de previo incumplimiento del vendedor la sobrevenida alteración de las condiciones urbanísticas de los terrenos vendidos como urbanizables, aun si se hace valer la garantía contractual sustitutoria pactada en el contrato?

SOLUCIÓN

1. Interpuesta demanda con el objeto referido en el enunciado del caso planteado, se ha de señalar que, habiéndose practicado el requerimiento resolutorio previo exigido legalmente en la forma establecida en el artículo 1.504 del Código Civil, que no llegó a manos de la sociedad compradora por estar cerrada su oficina al ir a practicarse en ella, sin que se comunicara a otra persona, vecino o empleado alguno, tal como exigen los artículos 197, 200, 202 y 203 del Reglamento Notarial, se ha de estimar que, en contradicción con las exigencias del citado artículo 1.504 en cuanto a la receptividad del requerimiento resolutorio, este no fue recibido ni comunicado a la sociedad compradora antes de efectuar esta el pago de la cantidad pendiente por otra comunicación notarial, que fue rehusada por la parte compradora.

Por eso, conviene recordar en este momento cuáles son los requisitos exigidos por la ley y la jurisprudencia para que el requerimiento resolutorio cumpla su finalidad. No puede así olvidarse la íntima relación existente entre los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil, ya que, como ya se dijo en Sentencias de 9 de noviembre de 1944, 29 de noviembre de 1982 y 26 de febrero de 1985, el precepto general del artículo 1.100 del Código Civil, relativo a la mora en el cumplimiento de las obligaciones recíprocas y de no ser necesario el requerimiento al deudor cuando una de las partes ha cumplido (lo que le incumbe según el contrato), cede ante el precepto más específico, el caso de la venta de inmuebles, del artículo 1.504 del mismo Código, según el cual –aun sin el llamado pacto

comisorio expreso— podrá pagar el deudor mientras no sea requerido judicial o notarialmente, lo que no es sino un beneficio para el comprador, quien, a pesar de su incumplimiento o falta de pago en los plazos previstos, tiene una posibilidad de cumplir, salvo que medie el aludido requerimiento.

Según reiterada jurisprudencia, la naturaleza jurídica de lo previsto en el artículo 1.504 del Código Civil es la de constituir una notificación al deudor obstativa al pago del resto del precio (o del total) y declarativa de la voluntad del vendedor de tener por resuelto el contrato, no un requerimiento o intimación para el pago de aquel, es decir, un acto cuyo fin esencial y último es el ejercicio del derecho a la resolución contractual por incumplimiento, constituido por una declaración unilateral de voluntad a la que el pacto o la ley (arts. 1.124 y 1.255 CC) anuda el efecto jurídico de la resolución con sus efectos consiguientes, de los que solo podrá escapar el deudor si paga o cumple antes de recibir esa comunicación, no después, que por ello tiene lógicamente naturaleza recepticia, o sea, necesidad de ser conocida por el comprador o posibilidad legal de ser conocida, para saber a qué atenerse (Sentencias de 25 de septiembre de 1959, 26 de julio de 1978, 6 de febrero de 1979, 30 de marzo, 10 de abril y 23 de mayo de 1981, 29 de noviembre de 1982 y 1 y 23 de febrero de 1985).

Que en cuanto a las modalidades o formas del requerimiento, ya la Sentencia de 1 de febrero de 1985 allanó las dudas suscitadas respecto del hecho por medio de Notario, atenuando el rigor derivado del Reglamento Notarial en armonía con su reforma operada en su artículo 202 por el Decreto de 8 de junio de 1984, que al no distinguir entre notificación requisitoria o no requisitoria, permite interpretar y concluir, en la validez del requerimiento notarial verificado por correo con acuse de recibo, sin la intervención personal del fedatario acerca de la persona del notificado, pero naturalmente sin obviar el acta notarial y la justificación del recibo de la carta con el certificado de la Oficina de Correos, con lo que, en definitiva, se viene a decir o a concluir que la notificación particular por medio de Correos —independientemente de su contenido— no está incluida en la previsión del artículo 1.504 del Código Civil, que exige la notificación notarial o judicial como únicas fehacientes y garantizadoras de la realidad del hecho notificante. Que la jurisprudencia citada, y más antiguamente las sentencias de 7 de julio de 1911, 13 de julio de 1917 y 30 de octubre de 1956, ha asimilado, o mejor, posibilitado como forma de requerimiento judicial, al practicado mediante la conciliación o acto de tal clase previsto en la Ley Procesal, integrado en principio por el acto de citar al deudor con la papeleta que previene tal ley, en la cual puede contenerse la voluntad resolutoria del contratante dirigida al demandado deudor, quien de ella tendrá cabal conocimiento al recibir, con la citación judicial para el acto, la copia de dicha papeleta (dando fe el Secretario de ello), cumpliéndose así el carácter recepticio del requerimiento, que consiguientemente no operará si la citación y entrega de la papeleta no ha podido realizarse en la forma que la Ley Procesal manda (art. 467 LEC).

En otro caso (producido el incumplimiento acreditativo del impago referido), actúa como frustración del contrato al instaurar quiebra en la finalidad económica del mismo, imputable exclusivamente a la parte compradora, pues frente al vendedor que cumple, como aquí sucede, el adquirente incumplidor desequilibró la relación contractual por su postura voluntaria de no llevar a cabo los pagos asumidos, conforme a la jurisprudencia reiterada de esta Sala, pues ha abandonado el requisito subjetivista de la voluntad deliberadamente rebelde, por lo que ya no deviene exigir una actitud dolosa del comprador para decretar la resolución de los contratos de compraventa (Sentencias de 11 de marzo

de 1991, 23 de abril de 1992, 9 de octubre y 22 de diciembre de 1993, 10 de octubre de 1994, 29 de diciembre de 1995, 7 de febrero y 23 de marzo de 1996, 24 de octubre de 1998, 22 de febrero de 1999 y 7 de marzo de 2005, entre otras muy numerosas).

Como dice la Sentencia de 9 de marzo de 2005: «La doctrina jurisprudencial de esta Sala ha sufrido un cambio evolutivo progresivo en el sentido de abandonar el requisito subjetivista de la voluntad deliberadamente rebelde, sustituyéndole por el impago en el sentido objetivo, con lo que ya no se viene exigiendo una actitud dolosa del comprador para que la resolución por incumplimiento de pago puede tener lugar (Sentencias de 5 de junio de 1989 y 11 de marzo de 1991) que es a lo que apunta la frase «actitud deliberadamente rebelde», bastando con que se frustre la finalidad económica de la relación, imputable al comprador o sucesores que resulten obligados, y no satisfacen el precio que se había acordado para la transmisión dominical. Esta doctrina se presenta acomodada a los tiempos actuales para las situaciones de incumplimiento contractuales, ya que frente al vendedor que cumple el comprador incumplidor desequilibra la relación contractual al incurrir en impago voluntario (Sentencias de 21 de junio de 1990, 23 de abril de 1992, 9 de octubre de 1993, 22 de diciembre de 1993, 17 de mayo, 4 de julio y 10 de octubre de 1994, 16 de marzo, 2 de octubre y 29 de diciembre de 1995, 7 de febrero de 1996, 23 de marzo de 1996, 24 de octubre de 1998 y 22 de febrero de 1999, entre otras muy numerosas)».

El artículo 1.504 exige como requisito necesario para la resolución la existencia de una voluntad resolutoria manifestada al comprador a través del requerimiento judicial o por acta notarial. Tal requerimiento no se dirige a provocar el pago del precio sino la resolución del contrato; por ello no son idóneos a los efectos de este artículo aquellos requerimientos que contienen una intimación al cumplimiento o pago del precio, si bien la voluntad resolutoria puede estar condicionada al pago en un breve plazo. La facultad resolutoria que otorga al vendedor el artículo 1.504 del Código Civil, requiere la existencia de un incumplimiento de la principal obligación que para el comprador surge del contrato de compraventa, requisito que ha sido matizado por la más moderna doctrina jurisprudencial en el sentido de que no se requiere una actitud dolosa del incumplidor que es a lo que apunta la frase «actitud deliberadamente rebelde» al cumplimiento, sino que es suficiente que se frustre el fin del contrato para la otra parte, que haya un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea preciso una tenaz y persistente resistencia obstativa al cumplimiento, bastando frustrar, como ya se dice, las legítimas aspiraciones de la contraparte siempre que tal conducta del incumplidor no represente dejar de cumplir prestaciones accesorias o complementarias (Sentencia de 5 de noviembre de 1989, invocada en Sentencia de 6 de noviembre de 1991). En el mismo sentido, las Sentencias de 3 y 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero, 4 de marzo, 31 de marzo, 23 de abril, 8 de mayo, 14 de mayo, 21 de mayo, 1 de junio y 2 de junio de 1992. En definitiva, la Sentencia de 3 de mayo de 1994 resume la jurisprudencia de esta Sala, al señalar que el incumplimiento que ha de dar lugar a la resolución ha de ser grave, sustancial y esencial, y no lo es dejar de pagar una pequeña cantidad del precio.

Por otra parte, el incumplimiento previsto en el artículo 1.504 (impago del precio en el tiempo convenido), no puede estar representado por un simple retraso en el cumplimiento de semejante obligación, pues requiere la concurrencia de una voluntad inequívocamente obstativa al respecto, que venga a frustrar el fin económico del contrato y las legítimas aspiraciones del vendedor, es decir,

en definitiva, la existencia de un impago en el tiempo y carente de justificación razonable (Sentencia de 4 de octubre de 1996). Y, como se ha expresado, el requerimiento del artículo 1.504 tiene el valor de una intimación referida, no al pago del precio, sino a que se allane el comprador a resolver la obligación y a no poner obstáculo a este modo de extinguirla (Sentencias de 24 de octubre de 1941, 28 de enero de 1943, 7 de enero de 1948 y 19 de marzo de 1949).

La Sala Primera tiene declarado que la resolución a tenor de los artículos 1.124 y 1.504 no requiere una actitud dolosa del incumplidor, que es lo que apunta la frase «actitud deliberadamente rebelde» al incumplimiento, sino que es suficiente que se frustre el fin del contrato para la contraparte, que haya un incumplimiento inequívoco y objetivo, sin que sea precisa una tenaz y persistente resistencia al cumplimiento, bastando con que al incumplidor pueda atribuírsele una conducta voluntaria obstativa al cumplimiento del contrato en los términos en que se pactó, y siendo aconsejable la resolución en los que concurran el impago prolongado, duradero, injustificado o quedar frustrado el fin económico jurídico que implica el negocio de compraventa y las legítimas aspiraciones del vendedor, y aconsejable, asimismo, mantener el pacto, en homenaje a la voluntad contractual, cuando no aparezca definida e incuestionable una decidida voluntad negativa, cuya doctrina viene expuesta, entre otras, en las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 1988, 21 de julio y 24 de octubre de 1990, 16 de mayo de 1992, 30 de julio de 1997 y 22 de febrero de 2002. La doctrina jurisprudencial relativa al artículo 1.504 del Código Civil contempla el requerimiento al deudor como un acto obstativo al pago y declarativo de la voluntad del vendedor de tener por resuelto el contrato (entre otras, SSTs de 2 de diciembre de 1993 y 25 de febrero de 2002), de modo que solo queda abierta la finalidad de pagar en tanto no haya requerimiento propiamente resolutorio (aparte de otras, SSTs de 16 de marzo de 1995 y 25 de febrero de 2002). Para que pueda tener lugar la resolución de un contrato de compraventa de bienes inmuebles al amparo del artículo 1.504 del Código Civil es requisito indispensable que el requerimiento resolutorio que dicho precepto prescribe, en cuanto declaración recepticia que es, llegue a conocimiento del comprador, debiendo tenerse por no hecho si tal conocimiento no llega a producirse, por causa que no sea imputable al propio comprador.

2. Respecto a la viabilidad y procedencia del pago o entrega de cheque bancario o conformado, en vía notarial, al vendedor, se ha de recordar que la Ley Cambiaria y del Cheque dice que: «El librador o el tenedor de un cheque podrá solicitar del Banco librado que preste su conformidad al mismo. Cualquier mención de «certificación», «visado», «conforme» u otra semejante, firmada por el librado en el cheque, acredita la autenticidad de este, y la existencia de fondos suficientes en la cuenta del librador. El librado retendrá la cantidad necesaria para el pago del cheque a su presentación hasta el vencimiento del plazo fijado en la expresada mención o, en su defecto, del establecido en el artículo 135. La conformidad deberá expresar la fecha, y será irrevocable» (art. 110).

La aplicación de la norma anteriormente citada tiene su relevancia en el caso planteado, ya que el cheque bancario o conformado es igual que el dinero efectivo ya que el Tribunal Constitucional ha señalado que: «Dichas circunstancias ponen de manifiesto, de manera diáfana, que la consignación efectuada por cheque conformado cumplió su finalidad legal en condiciones esencialmente iguales o semejantes a como la hubiese cumplido la entrega en metálico, que también tendría que ser ingresada por el Secretario en la Caja Provisional de Consignaciones para asegurar, en su día, si así

procediere, el reembolso previsto en el artículo 1.518 del Código Civil y además cumplió esa finalidad en condiciones de mayor seguridad y facilidad, siguiendo usos más adecuados al tráfico dinerario de los tiempos actuales, en el que la entrega de cantidades en moneda, al menos cuando alcanzan cierta importancia, es más incómodo, inseguro e inusual» (Sentencia de 27 de enero de 1992).

Por otra parte, aunque en íntima relación con el significado de la entrega de cheques bancarios o conformados, sobre lo que se volverá otra vez más adelante, se ha de añadir que no se trató en el caso contemplado de la denominada consignación judicial o notarial, sino de la entrega documentada en Acta notarial de requerimiento y notificación de cheque bancario por el importe del resto del precio de la compraventa, que no se pudo efectuar ante la negativa del empleado del vendedor a recibirlo. La eficacia debe ser la de intento de pago frustrado por la sola voluntad del vendedor, no la de mero ofrecimiento de pago precisado de consignación judicial, aunque se recomienda que se efectúe a continuación el correspondiente expediente de jurisdicción voluntaria y de inmediato.

La jurisprudencia, en relación con lo que ahora interesa, ha señalado que: «El motivo del recurso –al amparo del art. 1.692.4 LEC, por infracción del art. 1.176.1 CC en relación con el art. 1.124 del mismo cuerpo legal, por considerar la sentencia recurrida que es suficiente y liberatorio el ofrecimiento de pago pese a no mediar, tras su rechazo, posterior consignación–, se desestima en base a que doña M. ha cumplido debidamente con las exigencias señaladas en las normas citadas al verificar la proposición de abono por conducto notarial el 23 de junio de 1989, oferta, por cierto, no realizada de manera condicionada, sino, tal como se desprende de las manifestaciones contenidas en el acta, con la expresión concreta del débito que se pretendía y del concepto en que se satisfacía al acreedor, sin que sea óbice que a dicho acto no haya seguido la consignación judicial, toda vez que, según doctrina legal consagrada en sentencias de 5 de junio de 1944, 15 de abril de 1963 y de 8 de junio de 1992, el ofrecimiento de pago sin consignación posterior tiene en el orden jurídico "las consecuencias de impedir que pueda considerarse el deudor incurso en caducidades ni resoluciones"».

También indica la doctrina jurisprudencial al respecto: «Que la sanción resolutoria pretendida por la tan repetida entidad vendedora «I., S.A.», que tiene acogida por estimación del segundo de los motivos de casación ejercitados, no puede entenderse suplida por una situación, que la entidad compradora «Distribuidora S., S.A.» hace deducir de tener patentizada una ausencia de conducta deliberadamente rebelde al cumplimiento de lo pactado, y que esencialmente trata de ampararse en el hecho de que en 15 de junio de 1972 hubiere ofrecido por conducto notarial a dicha entidad vendedora la suma de 1.060.808 pesetas, no seguido de consignación judicial, correspondiente al último plazo vencido del precio asignado a la compraventa de que se trata, en tendencia a enervar la expresada sanción resolutoria contractual instada de contrario, con base en el criterio jurisprudencial sancionado, entre otras, en Sentencias de este Tribunal de 5 de febrero de 1944, 18 de mayo de 1957, 28 de marzo de 1961 y 31 de octubre de 1968, dado que, bajo un aspecto de la cuestión, si ciertamente la oferta no seguida de consignación puede llegar a producir el efecto apreciado en las sentencias de este Tribunal de, 7 de julio de 1941, 5 de junio de 1944 y 21 de junio de 1947, citadas en el segundo de los considerandos de la sentencia recurrida, de constituir al acreedor en *mora accipiendi*, que si no permite que el deudor quede liberado impide en cambio dar a éste por el acreedor carácter de moroso, sobre la base de que el comportamiento posterior de dicho deudor

no ponga claramente en evidencia que su aparente voluntad de cumplimiento no era real, cual sucede en el supuesto ahora contemplado, porque la singular circunstancia que después del aludido ofrecimiento de pago por la relacionada entidad compradora de 15 de julio de 1972, no seguida de consignación judicial a pesar de ser anunciada, de no aceptarlo la sociedad vendedora, ésta, a su vez, hubiese requerido para tal pago actividad notarial llevada a cabo el 19 del mismo mes de julio de 1972, con notificación incluso de resolución contractual si no lo efectuare, sin llevar a efectividad ese pago amparado en el ofrecimiento que hizo de su abono, olvidando y desconociendo que el ofrecer cuando el destinatario reclama no es pagar, dejando transcurrir el tiempo desde entonces sin tampoco abonar tal descubierto, ni tan siquiera con posterioridad a haber sido efectuado el requerimiento tantas veces aludido de 14 de septiembre de 1973, en que expresamente dicha entidad compradora, a través de su apoderado don José, le concedió los dos días siguientes para el abono de la precitada suma adeudada, con nueva notificación de resolución contractual si no lo efectuaba, como tampoco al ser celebrado el acto de conciliación, previo al actual debate jurídico, el 10 de enero de 1974, con intervención personal en él de don Mauro en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la indicada entidad compradora-deudora «Distribuidora S., S.A.», está poniendo claramente de relieve que el incumplimiento de pago que ésta debía hacer no tiene causa, atribuye a la sociedad vendedora-acreedora «I., S.A.» sino a aquella, que, sin causa justificante se viene resistiendo a llevarlo a cabo; y mayormente en razón que la vinculación a la repetida entidad «Distribuidora S., S.A.», de la actuación de su apoderado don José viene avalada no solamente por los razonamientos consignados en el tercero de los considerandos de esta resolución, sí que también porque, en contra de lo apreciado por la Sala sentenciadora *a quo* en el sexto de los considerandos de la sentencia dictada en fase procesal de primera instancia que aquélla acepta, el apoderado no es un simple empleado, sino un órgano representativo que, como de tal naturaleza y según asimismo queda razonado en el referido segundo considerando de la sentencia de primera instancia, vincula a la entidad «Distribuidora S., S.A.», y con más razón por la singularidad de que al haber consentido esa actividad representativa al respecto, sin ponerla en ningún momento en duda; teniendo lugar el indicado requerimiento de 15 de julio de 1972 y la contestación al de 19 del mismo mes y año, crea una secuencia de actos propios que, al ser tendentes a una efectividad representativa creadora de tal derecho al particular, no permite ir contra ellos a quien les dio vida y reconoció, conforme proclaman las Sentencias de este Tribunal, entre otras, de 19 de junio de 1933, 17 de febrero de 1942, 20 de febrero de 1943 y 30 de junio de 1947».

Debiendo recordarse, de nuevo, que una cosa es la consignación notarial y judicial, y otra el mero ofrecimiento de pago notarial sin entrega o requerimiento al acreedor para que se haga cargo de efectivo o de cheque conformado, contrapuestos a esta misma circunstancia. También ha dicho recientemente la Sala Primera, en materia de arrendamientos urbanos, que: «Pero esa intención no puede pasar de ahí, en la medida en que en modo alguno cabe reconocer en la consignación de las rentas efectuada ante Notario otros efectos que los que le atribuye la sentencia recurrida. La consignación realizada –las sucesivas consignaciones– carecen de efectos liberatorios para el deudor de su obligación de pago de las rentas desde el momento en que no reúnen los requisitos de los artículos 1.176, 1.177 y 1.178 del Código Civil, y que se resumen en la reciente Sentencia de esta Sala de fecha 14 de febrero de 2006 del siguiente modo:

- a) Que preceda el ofrecimiento de pago, en el caso de que haya lugar a la consignación por negarse el acreedor a admitirlo –art. 1.176 CC–.
- b) Que, en todo caso, sea la consignación previamente anunciada a las personas interesadas en el cumplimiento de la obligación –art. 1.177, apdo. primero–.
- c) Que la consignación se ajuste, bajo pena de ineficacia, a las disposiciones que regulan el pago.

Y esa carencia de efectos liberatorios deriva del hecho de que las consignaciones efectuadas ante Notario no fueron precedidas del ofrecimiento de pago por haberse negado el acreedor a recibir el importe de las rentas, extremo éste que no consta. No se está, por otra parte, en el caso de que varias personas pretendan tener derecho a cobrar, supuesto en el que la consignación por sí sola produce efecto liberatorio, según lo dispuesto en el artículo 1.176.2 del Código Civil, pues la única persona que tiene ese derecho es la mercantil arrendadora, independientemente de las controversias existentes en torno a la titularidad de las acciones y de quien ostente la representación de la entidad. Y, en fin, no se ha anunciado ni notificado la consignación a las personas interesadas en el cumplimiento de la obligación –la arrendadora, principalmente–, como exigen los artículos 1.177, párrafo primero, y 1.178, párrafo segundo, del Código Civil, ni se ha depositado la suma adeudada a disposición de la autoridad judicial. Así las cosas, es más que difícil obtener un pronunciamiento desestimatorio de la acción de desahucio, por delante de la enervación de la acción que ha sido declarada, con base en el cumplimiento de la obligación de pago de las rentas y a fuerza de conferir a las consignaciones realizadas los efectos del pago, tanto más cuanto tales consignaciones no son, en rigor, más que unos depósitos ante Notario de las cantidades a que ascendían las rentas vencidas carentes de la incondicionalidad e indisponibilidad por el deudor que son necesarias para atribuirles eficacia liberatoria, pues entre las condiciones de tales depósitos se cuentan la autorización al Notario para ingresar las cantidades depositadas en una entidad financiera–sin mayores precisiones–, y la devolución del importe depositado a la entidad depositante a su simple solicitud».

Volviendo a la eficacia liberatoria y de pago derivada de la entrega del cheque bancario o conformado, la conducta de la parte compradora debe haber frustrado el fin contractual; ocurre así si el incumplimiento ha impedido la efectividad de las legítimas expectativas de la parte contraria; a lo que cabe añadir el requisito del requerimiento del artículo 1.504 del Código Civil, cuando se trata de la venta de bienes inmuebles. Dice la jurisprudencia al respecto que: «Ninguna de estas circunstancias concurren en el presente caso, en el que está probado: que se entregó a la vendedora un cheque nominativo el mismo día de la firma del contrato, y existían fondos para hacerlo efectivo; que se hizo un requerimiento notarial el día 1 de febrero, depositando en la Notaria otro talón conformado por el importe total de la venta; y que se ha estado ofreciendo satisfacer constantemente el completo pago convenido, sin que exista requerimiento que ponga fin al término de pago hábil, pues el acta notarial de fecha 3 de febrero de 1989 no reúne los requisitos exigidos en el artículo 1.504 ya citado. Con lo expuesto se dan por desestimados los dos primeros motivos del recurso».

La consignación en cheques bancarios es igual a la entrega de dinero, señalando el Tribunal Supremo, con cita de doctrina constitucional, que: «Ya que dicha consignación se verificó al deposi-

tarse unos cheques bancarios en el correspondiente Juzgado de Nules ante el cual se presentó una primitiva demanda de conciliación con fecha 27 de enero de 1989, a los fines de que se reconociese por los demandados la cualidad de arrendatario del actor y la asignación al mismo del correspondiente derecho de retracto ante la transmisión efectuada, acto de conciliación, que se celebró en 23 de febrero de 1989; y así, literalmente aparece –folio 6 de los autos– en el Acta S.S.^a comienza el acto, previa cuenta de los autos dada por la señora secretaria y, concedida la palabra a las partes comparecidas por su orden, por la actora se manifiesta: Que se afirma y ratifica en el contenido del escrito papeleta de demanda y en este acto consigna en la mesa del Juzgado la cantidad de 7.900.000 ptas., mediante dos cheques de la «Caja de Ahorros V.», el primero por un importe de 3.700.000 ptas., núm. 1, al Portador, de fecha de hoy 23 de febrero: y otro también al portador, de importe 4.200.000 ptas., núm. 2, de igual fecha, ambos convenientemente barrados...» de lo que se deriva que esa supuesta consignación con el repetido Depósito de cheques «Barrados» y al margen de la disciplina atinente a la recepción de tales depósitos, según previene el Real Decreto de 21 de enero de 1988, no es la requerida por citado artículo 1.618.2, pudiendo al respecto reproducirse, entre otras, la Sentencia de esta Sala de 27 de septiembre de 1994 que a propósito de una consignación con Aval Bancario decía: «... sobre esta cuestión se ha pronunciado la Sentencia de esta Sala de 20 de abril de 1994, expresiva de que "la presentación de un aval, aunque sea por el importe exacto de la enajenación, no es equiparable a la consignación de éste, por cuanto el precepto legal sólo considera suficiente el afianzamiento en el supuesto de que el precio no fuere conocido", y es que, ciertamente, sería admisible que la consignación se hubiere realizado mediante la entrega de un cheque conformado –así, Sentencia de 27 de enero de 1992–, pero en modo alguno puede equipararse a ella el aval, que no puede ser calificado como medio de pago de realización inmediata e incluso se halla implícitamente rechazado en el artículo 1.618.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)», igualmente en la Sentencia de 30 de mayo de 1995, se ratifica ese criterio y se expresa: «... la cuestión litigiosa se centra en juzgar si la "consignación" que exige el artículo 1.618.2 de la LEC, para dar curso a la demanda de retracto, puede tenerse por cumplida mediante aval bancario, como quiere el actor, hoy recurrente. Frente a la tesis negativa sostenida por el Juzgado de Primera Instancia y Audiencia, se alza el presente recurso de casación admitido en su día por esta Sala, por dos motivos que se pasan a examinar. El motivo primero alega infracción por inadecuada interpretación del artículo 1.618 de la LEC, en relación con el artículo 3.º del Código Civil, e indebida aplicación de los artículos 1.518 y 1.170 de este último texto legal. En él se aboga por la interpretación de la palabra "consignación" no como "depósito en metálico", sino como "garantía" en forma tal que el adquirente, si prospera la demanda de retracto, tenga la seguridad de que recibirá el precio de la adquisición. El aval bancario entiende el recurrente que cumple perfectamente esta función, que es la *ratio legis* del establecimiento del requisito legal. De *lege data*, sin embargo, esta Sala entiende que, mientras el artículo 1.618.2 de la LEC, esté redactado en sus términos actuales, que obligan a su aplicación a esta Sala evidentemente, no puede aceptarse la tesis sustentadora del motivo, como declaró ya en sus Sentencias de 20 de abril y 27 de septiembre de 1994, pues, como allí se dijo, el aval no es un medio de realización de pago de realización inmediata, e incluso se haya rechazado por la norma citada que permite el "afianzamiento" únicamente cuando el precio no es conocido, pero impone la "consignación" en otro caso, que es el del litigio. En consecuencia, el motivo se rechaza. El motivo segundo acusa infracción del artículo 24 de la Constitución Española y la jurisprudencia constitucional que cita. Su línea argumental es la de que nos encontramos ante un precepto (art. 1.618.2 LEC) ritual y formal, que ha de ser interpretado con flexibilidad, como ha hecho el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 27 de enero de 1992, recogiendo y aplicando sus anteriores criterios. El motivo se

rechaza por las mismas razones que el anterior, y también la invocación de la referida sentencia, que se relacionaba única y exclusivamente con un cheque bancario conformado, criterio constitucional que fue aplicado por esta Sala en sus Sentencias de 20 de abril y 27 de septiembre de 1994. Es claro que dicho instrumento de pago cumple hoy día las funciones del dinero efectivo, pero no lo es que también las cumpla en materia de retracto la obligación de pagar por otro que contrae el fiador, bien de forma subsidiaria o bien de forma solidaria con el deudor»; tesis aplicable al litigio, pues, es llano, que los cheques depositados –los llamados «Barrados» o «Cruzados» en el argot bancario–, ni tienen la garantía propia del aval bancario ni menos aún valor como cheques bancarios conformados, por lo que procede actuar a tenor de la Sentencia de 14 de julio de 1994»... La ley resulta previsora respecto a la exigencia de consignación del precio conocido a fin de evitar demandas temerarias y procesos inútiles. Actúa como refuerzo que decide y apuntala la voluntad del retrayente demostrativa de su recta intención y deseos de querer y poder ejercitar su derecho de retracto...»; de lo que deriva que con la admisión del motivo y sin examinar los restantes, actuando a tenor del artículo 1.715 de la LEC, se resuelva conforme a los términos del debate, y, de consiguiente, con la revocación de la sentencia de la Audiencia desestimar la demanda con los efectos derivados, sin que a tenor del artículo 1.715.2 de la LEC, proceda imposición de costas en ninguna de las instancias, al hacer uso el tribunal que juzga de la salvedad que preceptúan los artículos 523, 710 y 873 de dicha ley, aplicables en su caso, al litigio».

3. Se ha de considerar que, asimismo, en este caso, ante la existencia de la garantía sustitutoria de los terrenos vendidos expresamente suscrita en la escritura de compraventa de los mismos, así como por la sobrevenida circunstancia consistente en que en la vía contencioso-administrativa jurisdiccional se dejó sin efecto la consideración como urbanizables de los terrenos vendidos, no resultará aplicable la facultad de suspensión del precio que a favor del comprador establece el artículo 1.502 del Código Civil, aunque, asimismo, podrá hacer valer dicha garantía expresamente pactada como previo incumplimiento del vendedor y, asimismo, de no haberse pactado dicha garantía, estimar que existió venta de terrenos que no reunían las condiciones pactadas, al haberse comprado como urbanizables y ser responsable de dicha calidad favorable a la edificación y que determinó su compraventa. En ese caso existirán irregularidades urbanísticas que invalidan la eficacia contractual de la venta realizada.

Se debe recordar al respecto que, la doctrina jurisprudencial de la Sala Primera ha establecido que: «Este último motivo también se integra con tres submotivos. En el primero se aporta infracción de los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil y doctrina jurisprudencial para impugnar la resolución decretada de las compraventas que se discuten, ya que se imputa un primer incumplimiento a la parte vendedora consistente en que los inmuebles enajenados estaban afectados de irregularidades urbanísticas, para lo cual se lleva a cabo decidido ataque a los hechos probados y se efectúa valoración propia e interesada de la prueba obrante en el proceso. El Tribunal de Instancia decretó probado que la recurrente recibió al tiempo de las compraventas la posesión real y efectiva de los bienes transmitidos, los cuales no son otros que locales individualizados e identificados registralmente y como realidades físicas se reseñan en los contratos, por lo que no se trata de parcelas o solares (a efectos de posible edificación) y tampoco de un complejo urbanístico, ya que lo que se enajenó ha sido cuerpos ciertos (art. 1.471 CC), por referirse a locales que fueron construidos amparados por las correspondientes licencias y autorizaciones administrativas precisas, es decir que eran locales aptos

para practicar en los mismos explotación negocial y no resultó probado que a los mismos les afectasen gravísimos defectos constructivos, así como que concurrieran infracción de la legalidad vigente en materia de edificaciones. En cuanto a la cesión de viales al Ayuntamiento tuvo lugar por escritura de 7 de abril de 1988, muy anterior a las compraventas que relacionan a los litigantes, por lo que evidentemente no se integraron en las mismas. La jurisprudencia de esta Sala tiene reconocido que los impedimentos urbanísticos autorizan la resolución del contrato por tratarse de incumplimiento de la parte vendedora y en cuanto frustran el fin con que los compradores adquirieron los bienes (Sentencias de 19 de enero de 1990, 24 de febrero de 1993 y 23 de octubre de 1997). Esto no sucede aquí, pues en ningún momento la recurrente instó la resolución de la compraventa, y sólo se ha limitado a combatir la resolución instada por la parte vendedora, es decir que las deficiencias urbanísticas, aún en el supuesto de que existieran, resultaron asumidas a fin de continuar en el disfrute de los inmuebles sin haber cumplido las obligaciones de pago, con lo que la impugnación se rechaza».

Y que: «Ahora bien, toda la jurisprudencia del Tribunal Supremo, ha interpretado el precepto del artículo 1.502 del Código Civil, de una manera restrictiva, siendo ello así de manera constante (por citar, entre otras, las del Tribunal Supremo de 3 de junio de 1986, 28 de abril de 1989, 4 de noviembre de 1989, 4 de junio de 1992, 30 de enero de 1992, 15 y 20 de julio de 1991, 4 de noviembre de 1997, 21 de diciembre de 1996) no pudiendo aplicarse a casos distintos no comprendidos en el texto legal. En cualquier caso, toda la jurisprudencia exige como requisito fundamental para que pueda quedar justificado el impago del precio, la notificación previa al vendedor (Sentencias de 25 de julio de 1964, 20 de julio de 1990, 30 de enero y 4 de julio de 1992, 22 de noviembre de 1995, así como la mencionada de 18 de octubre de 1994), y además dentro del término estipulado, pues lo que es evidente es que la suspensión del pago del precio no puede ser indefinida, ni puede subsistir cuando el vendedor afiance la devolución del mismo, supuesto contemplado en el artículo 1.502 del Código Civil, lo que no podría hacer aquel si no se le notifica esta facultad suspensiva (al margen de las sentencias reseñadas, la también del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 1997) ...Razonamiento, pues, que este Tribunal plenamente acepta, sin necesidad de agregar nada más y, que informa la decisión que confirma la de la recurrida. Efectivamente, el artículo 1.502 del Código Civil, que permite al comprador suspender el pago del precio de la compra del inmueble cuando tenga fundado temor de ser alterado por una acción reivindicatoria o por una acción hipotecaria, ha de ser interpretado restrictivamente y su supuesto de hecho no podrá ser nunca ampliado a casos distintos no comprendidos en el texto legal (Sentencias de 20 de diciembre de 1989 y 15 de julio de 1991, entre otras); y en este sentido la parte recurrente nunca podría ser alterada en su propiedad por el ejercicio de un mejor derecho o por el ejercicio de un derecho de garantía, desde el instante mismo en que las cargas a las que aparecía afectada la vivienda en cuestión no podían tener efectividad alguna *-factum* de la sentencia recurrida-. Pero es más, la efectividad del tantas veces mencionado artículo 1.502 del Código Civil, exige asimismo como requisito *sine qua non* que la decisión de suspender el pago se notifique con carácter previo al vendedor, pues esa decisión no puede ser indefinida, ni puede subsistir cuando el vendedor afiance la devolución del precio; lo que no se podrá hacer si no se le notifica esa facultad suspensiva, según se explicita en la Sentencia de 4 de junio de 1992. Y en el presente caso no ha habido tal notificación, ya que incluso la parte recurrente no hizo manifestación ni contra requerimiento alguno, sobre su exigencia de ser cancelada la anotación registral en concreto, ni hizo constar la existencia de motivos para la suspensión o el incumplimiento del pago del precio,

y sobre todo sin que hiciera algo para poner en conocimiento de la parte recurrida la intención de suspender el pago del precio; lo que podía haber realizado con ocasión de la práctica del requerimiento notarial expreso de resolución del artículo 1.504 del Código Civil, que le hizo al efecto la parte, ahora, recurrida».

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.100, 1.124, 1.170, 1.176, 1.177, 1.178, 1.471, 1.502, 1.504 y 1.518.
- Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, arts. 1.618 y 1.715.
- Ley 19/1985 (Cambiaria y del Cheque), art. 110.
- Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 197, 200, 202 y 203.
- SSTS de 26 de junio de 1978, 27 de mayo de 1985, 17 de septiembre de 1987, 31 de diciembre de 1993, 24 de noviembre de 1995, 10 de junio y 11 de julio de 1996, 30 de enero y 15 de noviembre de 1999, 14 de diciembre de 2000, 11 de marzo de 2002, 13 de febrero de 2003, 29 de septiembre de 2004, 2 de febrero de 2005, 3 y 24 de febrero y 18 de octubre de 2006.