

BIBLIOGRAFÍA

Libros*

A cargo de: **Bruno RODRÍGUEZ-ROSADO**
Catedrático de Derecho civil
Universidad de Málaga

Juan Pablo MURGA FERNÁNDEZ
Profesor titular de Derecho civil
Universidad de Sevilla

BECH SERRAT, Josep Maria: *La cláusula resolutoria expresa en la compraventa de inmuebles*, Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2023, 539 pp.

La obra que tenemos ante nosotros lleva por título *La cláusula resolutoria expresa en la compraventa de inmuebles*, y viene firmada por Josep María Bech Serrat, profesor titular de Derecho Civil de la Universidad de Girona, en lo que supone la última de las varias monografías publicadas por el autor hasta la fecha.

En este caso, se trata de una obra que, en atención a los estándares más recientes, podría considerarse extensa (539 páginas en total, incluyendo páginas iniciales y bibliografía), pero cuya lectura es de gran provecho para el lector interesado en la resolución en el ámbito de la compraventa de inmuebles, las especialidades en el caso de la compraventa de consumo o, todavía más, los aspectos registrales de estas instituciones. El autor se adentra en distintas cuestiones que no por haber sido claro objeto de atención por parte de doctrina y jurisprudencia tienen, a día de hoy, sus perfiles lo bastante delimitados, más bien al contrario: la propia obra demuestra que siguen teniendo mucho de controvertido y precisan de mayor reflexión. El minucioso tratamiento que se efectúa de los aspectos registrales relativos a la resolución de bienes inmuebles, por otro lado, abunda todavía más en el valor de este trabajo, lo destaca respecto de otros y justifica su extensión.

Por lo demás, la obra presta la atención debida a doctrina y jurisprudencia, así como a otros textos y documentos relevantes (por ejemplo, las resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado o la actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) cuando procede. Además de

* El ADC se encarga de seleccionar los libros objeto de reseña.

ello, realiza referencias, en numerosos puntos, a la regulación de otros países de nuestro entorno jurídico. Lo hace, en particular, respecto del *Code Civil* francés, muy valioso a los efectos de este estudio tanto por su consabida influencia sobre nuestra regulación como, en gran medida, por su relativamente reciente reforma del año 2016, que introduce algunos de los mecanismos más en boga en materia de incumplimiento y resolución, sin sacrificar, por ello, instituciones de gran tradición en el sistema francés. De igual modo, dentro de nuestras fronteras, se incluye la cita de cuerpos legales ajenos al Derecho común —es constante la referencia a la regulación del Libro Sexto del Código Civil de Cataluña, muy influenciado por las nuevas tendencias en materia de incumplimiento—. Aunque nos parece que no en todos los casos aportados por el autor quepa realizar un paralelismo absolutamente decisivo (como podría ocurrir, en ocasiones, con las referencias a las cláusulas de vencimiento anticipado típicas de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria), estas referencias resultan de gran utilidad.

En cuanto a su estructura, el libro se divide en siete capítulos distintos distribuidos, a su vez, en tres partes diferenciadas, amén de una introducción y unas conclusiones (en particular, estas últimas) muy nutridas. La primera parte, dedicada al «Alcance exigible al incumplimiento resolutorio», contiene los capítulos 1 («Un impago resolutorio basado en lo acordado por los contratantes») y 2 («Compraventa inmobiliaria de consumo: un impago objetivamente grave»). La parte segunda («Ejercicio de la facultad resolutoria»), a su vez, reúne los capítulos 3 («El alcance del requerimiento resolutorio»), 4 («Una resolución extrajudicial: la irrelevancia del consentimiento del comprador») y 5 («Ejercicio de la facultad resolutoria y readquisición del inmueble»). Por último, la tercera parte de la monografía («La protección de terceros: exigencias registrales») se compone de los capítulos 6 («La protección de terceros») y 7 («La consignación del art. 175.6 RH»).

En la introducción, el autor avanza, no sin cierto detalle (ya se van introduciendo aquí referencias a jurisprudencia y a doctrina, o al Derecho comparado, por ejemplo), los temas cardinales del trabajo y el punto de partida de la investigación: la complicada relación entre los artículos 1124 y 1504 CC. A este respecto, nos transmite su desacuerdo con la interpretación jurisprudencial dominante, que lo llevará a propugnar una reinterpretación de esta relación que impregnará el resto de la obra (sobre todo los primeros capítulos). Además de esto, el autor parte de la necesidad de establecer distinguos entre el régimen general y el aplicable cuando la contratación deba sujetarse a las normas del Derecho de consumo. Por último, reivindica el mantenimiento de un régimen específico —apartado de los requisitos propios de la resolución *ex art.* 1124 CC— para los supuestos de pacto resolutorio, lo que supondría observar especialidades o, si se quiere, desviaciones respecto del régimen y la noción unitaria de incumplimiento que se maneja en el ámbito de los textos europeos de modernización, actualización y unificación del Derecho europeo de contratos, de máxima influencia en los últimos años. A este respecto, el profesor Bech Serrat se aparta un tanto de la doctrina mayoritaria al entender que esta noción unitaria de incumplimiento, celebrada por la generalidad de nuestros autores, puede llegar a limitar la autonomía de las partes del contrato sin contemplar especialidad alguna en el sentido del 1504 o de la cláusula resolutoria expresa. El autor es muy crítico (dice que estamos ante un «proceso de construcción del Derecho privado europeo de contratos que todo lo arrasa, en algunos asuntos sin una suficiente reflexión») al entender que no se ha concedido suficiente aten-

ción a una construcción —el pacto resolutorio— que, a pesar de precisar de una revisión crítica, capaz de aclarar sus contornos, no deja de ser una figura de gran «raigambre y utilidad práctica» en nuestro Derecho (entre otras cuestiones, como instrumento de financiación).

De lo dicho hasta ahora extraerá el lector avezado que, para el profesor Bech Serrat, la cláusula resolutoria expresa, el pacto resolutorio y la realidad regulada por el artículo 1504 son una misma cosa. Esto mismo se explica en el primer capítulo de la obra, donde el autor explicita su concepción de la cuestión, en virtud de la cual el artículo 1504 —a pesar de su literalidad, que ofrece lugar a la duda— habría de aplicarse solo en los supuestos en los que se haya pactado una cláusula resolutoria, siendo de aplicación al resto de casos el artículo 1124. Este planteamiento debe ser tenido en cuenta, como es natural, a la hora de encarar la lectura de la obra. Partiendo de esta idea, y de la ya anunciada relectura de la relación entre los artículos 1124 y 1504, una de las conclusiones principales que pueden extraerse del primer capítulo de la monografía es que, para el autor, la resolución operada *ex* artículo 1504 no debe verse sujeta a los requisitos que se predicán del artículo 1124 y, en particular, no procede condicionarla a la verificación de un incumplimiento grave o esencial, por lo que no cabe dar a los tribunales la función de comprobación de este extremo. Para el autor, el incumplimiento será resolutorio porque así lo pactaron las partes, sin que se deba entrar a valorar su gravedad, y entender lo contrario supone una censura indebida de la autonomía de la voluntad. A salvo quedarían la necesaria observancia del resto de requisitos de la resolución y las exigencias de buena fe que resultan aplicables de manera general, que sí podrían ser examinadas por el juez.

Ciertamente, no cabe prescindir sin más de aquello pactado por las partes, al tiempo que tampoco parecería razonable que, como se indica en la obra, las partes pudieran pactar un determinado incumplimiento como resolutorio fuera del ámbito del artículo 1504 y no pudieran hacerlo en este ámbito. A su vez, por otro lado, cabe apuntar que las nuevas tendencias en materia de incumplimiento tienden, también, a la eliminación de la valoración judicial de la gravedad, por lo que el enfoque parece muy adecuado. Ahora bien, dejando al margen la consideración de los supuestos en los que se aplicaría el requisito de incumplimiento esencial asociado al artículo 1124, fuera del ámbito del precepto (y cobraría aquí relevancia si el precepto se aplica o no a los supuestos de compraventa de inmueble donde no exista cláusula expresa resolutoria), y aunque pudiera excluirse la valoración en torno a la gravedad del incumplimiento de existir dicha cláusula, de lo que no podría prescindirse, en caso de oposición a la resolución extrajudicial por parte del comprador, es de la necesaria interpretación de la voluntad de las partes por los tribunales, que podrá arrojar resultados diversos en torno a si el incumplimiento producido es el previsto como resolutorio (y a lo que habrá que sumar, en su caso, el resto de requisitos previstos por la norma —en particular, el requerimiento—).

El planteamiento cambia casi radicalmente cuando el autor se enfrenta, en el capítulo 2, a la compraventa inmobiliaria de consumo, donde se posiciona a favor de la exigencia del requisito de la gravedad del incumplimiento previsto por la cláusula sumado a la posibilidad de su revisión en sede judicial. Argumenta el autor, con tino, que no cabe entender que la cláusula sea el fruto de la autonomía de la voluntad de las partes en este caso (sin ninguna duda, será así en el caso de cláusulas predisuestas, lo que, para el autor, se dará en una amplia mayoría de los casos), por lo que cabe sustituir el sistema

aplicable a las cláusulas negociadas individualmente en aras a la protección del consumidor, tanto desde la óptica de la exigencia de un incumplimiento esencial como desde la del control de contenido y la abusividad de la mencionada cláusula —asunto al que el autor dedica unas cuantas páginas demostrando su solvencia en el tema—. El autor, que aboga por extender esta protección a cualquier adherente, tenga o no el carácter de consumidor, conecta ambos conceptos al considerar que el control de abusividad solo se superará si el incumplimiento contemplado reviste el carácter de esencial.

En búsqueda de criterios para una mayor seguridad jurídica, el autor reseña el artículo 621-54 CCCat, que prevé un criterio legal —numérico, proporcional al precio— para determinar la gravedad del incumplimiento. De gran interés resulta la mención que realiza al mecanismo de plazo adicional, inspirado en el alemán *Nachfrist*, respecto del que el autor indica que no implica protección suficiente para el consumidor al entender que la posibilidad de cumplir en un plazo suplementario no es suficiente para enervar la necesidad de constatar un incumplimiento de gravedad. Cabe reflexionar que, aunque este mecanismo tiene como virtud principal su independencia respecto del citado requisito, puede estructurarse de manera tal que impida resolver cuando el incumplimiento sea nimio (esta es la configuración, de hecho, en el ordenamiento alemán o, en el ámbito de los textos de modernización, en los Principios Unidroit). Siendo así, sería capaz de ofrecer protección suficiente al consumidor y, a la vez, la seguridad jurídica requerida, lo que evitaría el recurso al siempre evanescente concepto del incumplimiento esencial.

El capítulo 3 aborda la muy peliaguda cuestión relativa al alcance y naturaleza del requerimiento que el artículo 1504 dispone, que, como se sabe, ha sido entendido bien como resolutorio, bien como de pago. En atención a esta última opción, estamos de acuerdo con el autor en que cabe excluir que se trate de un requerimiento vinculado a una necesidad de puesta en mora previa a la resolución, requisito que habría que descartar como tal. Más interesante puede ser vincularlo con la notificación propia del plazo adicional, aunque hay dudas de que el artículo 1504 realmente esté pensando en esta clase de requerimiento o que dicho mecanismo pueda encontrar cobertura en los términos de este precepto. Su posición se identifica, más bien, con la corriente que entiende el requerimiento como resolutorio y, yendo más allá, plantea —nos parece que con acierto— una visión de enorme interés al defender que este requerimiento puede ser visto como un acto complejo, capaz de incorporar un requerimiento en ambos sentidos (con distintas consecuencias según el caso), por lo que es capital atender a la voluntad expresada por las partes.

Ahora bien, en una visión que puede ser más disruptiva, el profesor Bech Serrat estima que, dejando al margen las compraventas de consumo, el requerimiento dispuesto por el artículo 1504 no tiene carácter imperativo. Esta visión de principio trae algunos problemas de corte registral de los que se encarga en el capítulo 4 y que demuestran las dificultades existentes para aceptar la inscripción de una cláusula que prevea una resolución automática, sin requerimiento o, incluso, su carácter de extrajudicial, pues el autor detalla los problemas en torno a la reinscripción del bien como titularidad del vendedor una vez efectuada la resolución al quedar condicionada por la oposición del comprador o, lo que es más, la falta de intervención judicial. Como se sigue exponiendo en el capítulo 5, el problema de fondo pivota en torno a cuándo se entiende producida la readquisición de la propiedad por parte del vendedor y cómo debe ajustarse la labor de calificación registral a este respecto. En este punto, el autor analiza las distintas tesis en torno al valor del

pacto resolutorio y apuesta por una eficacia personal con efectos para terceros derivada de su acceso al registro que no permitiría admitir una readquisición automática del bien, lo que podría dar lugar a situaciones tan peregrinas como la imposibilidad de levantar un embargo sobre el bien trabado por un acreedor del comprador a través del ejercicio de una tercera de dominio. Como bien señala el autor, una aclaración legislativa al respecto sería más que bienvenida.

No acaban aquí los problemas de índole registral, pues los dos últimos capítulos patentizan otros tantos de idéntica gravedad. De este modo, el capítulo 6 se centra en el reflejo registral de la readquisición y, en concreto, en la problemática en torno a la cancelación de los asientos efectuados por mor de la titularidad del comprador que ahora se resuelve, a los cual se anuda una serie de requisitos que vuelven a poner en entredicho la eficacia de la resolución extrajudicial. A este respecto, el autor explica las distintas vías que permitirían solventar la situación en el plano registral, que todavía se enfrenta a un último escollo más: la consignación del precio a restituir por parte del vendedor como consecuencia de la resolución, que se configura como requisito para la reinscripción de la titularidad. A los problemas que se derivan del mismo se dedica el capítulo 7, el más extenso del trabajo, que resulta muy crítico con la normativa y práctica registrales en este punto, en particular en supuestos en los que, como ocurre cuando se ha pactado una cláusula penal, ni siquiera está muy claro que deban restituirse las cantidades cuya consignación se requiere. Se trata, por lo demás, de cuestiones obligacionales que podían haber quedado al margen del control registral. El capítulo (y, con él, el trabajo, a salvo de las conclusiones) termina centrándose en un supuesto de la práctica que, aunque sirve al autor para disponerlo como ejemplo de cuándo no procede la consignación, tal vez podría haberse subsumido en alguno de los apartados anteriores, pues queda, quizá, un tanto descontextualizado.

Como avanzábamos al inicio de esta reseña, las conclusiones son muy nutridas: más de veinte páginas en las que el autor recapitula, de nuevo y con detalle, los principales problemas planteados en cada uno de los mismos y los resultados alcanzados a través de siete puntos correspondientes a cada uno de los capítulos en que se estructura la obra. Son unas conclusiones, como decimos, detalladas, quizá demasiado en algunos puntos, aunque tienen la virtud de servir como recapitulación sencilla y ordenada de una obra que, como se ha dicho, es extensa y, en algunos puntos, prolija. Atendido esto, quizá podría haberse añadido una última conclusión general del trabajo en la que se destacaran, de manera muy sintética, las aportaciones más relevantes del autor en aquellos puntos donde se precisa de respuestas más urgentes o donde más se separa de la jurisprudencia o doctrina dominantes (pues hay muchas y valiosas aportaciones de este tipo en este trabajo).

A modo de conclusión de esta reseña, no cabe sino considerar el trabajo del profesor Bech Serrat como una obra tremendamente sugerente, de gran interés, en la que el autor no elude ninguno de los temas relevantes con independencia de su dificultad, demostrando un sobrado manejo de las instituciones analizadas, lo que le permite aportar conclusiones de marcada relevancia doctrinal y de gran solvencia técnica que, sin duda, serán aportes valiosos para la interpretación de instituciones examinadas. Asimismo, pese a la complejidad de las materias que trata, la lectura es ágil y sencilla, si bien tal vez la obra podría haberse beneficiado de una estructura dividida en epígrafes más cortos (en especial en algunos donde, a lo largo de numerosas páginas, se tratan numerosas cuestiones relacionadas y entremezcladas entre sí), con

títulos algo más ajustados a su contenido, en algún caso, y que evitara algunas reiteraciones que se producen, sobre todo, en la primera mitad de la obra. En la segunda mitad del libro —como sabemos, dedicada a los aspectos registrales— encontramos una virtud en el hecho de que cada apartado incluya recapitulaciones de los aspectos sustantivos y de las premisas de las que el autor parte y que han sido expuestas en capítulos anteriores, pues el tratamiento de temas específicos de ámbito registral puede atraer a un tipo de lector especialmente interesado en el tema y ello le permitirá situarse en la visión y las propuestas del autor.

En suma, procede recomendar encarecidamente la lectura de esta obra, que, sin duda, resultará de cita obligada en la materia, y dar la enhorabuena al autor por el gran logro que supone la publicación de un trabajo de este calado.

Andrea Salud CASANOVA ASENCIO

Profesora ayudante doctora de Derecho civil
Universidad de Murcia

CRESPO MORA, M.^a Carmen: *Responsabilidad civil por negligencia profesional*, Aranzadi, Madrid, 2024, 207 pp.

La responsabilidad civil de los profesionales liberales es un tema de una alta incidencia práctica en nuestro panorama jurídico actual. Abiertas las compuertas que durante muchos años contuvieron las reclamaciones de indemnización por los daños causados por estos profesionales, en la actualidad es una fuente clara de litigiosidad, especialmente en algunos ámbitos. Una obra como la presente, que muestra los principales problemas a los que se enfrentan este tipo de reclamaciones es, sin duda, un trabajo de gran interés y de actualidad, y lo es más todavía cuando ese análisis se enfoca desde una perspectiva práctica, de estudio de cuestiones concretas y de propuestas de solución. Si a todo ello se suma una recopilación y tratamiento de la jurisprudencia más relevante en cada una de las temáticas seleccionadas, analizada de manera crítica, y un prolijo y detallado estudio de la doctrina que ha trabajado sobre las diversas cuestiones, el resultado es esta excelente monografía escrita por M.^a Carmen Crespo Mora, que, sin duda, animo a leer.

Cuando la autora me comentó, hace ya un tiempo, el trabajo que estaba realizando en materia de responsabilidad civil de los profesionales liberales, más allá del interés ya mencionado me llamó la atención lo extenso de la tarea propuesta, así como su dificultad de definición y, sobre todo, de acotación. A la complejidad de identificar el concepto mismo del «profesional liberal» se suma el hecho de que el universo potencial de sujetos en él englobados es muy extenso, así como que muchos ellos —por su especialización— están sometidos a problemáticas particulares que obligan a tratamientos individualizados difíciles de coordinar en un estudio monográfico general. La obra que resultara de dicha tarea sería, pues, sin duda faraónica y —quizá por ello mismo— compleja de manejar y de llevar al día a día de la realidad práctica de estos profesionales. La monografía aquí reseñada no tiene estas pretensiones, lo que sin duda es uno de sus grandes aciertos, puesto que, como dice la profesora Crespo Mora, pretende solo exponer algunos problemas particulares que se suscitan en el campo de la responsabilidad profesio-