

DISTINTAS VÍAS DE COMUNICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

Le explicamos con claridad cual es la forma adecuada de comunicar a una empresa o proveedor la resolución de un contrato.

Vea nuestra página web >

<http://www.cremadescalvosotelo.com/noticias-legales/burofax-para-resolucion-de-contrato-por-incumplimiento>

Visite >

<http://www.cremadescalvosotelo.com>

DISTINTAS VÍAS DE COMUNICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL. ESPECIAL REFERENCIA AL ARTÍCULO 1.504 DEL CÓDIGO CIVIL



Antonio Valverde Estepa. Abogado de Cremades & Calvo - Sotelo Abogados.

En términos generales, los contratos surgen con vocación de permanencia en el tiempo y con el ánimo, al menos presunto, de ser cumplidos por quienes los constituyen. Fue Ulpiano, miembro del Tribunal de los Muertos junto a los excelsos juristas de su época Paulo, Gallo, Papiniano y Modestino, a quien en el Digesto se le atribuye la expresión latina conocida como “Pacta sunt servanda”, que traducida al español viene a significar que los contratos deben ser cumplidos.

No obstante, en multitud de ocasiones, y por dispares circunstancias y matices, los acuerdos no son llevados a término por los contratantes y en definitiva se produce una cierta quiebra del meritado axioma latino, por lo que en no pocas ocasiones e incluso antes de acudir a la vía jurisdiccional, se hace necesario intimar extrajudicialmente a la contraparte en el acuerdo a fin de lograr nuestros objetivos, o de demostrar cierta buena fe pre procesal, que puede sernos útil y hasta beneficiosa ante eventuales litis.

En estos casos, estamos pre constituyendo una prueba que en un momento dado, nos puede servir para ganar un pleito, pues estas surgen de la realidad extrajurídica y es luego, cuando son convertidas por el Derecho en elementos de prueba en el ámbito de un procedimiento, donde pueden ser de gran utilidad. Repárese a modo de ejemplo en la importancia que encierra en determinadas relaciones jurídicas probar que hemos dirigido a alguien una comunicación de cualquier tipo requiriéndole en uno u otro sentido.

Nos referimos a las distintas vías de comunicación de las que disponemos para resolver un contrato y su eficacia de cara a posibles futuros encuentros en los Juzgados si no es aceptada de contario. Con este artículo nos proponemos estudiar someramente cada

uno de los instrumentos, los tradicionales y los más novedosos, que a nuestro alcance tenemos para resolver contratos en general, y en especial el método a seguir cuando se trate de una compraventa de inmuebles del Artículo 1504 del Código Civil.

Conviene avanzar que las vías resolutorias a analizar son las siguientes:

- **Actas de notificación y requerimiento.**
- **Carta Certificada y Fax.**

- Buofax.
- Correos electrónicos.
- Correo electrónico y SMS Certificados.

Esa “fabricación” de prueba a la que nos referíamos con anterioridad no puede ser arbitraria, ni mucho menos efectuarla de cualquier modo, pues entonces generaríamos una indeseable inseguridad en el tráfico jurídico que a nadie interesa. Es por ello que debe ser intentada por medios eficaces para que con posterioridad goce de valor probatorio. Diferenciaremos a efectos prácticos y de tratamiento por los órganos judiciales a la luz de lo dispuesto en nuestra legislación, entre documentos públicos (actas o requerimientos notariales) privados o de parte (el resto de los citados).

Ya desde este momento conviene poner de manifiesto que **la Jurisprudencia únicamente considera como medios de notificación fehacientes**, en el ámbito al que nos referimos, el **Acta de Requerimiento Notarial y el Buofax con certificado de contenido y acuse de recibo**, por lo que como primera conclusión y consejo se debe utilizar, en la medida de lo posible, estos dos instrumentos, sin perjuicio de analizarlos todos y de enfatizar en los dos últimos de los propuestos por su cierta novedad (cuentan con pocos años de vigencia) y presumible progresión a medio plazo.



LEGISLACIÓN

www.bdifusion.es

- Código Civil. (Normas básicas. Marginal: 3716).Arts.1124, 1218, 1256, 1504.
- Decreto 2 junio 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado. (Legislación General. Marginal: 62505). Arts. 202 a 206
- Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (Normas básicas.Marginal:12615).Art. 319, 326, 326.1.

ACTAS DE NOTIFICACIÓN Y REQUERIMIENTO

Es a buen seguro el más idóneo y garantista de entre las vías para comunicar la resolución de un contrato. Se encuentra regulada en el Reglamento Notarial, Arts. 202 a 206, por cuya importancia merece ser transcrito, al menos el primero de ellos:

“Artículo 202.

Las actas de notificación tienen por objeto transmitir a una persona una información o una decisión del que solicita la intervención notarial, y las de requerimiento, además, intimar al requerido para que adopte una determinada conducta.

El notario, discrecionalmente, y siempre que de una norma legal no resulte lo contrario, podrá efectuar las notificaciones y los requerimientos enviando al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo.

Siempre que no se utilice el procedimiento a que hace referencia el párrafo anterior, el notario se personará en el domicilio o lugar en que la notificación o el requerimiento deban practicarse, según la designación efectuada por el requirente, dando a conocer su condición de notario y el objeto de su presencia. De no hallarse presente el requerido, podrá hacerse cargo de la cédula cualquier persona que se encuentre en el lugar

“La jurisprudencia ha señalado que la ‘notificación fehaciente’ del contenido de una declaración de voluntad no exige el conocimiento real de la misma por el notificado, sino simplemente la puesta a su disposición de tal conocimiento”

designado y haga constar su identidad. Si nadie se hiciera cargo de la notificación, se hará constar esta circunstancia. Cuando el edificio tenga portero podrá entenderse la diligencia con el mismo.

La diligencia se cumplimentará mediante entrega de cédula que, suscrita por el notario con media firma al menos, contendrá el texto literal de la notificación o el requerimiento y expresará el derecho de contestación del destinatario y su plazo, conforme al artículo 204. Si la diligencia se entendiera con persona distinta de éste, la cédula deberá entregarse en sobre cerrado en el que se hará constar la identidad del notario y el domicilio de la Notaría. El notario advertirá, en todo caso, al receptor de la obligación de hacer llegar a poder del destinatario el documento que le entrega, consignando en la diligencia este hecho, la advertencia y la respuesta que recibiere.

La cédula podrá ir extendida en papel común y no será necesario dejar en la matriz nota de su expedición; bastará indicar el carácter con que se expide y la fecha de su entrega.

El notario siempre que no pueda hacer entrega de la cédula deberá enviar la misma por correo certificado con acuse de recibo, tal y como establece el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, o por cualquier otro

procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega.

La diligencia podrá practicarse en cualquier lugar distinto del designado, siempre que el destinatario se preste a ello y sea identificado por el notario.

Si se hubiere conseguido cumplimentar el acta, se hará constar así, la manera en que se haya producido la notificación y la identidad de la persona con la que se haya entendido la diligencia; si ésta se negare a manifestar su identidad o su relación con el destinatario o a hacerse cargo de la cédula, se hará igualmente constar. Si se hubiere utilizado el correo, o cualquier otro medio de envío de los previstos en este artículo, se consignarán sucesivamente las diligencias correspondientes.

La notificación o el requerimiento quedarán igualmente cumplimentados y se tendrán por hechos en cualquiera de las formas expresadas en este artículo”.

El único inconveniente de usar este medio de notificación es el precio, pues comparándolo con los restantes medios propuestos es ligeramente superior. Ahora bien, desde el punto de vista procesal es conveniente, pues por aplicación de los artículos 1218 del Código Civil, en relación con el 319 de la LEC, su valor probatorio es pleno.

CARTA CERTIFICADA Y FAX

Innecesario resulta definirlos pues son conocidos por todos. **La carta garantiza la recepción de documentos por una persona determinada pero tiene como inconveniente importante, igual que el fax,** que en ningún caso certifica el contenido de lo remitido, por lo que es fácilmente desvirtuable de contrario con la simple aseveración (aunque sea falsa) de que lo recibido era un mero papel en blanco, que el fax se encontraba inoperativo, sin tinta o averiado. Atractivos por su bajo coste, pero poco aconsejables para comunicar una resolución contractual desde nuestro punto de vista.

BUROFAX

Muy de moda y usado por todos nosotros. **Su coste no es excesivamente elevado habida cuenta de que goza del requisito de la fehaciencia por parte de la Jurisprudencia cuando se envía con certificado de su contenido y acuse de recibo.**

En nuestra opinión, a día de hoy ocuparía el segundo puesto del escalón en un hipotético ranking de efectividad para notificar la resolución de un contrato, tras el requerimiento notarial analizado ex ante. Vino a sustituir al antiguo telegrama y por su comodidad, al poder ser enviado desde cualquier oficina de Correos o incluso ser generado virtualmente desde nuestro ordenador se ha convertido en una vía de comunicación generalizada y aconsejable.

En contra tiene como cualquier otro de los citados el que sea rechazado en cuanto a su recepción, más ello ha sido salvado por la Jurisprudencia en el sentido de que basta con haber requerido fehacien-



temente a alguna persona, sin que sea necesario para que la notificación surta sus efectos el hecho de que el receptor lo acepte o no.

En el supuesto de que no haya sido posible entregarlo a la persona a quien iba dirigido, igualmente se le tiene por notificado porque se le deja nota para que acuda a Correos a recoger la comunicación, por cuya pasividad o negativa injustificada, no puede dejar de considerarse como notificación realmente efectuada. Aceptar lo contrario supondría dejar el cumplimiento de los contratos al arbitrio de una de las partes, algo rechazable en nuestro sistema según la dicción literal del Art. 1256 de nuestro Código Civil.

CORREOS ELECTRÓNICOS

De uso igualmente generalizado por gran parte de la población, **no go-**

zan de valor probatorio pleno en nuestro ordenamiento por lo fácil que resulta su manipulación. Así lo ha entendido la Jurisprudencia. De conformidad con el Art. 326.1 de la LEC, gozarán de pleno valor probatorio en el supuesto de que no sean impugnados de contrario.

No presentan inconveniente en cuanto al precio, pues son gratuitos, pero es necesario acreditar cierta veracidad, y para ello es aconsejable usar el Certificado Electrónico, es decir que nuestro mail venga avalado por la certificación de la firma electrónica, pues es de tener en cuenta que el apartado 3 del anteriormente aludido Art. 326, incorpora como elemento de prueba el documento electrónico.

Por lo tanto pueden ser usados para notificar una resolución contractual, aunque con menos garantías ante un eventual proceso

judicial, pues no goza de fehacencia, aunque “*Quod scriptum, scriptum est*”, lo escrito, escrito está y si bien es cierto que tal vez no pueda ser considerado por parte del Juez como una prueba irrefutable, igualmente cierto es que puede operar como un indicio favorable a nuestra posición procesal, a valorar conjuntamente con la actuación desplegada de contrario a raíz del contenido de nuestra comunicación, formando criterio el Juzgador de lo que realmente sucedió en un momento dado.

Repárese por ejemplo en la relevancia que están teniendo los correos electrónicos en las Diligencias Previas seguidas en el Juzgado de Instrucción Núm. 3 de Palma de Mallorca, por la que se investigan la comisión presunta de hechos delictivos imputados a Urdangarín, que ponen de manifiesto la eficacia de los mismo en sede judicial.

JURISPRUDENCIA

www.bdifusion.es

- Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12 de Noviembre de 2012, núm. 672/2012, Nº Rec. 715/2010, (Marginal: 2411604).
- Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de Julio de 2011, núm. 315/2011, Nº Rec. 2228/2006, (Marginal: 2309774).
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de fecha 25 de Junio de 2004, núm. 387/2004, Nº Rec. 162/2004, (Marginal: 2428985).
- Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 9 de Diciembre de 1997, núm. 1133/1997, Nº Rec. 3105/1993, (Marginal: 2428986).

CORREO ELECTRÓNICO Y SMS CERTIFICADOS O BUROSMS

De menos tradición en nuestra sociedad, pues son sistemas relativamente recientes y acerca de los cuales no existe aún sólidas posiciones jurisprudenciales que de algún modo puedan delimitar su contenido. **El Correo Electrónico Certificado es una alternativa desarrollada por ciertas empresas por las que se pueden enviar mails certificados con depósito notarial, existiendo igualmente la posibilidad de soliciar testimonio de lo depositado.** El inconveniente principal que apreciamos en este sistema, aparte de que no goza del aprecio Jurisprudencial al menos a día de hoy, es que el titular del depósito es la mercantil que desarrolla el producto o aplicación, y no el ciudadano interesado que remite la

comunicación, aunque salvando ciertas dificultades y siempre y cuando los jueces entiendan que estamos ante un sistema fiable, puede convertirse a medio plazo en una interesante vía de comunicación para resolver contratos.

En cuanto a los **SMS certificados**, existen ciertos operadores de telecomunicaciones que permiten el uso de este sistema, que básicamente **consiste en el envío de un mensaje de móvil con contenido certificado mediante firma digitalmente autorizada.** Le son de aplicación las anteriormente meritadas ventajas e inconveniente expresados en cuanto a los mails certificados. Barátísimos pero con pocas garantías de éxito habida cuenta de la poca acogida jurisprudencial, pero igualmente y mutatis mutandi con el anterior sistema, de previsible tendencia alcista a medio

plazo si se dan determinadas circunstancias favorables a su admisión.

Hasta aquí las vías elegidas para la comunicación de la resolución de contratos. Restarían extraer ciertas conclusiones desde el punto de vista práctico y procesal, así como dejar constancia de alguna referencia jurisprudencial sobre el particular.

Destacaremos los siguientes apuntes jurisprudenciales. Acerca del concepto de notificación fehaciente, por todas, la Sentencia de la Audiencia Provincial Las Palmas núm. 387/2004 (Sección 3ª), de 25 junio:

“La jurisprudencia ha señalado que la «notificación fehaciente» del contenido de una declaración de voluntad no exige el conocimiento real de la misma por el notificado, sino simplemente la puesta a su disposición de tal conocimiento, con independencia de que por razones voluntarias del notificado no llegue a dar lectura o instruirse del acto notificado, tal cual sucede en notificaciones por Burofax que estando dirigidas al domicilio correcto el notificado no recoge, a pesar de que se le deja aviso oficial por el Servicio de Correos. En este sentido por ejemplo la STS 9/12/1997 «Fehaciente equivale a lo que es evidente y cierto y, tratándose de notificaciones de actos y acuerdos, supone puesta en conocimiento de algo que interesa. Hay que entender, conforme al principio de la recepción, que resultan fehacientes sólo cuando materialmente llegan de forma demostrada a su destino y aunque no sea en forma directa al interesado, pero éste pueda siempre tomar conocimiento de modo normal o esté en situación de lograr su alcance, sin la concurrencia de impedimentos acreditados que lo obstaculicen, con lo que se excluye que la notifi-

“Hay que tener en cuenta que las cartas certificadas garantizan la entrega de algún documento pero no su concreto contenido, por lo que es fácilmente desvirtuable de contrario”

cación haya de ser necesariamente notarial o por medio de funcionario público, bastando que se lleve a cabo y sea efectiva en cuanto pueda llegar su contenido a ser sabido debidamente por el destinatario».

Y en similares términos la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 1997 al disponer que:

“Fehaciente equivale a lo que es evidente y cierto y, tratándose de notificaciones de actos y acuerdos, supone puesta en conocimiento de algo que interesa. Hay que entender, conforme al principio de la recepción, que resultan fehacientes sólo cuando materialmente llegan de forma demostrada a su destino y aunque no sea en forma directa al interesado, pero éste pueda siempre tomar conocimiento de modo normal o esté en situación de lograr su alcance, sin la concurrencia de impedimentos acreditados que lo obstaculicen, con lo que se excluye que la notificación haya de ser necesariamente notarial o por medio de funcionario público, bastando que se lleve a cabo y sea efectiva en cuanto pueda llegar su contenido a ser sabido debidamente por el destinatario”.

Finalizamos con algunas ideas que modestamente entendemos que deben ser tenidas en cuenta para evitar dificultades en lo sucesivo.

Conclusiones desde el punto de vista práctico:

- No existe ningún medio infalible de comunicación de la resolución contractual.
- En la medida de lo posible utilizar el acta de requerimiento notarial.
- En su defecto, y por el elevado coste a asumir, usar siempre el Burofax con certificado de contenido y acu-

“El Alto Tribunal ha dejado de considerar al Burofax como vía adecuada del requerimiento previsto en el Art. 1504, por no cumplir ese plus de garantía que para el vendedor prevé el mismo”



se de recibo, a salvo en el supuesto del Art. 1504 del Código Civil.

- Hay que tener en cuenta que las cartas certificadas garantizan la entrega de algún documento pero no su concreto contenido, por lo que es fácilmente desvirtuable de contrario.
- Los correos electrónicos pueden ser de gran ayuda siempre que estén digitalmente avalados con nuestra firma electrónica.
- En la medida en que sean admitidos por la Jurisprudencia, los mails certificados y los conocidos como Burosms pueden constituir una alternativa interesante.

Conclusiones desde el punto de vista procesal:

- El acta de requerimiento goza de la presunción de veracidad al estar avalado por un Notario. Tiene plena eficacia probatoria por aplicación de los preceptos citados ut supra.
- Los documentos privados tendrán el mismo valor en el supuesto que no sean impugnados de contrario.
- Los mails no firmados electrónicamente, aunque no constituyan prueba fehaciente y rotunda, tienen cierto valor indiciario.
- Lo anterior igualmente puede resultar de aplicación a cartas certificadas y a Burofax sin certificado de contenido, poniéndolo en relación con la conducta de las partes a consecuencia de la notificación.



- Sería interesante seguir las tendencias jurisprudenciales acerca del tratamiento que se dispensan a los mails y SMS certificados.

ESPECIAL REFERENCIA AL ARTÍCULO 1.504 DEL CÓDIGO CIVIL

Finalmente, me propongo abordar desde el punto de vista legal y jurisprudencial la posibilidad de utilizar el tan manido **Burofax como medio de comunicación de la resolución de un contrato de compraventa de inmuebles.**

Dispone el precitado precepto de nuestro Código Civil que:

“En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término,

ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término”.

Como sabemos la Jurisprudencia no es inmutable. El Tribunal Supremo no está compelido por sus anteriores pronunciamientos y puede en cualquier momento corregir la interpretación de las normas que hasta un momento determinado ha venido manteniendo y reconducirlas a la posición que considere más adecuada. Y basta con repetirlo en más de una ocasión para convertirse en la más moderna y por la tanto más autorizada Jurisprudencia, siendo de obligado acatamiento por el resto de los Órganos que componen la Planta Jurisdiccional.

Ciertamente eso es lo que ha sucedido con la **interpretación del Art. 1504 del Código en el sentido de excluir como medio de comunicación idóneo para la resolución del contrato regulado en el mismo al**

Burofax, y ello por no cumplir los requisitos que de fehaciencia prevé el meritado precepto, pues en el mismo se cita el requerimiento judicial o el acta notarial y no el Burofax. Con ello el Alto Tribunal **ha dejado de considerar al Burofax como vía adecuada del requerimiento previsto en el Art. 1504, por no cumplir ese plus de garantía que para el vendedor prevé el mismo,** rectificando con ello anteriores pronunciamientos y actualizando la posición del Tribunal acerca de este particular. Además ese cambio ha tenido lugar recientemente, en concreto el pasado año con la publicación de la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de noviembre. En la misma puede apreciarse el siguiente tenor:

Esta Sala ha fijado doctrina jurisprudencial en el sentido de que no procede reconocer válidos efectos resolutorios en el ámbito del artículo 1504 del Cc al requerimiento efectuado mediante Burofax, por continuar siendo imprescindible en

la actualidad—el legislador ha tenido oportunidad de mitigar el rigor del precepto y no lo ha hecho— que el conocimiento fehaciente del hecho notificado cuente con la singular garantía que le otorga la supervisión de la autoridad judicial o de un fedatario público notarial.

La Sala considera que, en tanto no se haya producido el pago del precio, debe reconocerse eficacia resolutoria a la demanda en que se ejercita la acción de resolución por incumplimiento, como forma de interpelación judicial literalmente contemplada en el artículo 1504 CC, por lo que procede fijar la jurisprudencia en este sentido, rectificando con ello el criterio de las sentencias anteriores en las que se ha desechado esta posibilidad. STS, Civil del 04 de Julio del 2011, recurso: 2228/2006.

De lo expuesto se deduce que se ha de desestimar el motivo y, en este aspecto, el recurso, pues se ha instado la resolución a través de la demanda que da inicio al presente procedimiento, en cuyo suplico se insta la resolución del contrato. Es decir, pese a la falta de fehaciencia del Burofax, como se deduce de nuestra propia doctrina, los requisitos del

art. 1504 del CC para la pretensión resolutoria —quedan colmados con la presentación de la demanda, interpelación judicial por excelencia— que a la postre fue estimada en segunda instancia.

Por último, también debe rechazarse que el requerimiento fuese de pago y no resolutorio, pues en los Burofax se le anuncia el inicio de acciones judiciales y la pérdida de lo entregado, lo que luego se plasmó en la demanda (verdadero acto de requerimiento con trascendencia y efectividad).

Esta Sala ha establecido que: *La resolución por incumplimiento es un efecto especial de las obligaciones recíprocas que contempla el artículo 1124 del Código Civil como si de una condición se tratara y el 1504 del mismo código, como garantía para el vendedor de cosa inmueble, complemento del anterior, para el caso de que el comprador no pague el precio. En este caso, exige la norma que se practique un requerimiento, en el sentido de que el vendedor declara su voluntad de que ha optado por la resolución. En tal momento, esta se produce ipso iure pero si no es aceptada por la otra parte, la compradora, extrajudicial-*

mente, se precisa declaración judicial que lo declare. Así lo ha dicho reiteradamente esta Sala en sentencias de 12 de marzo en 1990, 15 de febrero de 1993, 28 de junio de 2002 y 1 de octubre de 2009. STS, Civil del 19 de Julio del 2010, recurso: 981/2006.

Se desprende de la lectura del extracto de la Sentencia cómo la Sala confirma el criterio que había mantenido en la Sentencia de 4 de julio de 2011 que vino a considerar que el Burofax no colmaba los requisitos exigidos por el Art. 1504 del Código Civil, considerándolo inhábil a estos efectos resolutorios.

Parece por tanto que debe concluirse que, **en lo sucesivo, debemos o bien acudir al requerimiento notarial o al judicial en forma de demanda para resolver el contrato en cuestión**, que por ser de los más comunes e importantes que toda persona concluye en su vida (ahora sujeto a las dificultades coyunturales propias de la situación económica que nos toca padecer y que esperamos se diluyan a corto o medio plazo) hemos decidido abordar a través de estas líneas que en este momento declaramos conclusas. ■

BIBLIOGRAFÍA

www.bdifusion.es

ARTÍCULOS JURÍDICOS:

- MARCH ORTÍ, CARMEN. *Compraventa de inmuebles con pago aplazado*. Economist & Jurist N° 171. Junio 2013. (www.economistjurist.es).
- SÁNCHEZ PÉREZ, LUIS. *Aproximación a la regulación y forma del pago en la contratación civil, mercantil e internacional*. Economist & Jurist N° 170. Mayo 2013. (www.economistjurist.es).