

29. Compraventa de bienes inmuebles. Resolución por incumplimiento del comprador. Relación entre los artículos 1504 y 1124 CC.—Sobre la relación entre los artículos 1504 y 1124 CC, cabe destacar que: *a)* el artículo 1124, como precepto genérico, se refiere a todo tipo de contratos bilaterales, cuando se incumpla por alguno de los obligados lo que les incumbe, en cuyo caso, automáticamente, el perjudicado, en su caso, podrá instar la resolución, aunque ese remedio no esté previsto en el contrato, porque se trata de una «facultad resolutoria implícita en las recíprocas»; y *b)* el artículo 1504 CC, como norma específica, sólo juega en la venta de inmuebles, y ante la clase de incumplimiento por impago del precio, sancionándose, entonces, que «aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho de resolución, el comprador podrá pagar aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido... y hecho el requerimiento del Juez no podrá concederle nuevo término». La doctrina de esta Sala ha declarado el carácter compatible y complementario de ambos preceptos, por lo que será indispensable que concurren los requisitos exigidos para el ejercicio de la acción derivada del artículo 1124 para el éxito de la acción resolutoria regulada en el artículo 1504 (SS de 5 de septiembre de 1990 y 22 de enero de 1991, entre otras). (STS de 26 de septiembre de 2000; no ha lugar.)

HECHOS.—Juan Manuel S. J. vendió un local comercial a Ramón A. J. y Francisco A. J. con precio a plazos. No habiendo satisfecho uno de los plazos convenidos, el vendedor requirió su pago a los compradores por vía notarial pero los mismos no entregaron la cantidad debida en el plazo de diez días que aquél les concedió voluntariamente. El vendedor Juan Manuel S. J. demandó la resolución del contrato de compraventa y solicitó indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento. El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda, la Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación interpuesto por los compradores y el TS declaró no haber lugar al recurso de casación.

NOTA.— Aunque el TS invoca una vez más la doctrina sobre la relación entre los artículos 1504 y 1124 CC (véase, por ejemplo, Francisco Jordano Fraga, *La resolución por incumplimiento en la compraventa inmobiliaria. (Estudio Jurisprudencial del artículo 1504 del Código Civil)*, Madrid, Civitas, 1992, pp. 23-56), esa sentencia merece comentario porque el Tribunal considera aplicable la norma general de resolución por incumplimiento de los contratos sinalagmáticos (art. 1124 CC), sin ejercer la facultad de señalar un plazo para cumplir que se halla prevista en el párrafo tercero de esa norma —lo mismo habían hecho las sentencias de instancia—. Sin embargo, más bien parece que hubiera debido aplicarse el régimen de resolución de la compraventa inmobiliaria previsto por el artículo 1504 CC; y en este caso, no habiéndose practicado requerimiento resolutorio judicial ni notarial —el vendedor únicamente había efectuado requerimiento de pago, se hubiera debido admitir el pago posterior de los compradores. (J. M.^a B. S.)

30. Contrato de leasing o arrendamiento financiero.—El contrato de arrendamiento con opción de compra o *leasing* ha sido expuesto reiterada-