

La regulació de la compravenda en el llibre sisè del codi civil de Catalunya.
Canvis legislatius i influència del Soft Law

Anàlisi de la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a
les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i
cinquè

per

Joan Manel Abril Campoy

Catedràtic de Dret civil a la UAB

I. PREVI: Disciplina normativa, vigència i interposició de recurs d'inconstitucionalitat

La disciplina normativa de la compravenda es conté als articles 621-1 a 621-54 del Codi civil de Catalunya.

L'entrada en vigor de la llei es va produir el dia 1.01.2018 (DF9), excepte allò previst a la DF2.1, DF4,11, DF5,4 i DF6 que la seva vigència es situava el dia 1-03-2017.

És rellevant prendre en consideració que les normes del llibre sisè que regulen la compravenda i la permuta s'aplicaran als contractes conclusos a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei (DT1) i, en general, com que contenen una regulació modèlica dels contractes onerosos commutatius, a tots aquests.

El President del Govern d'Espanya va interposar un recurs d'inconstitucionalitat contra la publicació del llibre sisè del Codi civil de Catalunya.

Aquest recurs afectava, entre altres extrems, a la regulació de la compravenda i la permuta. Per provisió del TC de 6-06-2017 es va suspendre la vigència de la norma fins a la interlocutòria de 3-10-2017, que va alçar la suspensió.

La STC 132/2019, de 13 de novembre només va declarar inconstitucional i nul l'article 621-54.3 CCCat –relatiu a la determinació d'un procediment notarial de resolució a instància del venedor-, tot entenent que la resta de l'articulat era conforme a la Constitució.

¿Per què explicar el règim de la compravenda civil en els contractes que perfecciona l'Administració i els seus ens?

La Llei estatal 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector públic, de transposició d les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

Els articles 26, 27 i 322.1 de l'esmentada llei opten pel criteri tradicional d'establir que els efectes, modificació i extinció dels contractes "privats" (sic) que celebren les Administracions, poders adjudicadors i ens del sector públic es regeixen pel dret privat i esdevé competent per conèixer les controvèrsies relatives a la seva eficàcia i extinció la jurisdicció civil.

Consegüentment, l'aplicació de la normativa catalana es deriva de la crida del dret estatal en matèria de contractació pública en relació al dret privat –en concret civil- que existeix en aquelles Comunitats Autònomes, com la catalana, que tenen competència per a conservar, modificar i desenvolupar el dret propi (art. 149.1.8 CE), reconeguda constitucionalment per la STC 132/2019, de 13 de novembre respecte de les obligacions i contractes.

II. Trets definitoris de la regulació de la compravenda

Estructura del llibre sisè:

Títol 1. Disposicions generals: teoria general obligacions i contractes

Títol 2. Tipus contractuals: compravenda com a paradigma dels contractes d'intercanvi

Títol 3. Fonts no contractuals de les obligacions

Base regulatòria de la compravenda (arts. 621-1 a 621-54)

- Models superats: Codi civil (arts. 1.445 i ss. Referència normativa completa)
- Codi de comerç (arts. 325 i ss. Referència fragmentària)
- Regulacions modernes parcials: compravenda internacional de mercaderies i venda a termini de béns mobles
- CDCC de 1984: rescissió per lesió i compravenda a carta de gràcia
- Models seguits: *Dret privat europeu dels contractes: soft law (Principis Unidroit i Principis de dret contractual europeu –Principles of European Contract Law)*

Precisions rellevants respecte de la compravenda: contracte obligatori que incorpora dos elements bàsics i que es disciplina en funció de les obligacions del venedor:

- conformitat del bé
- obligació de transmetre el domini

Regulació unificada de la compravenda en general i de la compravenda de consum (incorporació de les Directives 199/44/CE i 2011/83/UE, relatives a venda i garanties dels béns de consum i drets dels consumidors respectivament).

Es conceptua la venda al consum com aquella on el venedor actua amb un propòsit relatiu a la seva activitat empresarial o professional i el comprador ho fa amb un de diferent a aquestes activitats (Vegeu STJUE Cas Costea 3 de setembre del 2015).

Previsió del deure d'informació per a contrarestar l'asimetria informativa. Ponderació amb la bona fe i l'honradesa dels tractes.

Disciplina detallada de les obligacions del venedor i comprador:

Venedor: -lliurar el bé, amb accessoris i documents relacionats

-transmetre la titularitat (exigència introduïda en els convenis internacionals)

-garantir que el bé és conforme al contracte (innovació de la regulació catalana segons el model del soft law)

Comprador: -pagar el preu

-rebre el bé i documents relacionats (en realitat, es tracta d'un càrrega)

Acumulació o regulació unitària dels remeis de venedor i comprador.

Termini de 3 anys per a l'exercici de les pretensions i, pel cas de manca de conformitat, des de que el comprador coneixia o podia conèixer la manca de conformitat.

A més, es manté la tradicional rescissió per lesió (fonament objectiu), però bilateralitzada i estesa als béns mobles i per avantatge injust (fonament subjectiu).

III. Disposicions generals de la compravenda (arts. 621-1 a 621-8)

Definició (621-1): contracte pel qual el venedor s'obliga a lliurar un bé conforme al contracte i a transmetre la titularitat, sia del dret de propietat o dels altres drets patrimonials, segons la seva naturalesa, i el comprador s'obliga a pagar un preu en diners i a rebre el bé.

Determinació del preu (621-5): S'admet que el contracte no determini el preu ni fixi els criteris per a fer-ho.

En aquest cas, s'entén que és el preu generalment cobrat en circumstàncies comparables en el moment de la conclusió del contracte i respecte de béns de natura similar. Així mateix, si la determinació correspon a una part o a un tercer, es pot oposar que la determinació s'ha realitzat fora de termini o que esdevé manifestament no raonable. Aleshores s'aplica el preu "generalment cobrat".

Pels consumidors, el preu total no pot superar el preu informat en l'oferta o anunciat públicament i ha d'incorporar els tributs corresponents.

Deure d'informació (621-7): El venedor, abans de la conclusió del contracte (fase de tractes preliminars) ha de facilitar al comprador la informació rellevant sobre les característiques del bé, tenint en compte el coneixement de les parts, la naturalesa i el cost de la informació i també les exigències que resulten de la bona fe i l'honradesa dels tractes.

Arres (621-8): El criteri general és la consideració de les arres com a confirmatòries, mentre que les penitencials requereixen pacte exprés.

Es preveu l'afectació de l'immoble a la devolució si es pacten per un període màxim de 6 mesos, es dipositen davant Notari i es fa constar al Registre de la propietat.

IV. Obligacions del venedor (arts. 621-9 i ss.)

A.- Lliurament del bé: Consisteix en posar el bé en possessió del comprador (transport a càrrec del venedor) o a la seva disposició (sense transport). En aquest darrer cas ha de notificar al comprador que es pot fer càrrec del bé en el termini pactat o en el que s'entengui raonable.

Normes dispositives referents al temps, lloc i despeses del lliurament:

-Temps (621-13): s'ha de portar a terme sense dilació indeguda si no hi ha termini o aquest no es pot determinar. Si és una compravenda de consum el bé s'ha de lliurar sense demora i en un termini de 30 dies des de la conclusió, excepte pacte en contra.

-Lloc (621-14): En el domicili o establiment del venedor. Si en té més d'un, en el més vinculat amb el lliurament, i si no en té cap o no es pot determinar, en el domicili del comprador.

-Despeses (621-15): les de lliurament són a càrrec del venedor i les de recepció i transport que no corresponguin al venedor, són del comprador. Si és compravenda de consum, només paga el comprador les despeses de lliurament, transport o postals si fou informat pel venedor de manera clara i comprensible abans de la conclusió del contracte.

La transmissió dels riscos (621-17 a 621-19) té lloc en el moment del lliurament del bé o dels documents que el representen.

També es transmet al comprador des de que es nega injustificadament a rebre el bé.

Si cal l'especificació, la transmissió opera quan es notifica aquesta al comprador segons el contracte.

Si els béns es troben en trànsit, la transmissió al comprador actua amb el lliurament al primer portador, excepte pacte en contra o que de les circumstàncies aparegui que ha de ser en el moment de la conclusió.

La conseqüència és que la pèrdua, deteriorament o el dany posterior a la transmissió del risc no extingeix l'obligació de pagar el preu.

B.- Garantia de la conformitat del bé (621-20 a 621-30):

S'apliquen els estàndards europeus sobre la conformitat del bé.

Així, es requereix que el bé:

- s'ajusti a la descripció del venedor.

- sigui idoni per a l'ús habitual d'aquest tipus de bé.

S'ha d'afegir la inadequació del bé per a ser destinat a un ús particular manifestat pel comprador al venedor en el moment de la conclusió del contracte si el venedor va admetre aquest ús.

-tingui les qualitats i prestacions de la mostra o model presentat o les habituals que el comprador pot esperar segons la natura del bé i segons les declaracions del venedor o tercers.

-estigui embalat o envasat de manera habitual o adequada per a conservar i protegir el bé.

-si el contracte inclou la instal·lació, la instal·lació incorrecta és manca de conformitat, així com la manca de lliurament dels accessoris, instruccions d'ús, consum i maneig.

Exigència i moment de la conformitat (621-23): El venedor respon de la manca de conformitat en el moment de la transmissió del risc.

Si es tracta de compravenda de consum, s'entén que la manca de conformitat, posada de manifest en els 6 mesos des del lliurament o des de la completa instal·lació, ja existia en aquell moment (o des de la reparació o substitució).

El venedor no respon de la manca de conformitat coneguda pel comprador o que no podia raonablement ignorar, excepte ocultació dolosa, negligència greu o garantia expressa de conformitat.

En la compravenda de consum, el venedor respon sempre excepte coneixement i acceptació expressa del comprador.

La manca de conformitat ha de ser notificada i descrita al venedor sense dilació. Si és de consum, el termini és com a mínim de 2 mesos. Això no actua, si són fets que el venedor coneixia o no podia ignorar o si va garantir expressament la conformitat.

C.- Transmissió de la titularitat.

El venedor, a diferència del Codi civil espanyol, i d'acord amb les exigències de la compravenda internacional, resta obligat a la transmissió de la titularitat del bé i dels seus accessoris (art. 621-9).

Problemes amb l'evicció (621-30): El venedor ha de transmetre el bé lliure de drets o de pretensions raonablement fonamentades de tercers que el comprador no conegués ni hagués pogut raonablement conèixer en el moment de la conclusió.

S'estableix la responsabilitat del venedor si els drets o pretensions són conseqüència dels seus actes propis posteriors a la conclusió del contracte.

V. Obligacions del comprador

Les obligacions del comprador són:

A.- El pagament del preu: el pagament s'ha d'efectuar de manera íntegra en el moment del lliurament del bé (sinal·lagma funcional), excepte que existeixi ajornament.

El lloc del pagament és l'acordat o, en el seu defecte, el lloc del lliurament del bé o documents representatius d'aquest.

B.- La recepció del bé, accessoris i documents: l'article 621-34 evidencia que més que tractar-se d'una obligació s'ha de considerar una càrrega. Així, exposa que el comprador "ha de dur a terme els actes que raonablement siguin exigibles perquè el venedor pugui complir la seva obligació de lliurament del bé".

Es permet refusar el lliurament anticipat, sempre que existeixi un interès legítim.

VI. Remeis del venedor i comprador (Arts. 621-37 a 621-48)

Els remeis que es disciplinen poden ésser acumulats, quan no siguin incompatibles i, a més, sol·licitar-se la indemnització de danys i perjudicis.

Els que es preveuen són els següents:

Compliment específic: No es pot exigir si esdevé impossible o ha resultat il·lícit o si els costos per a complir són desproporcionats.

La manca de conformitat es pot corregir abans del venciment del termini de compliment. Si és posterior i s'ha rebut la notificació de manca de compliment, el venedor la pot corregir en un termini raonable, excepte que:

- no es pot fer sense retard o inconvenients per al comprador.
- té motius raonables per a creure que el venedor no complirà o no ho farà adequadament.
- el retard comporta un incompliment essencial.

El venedor ha d'assumir el cost de la correcció i la indemnització pel retard i per qualsevol despesa que la correcció hagi causat.

Suspensió del pagament del preu o del compliment de les obligacions (art. 621-40): es regula l'anomenada *exceptio inadimpleti contractus*, com a conseqüència del sinalagma funcional.

Resolució del contracte: es requereix un incompliment essencial (privació substancial) o un retard no essencial si no es compleix el termini addicional. Precisa una notificació, excepte que en el termini addicional s'hagi fixat l'automaticitat de la resolució.

La resolució anticipada es pot efectuar si es declara o evidencia l'incompliment essencial.

Reducció del preu i càlcul: el comprador que accepta un compliment no conforme pot demanar la reducció del preu (proporcional a la diferència de valor del bé en el lliurament i el que tindria si fos conforme al contracte), amb més la pretensió indemnitzatòria pels danys i perjudicis.

Els terminis dels remeis (621-44) es concreten en 3 anys des de que es poden exercir les pretensions.

VII. Rescissió del contracte

Es preveuen dues modalitats rescissòries: una, amb fonament subjectiu (avantatge injust) i l'altra, amb fonament objectiu (rescissió per lesió).

Avantatge injust (621-45): Si en el moment de la conclusió del contracte, una de les parts depenia de l'altra o mantenia una relació especial de confiança, es troba en una situació de vulnerabilitat econòmica o imperiosa necessitat, era incapaç de preveure les conseqüències dels seus actes, palesament ignorant o manifestament mancada d'experiència, i l'altra part coneixia o havia de conèixer aquesta situació i es va aprofitar i va obtenir un benefici excessiu o un avantatge manifestament injust, es pot rescindir el contracte.

Si es tracta d'una compravenda de consum, també és rescindible si ocasiona un greu desequilibri al consumidor, contrari a la bona fe i honradesa dels tractes.

Lesió en més de la meitat (621-46):

Si la part perjudicada (bilateralització del remei i extensió de l'àmbit objectiu) prova, en el moment de la conclusió, que el valor de mercat de la prestació que rep és inferior al a meitat del valor de mercat de la prestació que fa.

Les dues accions rescissòries caduquen en el termini de 4 anys i no són renunciables en el moment de la conclusió.

Els dos remeis són adaptables: en el primer cas per l'autoritat judicial i, en el segon, mitjançant el pagament del valor total de la prestació amb els interessos legals des de la conclusió del contracte.

VIII. Especialitats de la compravenda immobiliària

- A. Previsió de finançament per un tercer: Es possibilita el desistiment si es justifica la negativa a l'obtenció del finançament o la subrogació en la hipoteca.
- B. Problemes respecte a la superfície de l'immoble: El criteri general és que si el preu es pacta globalment i no en funció de la cabuda, la diferència de superfície no dona lloc ni a la modificació del preu ni a la manca de compliment.
- C. La referència a la cabuda, mesura o superfície és indicativa i les diferències no donen lloc a la manca de conformitat si no són superiors al 10%. Si el preu es calcula per raó de la cabuda, la diferència inferior al 10% permet la modificació proporcional del preu.
- D. Immobles en construcció o rehabilitació en situació de comunitat: Es preveu la identificació de la finca en conjunt i del bé privatiu, així com un termini final de construcció que no pot ser superior a 10 anys des de l'obtenció de la llicència.

E. Pacte de condició resolutòria: faculta al venedor per a resoldre el contracte per manca de pagament de la totalitat o de part del preu, si s'ha requerit al comprador mitjançant acta notarial per tal que en el termini de 20 dies pagui, amb l'advertència de resolució.

L'article 621-54.2 estableix que el pacte permet la resolució si la part impagada del preu, inclosos els interessos, supera el 15% del preu íntegre més interessos (Crítica des de l'enfocament de la protecció del consumidor segons directiva 93/13/CEE i jurisprudència del TJUE –Cas Aziz vs. CatalunyaCaixa).

Si es pacten interessos en l'escriptura pública, cal incloure un quadre d'amortització i el tipus, que ha de ser fix, no pot superar l'interès legal més el 50%.

Es preveu també un procediment notarial de resolució, però si concorre oposició total resta expedita la via arbitral o judicial. En conseqüència, aquest procediment notarial solament serà viable quan no es formuli oposició o aquesta sigui parcial.