

COLECCIÓN RJC

LA COMPRAVENDA A CATALUNYA.
CANVIS LEGISLATIUS I JURISPRUDENCIALS
EN ADAPTACIÓ DEL DRET EUROPEU

El precio de esta obra incluye la
publicación en formato DÚO sin coste
adicional (papel + libro electrónico)

ACCEDE A LA VERSIÓN EBOOK
SIGUIENDO LAS INDICACIONES
DEL INTERIOR DEL LIBRO.



CÓDIGO DE USO EXCLUSIVO POR LA EDITORIAL

C.M. 24616



9 788411 247474

2022

LA COMPRAVENDA A CATALUNYA
CANVIS LEGISLATIUS I JURISPRUDENCIALS
EN ADAPTACIÓ DEL DRET EUROPEU

COLECCIÓN RJC

COLECCIÓN RJC

LA COMPRAVENDA A CATALUNYA.
CANVIS LEGISLATIUS
I JURISPRUDENCIALS EN
ADAPTACIÓ DEL DRET EUROPEU

IL·LUSTRE COL·LEGI
DE L'ADVOCACIA DE BARCELONA

ACADÈMIA DE JURISPRUDÈNCIA I
LEGISLACIÓ DE CATALUNYA

Directores

Chantal Moll de Alba Lacuve

Josep M^a Espinet Asensio

Marta Legarreta Fontelles

Miquel Serra Camús

Editor

Daniel Vázquez Albert

REVISTA
JURIDICA
DE
CATALUNYA

THOMSON REUTERS
ARANZADI

IL·LUSTRE COL·LEGI DE L'ADVOCACIA DE BARCELONA
ACADÈMIA DE JURISPRUDÈNCIA I LEGISLACIÓ DE CATALUNYA

LA COMPRAVENDA A CATALUNYA
CANVIS LEGISLATIUS I JURISPRUDENCIALS
EN ADAPTACIÓ DEL DRET EUROPEU

REVISTA JURÍDICA
DE CATALUNYA

Directores

Chantal Moll de Alba Lacuve
Josep M.^a Espinet Asensio
Marta Legarreta Fontelles
Miquel Serra Camús

Editor

Daniel Vázquez Albert

FUNDADA L'ANY 1895

CREU DE SANT JORDI DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

COLECCIÓN RJC

BARCELONA 2022

AÑO CXXI

TK_unUZLFeU8qGixG

Publicació trimestral

Editen:

Il·ltre. Col·legi de l'Advocacia de Barcelona
Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Redacció i administració:

Mallorca 283 - 08037 Barcelona
revista@icab.cat

Director:

Eugeni Gay Montalvo (Col·legi de l'Advocacia de Barcelona;
Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya)

Director executiu:

Daniel Vázquez Albert (Universitat de Barcelona)

Consell de redacció:

M^a Eugènia Alegret i Burgués (Magistrada Tribunal Superior de Justícia de Catalunya;
Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya).
Fernando Cerdá Alberó (Universitat Pompeu Fabra; Pérez-Llorca Abogados).
Marco Cian (Università di Padova).
Georges-Albert Dal (Université Catholique de Louvain, Dal & Veldekens).
José R. Ferrándiz Gabriel (Ferrándiz Abogados, ex Magistrat del Tribunal Suprem).
Enric Fossas Espadaler (Universitat Autònoma de Barcelona).
Antonio García Padilla (Universidad de Puerto Rico).
Josep-D. Guàrdia Canela (Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya).
Elena Lauroba Lacasa (Universitat de Barcelona).
Cristóbal Martell Pérez-Alcalde (Martell, Advocats).
Fernando Pedro Méndez González (Col·legi de Registradors).
Josep Maria Moltó Darner (Universitat de Barcelona).
José Alberto Marín (Col·legi de Notaris de Catalunya).
Eduardo Oteiza (Universidad de la Plata).
Joan Picó i Junoy (Universitat Pompeu Fabra).
Eduard Rojo Torrecilla (Universitat Autònoma de Barcelona).
Cristina Vallejo Ros (VPG Abogados).
Daniel Vázquez Albert (Universitat de Barcelona).
Eudald Vendrell Ferrer (Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya;
Gay Rosell & Solano advocats).

ISBN: 978-84-1124-745-0

DL NA 1414-2022

Editorial Aranzadi, SA: revisió, maquetació, digitalització i distribució.
Imprimeix: Rodona Indústria Gràfica, SL

SUMARIO

	Pgs.
Pròleg. ENCARNA ROCA TRIAS: Compravenda i compravendes	5
PRESENTACIÓ. MIQUEL SERRA I CAMÚS - CHANTALL MOLL DE ALBA LACUVE - MARTA LEGARRETA FONTELLES - JOSEP MARIA ESPINET ASENSIO	9
JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE: La contratación inmobiliaria internacional y la compra- venta inmobiliaria en la jurisprudencia reciente	13
ALBERT FONT I SEGURA - M. ESPERANÇA GINEBRA MOLINS: L'aplicació de la regulació catalana de la compravenda. Especial referència al dret interregional i interna- cional privat	49
JESÚS GÓMEZ TABOADA - JOAN SACRISTÁN TARRAGÓ: Elementos personales, reales, causales y formales en el contrato de compraventa	71
ANTONIO R. RECIO CÓRDOVA - FRANCISCO M. ECHEVERRÍA SUMMERS: Intermediación inmobiliaria. Deberes y obligaciones del agente inmobiliario	87
SUSANA FERRER DELGADILLO - GABRIEL CAPILLA VIDAL: Compravenda i aspectes mediambientals i civils dels sòls contaminats	101
MARTA LEGARRETA FONTELLES - JOSEP FERRER RIBA: El pacte d'arres: un clàssic amb novetats en el Codi Civil de Catalunya	119
JORDI SEGUÍ PUNTAS - MARÍA ELENA LAUROBA LACASA: Les obligacions del venedor a la compravenda	141
CHANTAL MOLL DE ALBA LACUVE - M. ^a EUGÈNIA ALEGRET BURGUÉS: El incumplimien- to y la resolución del contrato de compraventa en el libro VI CCCat	165
FERNANDO LACABA SÁNCHEZ - JOSEP M. ^a ESPINET ASENSIO: La ventaja injusta	183
MARIA DELS ÀNGELS GOMIS MASQUE - MIQUEL SERRA I CAMÚS: Compravenda i altres negocis jurídics amb finalitat transmissora i acció de rescissió per lesió en més de la meitat al llibre sisè del Codi Civil de Catalunya	199
ROSA MARÍA MÉNDEZ TOMÁS - CRISTINA VALLEJO ROS: Remedios por falta de con- formidad en el contrato de compraventa	219

EL INCUMPLIMIENTO Y LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL LIBRO VI CCCAT

por

CHANTAL MOLL DE ALBA LACUVE

*Profesora de Derecho Civil
Universitat de Barcelona*

M.ª EUGÈNIA ALEGRET BURGUÉS

*Magistrada de la Sala civil y penal del TSJ de Cataluña
Vicepresidenta de la Academia de Jurisprudencia
y Legislación de Cataluña*

RESUMEN: *En una primera parte, se estudia la relación existente entre incumplimiento contractual y los distintos remedios, llegándose a la conclusión que no se puede aplicar cualquier remedio a cualquier tipo de incumplimiento. Con relación al remedio de la resolución se pueden distinguir, tras la reforma del Decreto Ley 27/2021, tres supuestos de hechos habilitantes: la falta de conformidad grave; el incumplimiento esencial y el retraso resolutorio. Posteriormente se analiza la resolución en los casos de compraventa inmobiliaria con precio aplazado con pacto de condición resolutoria. Finalmente, se realiza un estudio jurisprudencial de las sentencias de Audiencias provinciales catalanas y del Tribunal Supremo sobre incumplimiento y resolución.*

Palabras clave: *Remedios comprador y vendedor, Resolución, Incumplimiento esencial, Falta de conformidad y cláusula resolutoria expresa.*

ABSTRACT: *In the first part, the relationship between breach of contract and the different remedies is studied, reaching the conclusion that not just any remedy can be applied to any type of breach. With regard to the remedy of termination, after the reform of Decree Law 27/2021, three cases of enabling events can be distinguished: serious lack of conformity; fundamental non-compliance and delay with termination. Subsequently, the termination in cases of real estate sale and purchase with deferred price with a resolutive condition is analyzed. Finally, a case law study of the judicial decisions of the Catalan Provincial Courts and the Supreme Court on non-compliance and termination is carried out.*

Keywords: *Remedies buyer and seller, Resolution, Essential breach, Lack of conformity and express resolutely clause.*

SUMARIO: I. LOS DISTINTOS REMEDIOS DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR ANTE EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL. 1. Los remedios del comprador. 2. Los remedios del vendedor. 3. La posible acumulación de remedios y plazos de extinción. II. ¿ES EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL EL SUPUESTO DE HECHO DE TODOS LOS REMEDIOS?. III. LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA. 1. ¿En qué supuestos se puede dar el remedio de la resolución del contrato de compraventa?. 1.1. Resolución por parte del comprador por falta de conformidad. 1.2. Resolución por parte del comprador o del vendedor por incumplimiento esencial de la otra parte. 1.3. El retraso resolutorio. 2. Ejercicio de la resolución: la notificación resolutoria y la notificación del retraso. 3. Consecuencias de la resolución. IV. EL PACTO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA (ART. 621-54 CCCAT). V. JURISPRUDENCIA. 1. Sentencias de las Audiencias Provinciales de Cataluña. 2. Doctrina del Tribunal Supremo, Sala 1.ª. 2.1. En relación con la Convención de Viena o Principios, Definiciones y Reglas de un Derecho Civil Europeo: el Marco Común de Referencia [DCFR]. 2.2. Incumplimiento esencial. Doctrina general. 2.3. Incumplimiento resolutorio. Supuestos concretos. 2.4. Sobre la excepción de contrato no cumplido. 2.5. Sobre la condición resolutoria explícita inscrita en el Registro.

I. LOS DISTINTOS REMEDIOS DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR ANTE EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

Según el art. 621-37 CCCat, las partes del contrato de compraventa, tanto el comprador como el vendedor, tienen a su disposición –en el caso de que se dé el supuesto del incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones recíprocas– una batería de remedios que el Código Civil catalán ofrece, inspirándose en los textos de referencia europeos, ofrece.

Aunque el legislador catalán ha tratado de regular estos remedios con carácter general para ambas partes, conviene en este estudio distinguir los remedios que tiene el comprador de los que tiene el vendedor.

1. LOS REMEDIOS DEL COMPRADOR

El comprador, ante el incumplimiento del vendedor de sus obligaciones, dispone de cinco remedios:

1. Exigir al vendedor el cumplimiento específico del contrato, y ello incluye solicitar la reparación, la substitución del bien no conforme y cualquier otra medida de corrección de la falta de conformidad¹.

1. Esta concreción de que la exigencia del cumplimiento específico por parte del comprador incluye cualquiera de las medidas que permiten corregir la falta de conformidad ha sido introducida por

2. Suspender el cumplimiento de sus obligaciones como comprador². Conviene recordar que como las obligaciones que tiene el comprador son dos según el art. 621-31 CC («pagar el precio» y «recibir el bien»³), el comprador puede suspender el cumplimiento de cualquiera de ambas. Este remedio de la suspensión, no sólo se da para el supuesto del incumplimiento del vendedor sino también cuando el comprador tenga motivos razonables para creer que el vendedor no cumplirá sus obligaciones⁴. El comprador deberá notificar al vendedor la suspensión del pago del precio o de la recepción del bien. En cualquier caso, tal y como establece el art. 621-39.2 CCCat, el comprador siempre puede suspender el pago de todo o parte del precio hasta que el vendedor no cumpla las obligaciones derivadas de la puesta en conformidad del bien.

3. Solicitar al vendedor una reducción del precio. Este remedio es exclusivo del comprador y es incompatible con pedir la resolución del contrato. Para acudir a este remedio no es necesario un incumplimiento total, sino que basta la falta de conformidad⁵.

4. Resolver el contrato.

5. Reclamar una indemnización de daños y perjuicios al vendedor.

2. LOS REMEDIOS DEL VENDEDOR

Por su parte, el vendedor, ante el incumplimiento del comprador de sus obligaciones, tiene cuatro remedios:

el Decreto Ley 27/2021, de 14 de diciembre, de incorporación de las directivas (UE) 2019/770 y 2019/771, relativas a los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales y a los contratos de compraventa de bienes, en el libro sexto del Código civil de Cataluña (en adelante DL 27/2021).

2. El régimen jurídico del remedio de la suspensión del cumplimiento de obligaciones en la compraventa ha cambiado tras la modificación hecha por el DL 27/2021, ahora está regulada en el art. 621-39 CCCat, mientras que antes estaba en el art. 621-40 CCCat.
3. El art. 621-34 CCCat define la obligación del comprador de recibir el bien como la obligación de realizar los actos que razonablemente sean exigibles para que, a su vez, el vendedor pueda cumplir su obligación de entrega del bien.
4. Las obligaciones del vendedor, según el art. 621-9 CCCat, son tres: entregar el bien en el tiempo, lugar y manera indicada en el contrato; garantizar que el bien es conforme al contrato; transmitir la titularidad del bien y de sus accesorios.
5. Tras la reforma del Libro VI a través del DL 27/2021, el régimen jurídico de la reducción de precio ha pasado del artículo 621-42 al 621-41 CCCat. En la nueva redacción se mantiene la regla según la cual La reducción del precio tiene que ser proporcional a la diferencia entre el valor del bien en el momento de su entrega y el que tendría si fuera conforme al contrato, pero se añaden nuevas reglas para la compraventa de bienes de contenidos digitales y compraventas de consumo.

1. Exigir al comprador el cumplimiento específico del contrato, es decir, que el comprador pague el precio pactado y reciba el bien.

2. Suspender el cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones principales como vendedor (entregar el bien en el tiempo, lugar y manera indicada en el contrato; garantizar que el bien es conforme al contrato y transmitir la titularidad del bien y de sus accesorios). Como hemos señalado anteriormente, el remedio de la suspensión se puede utilizar no solamente en caso de incumplimiento de la otra parte, sino que el vendedor también lo podrá utilizar si tiene motivos razonables para creer que el comprador no cumplirá su obligación futura de pago del precio o de recepción del bien. El vendedor deberá en este caso notificar al comprador la suspensión⁶.

3. Resolver el contrato.

4. Reclamar una indemnización de daños y perjuicios al comprador.

3. LA POSIBLE ACUMULACIÓN DE REMEDIOS Y PLAZOS DE EXTINCIÓN

La parte contractual perjudicada por el incumplimiento podrá acumular los remedios que no sean incompatibles. Si son incompatibles⁷, deberá solicitarlos en el *petitum* de su demanda judicial con carácter subsidiario. Tanto el comprador como el vendedor podrán acumular a cualquiera de los remedios que le correspondan el remedio de la indemnización de daños y perjuicios.

Tal y como establece el art. 621-44 CCCat el plazo de extinción de las pretensiones y acciones derivadas de los remedios es de tres años a contar desde el momento en que se pudieron ejercer. En el caso de que el remedio se utilice por falta de conformidad del comprador, el cómputo del plazo se inicia en el momento en que el comprador conoce o puede conocer la falta de conformidad y se suspende desde el momento en que el comprador pone a disposición del vendedor el bien para que lo repare o lo sustituya, hasta el

6. Este remedio de la suspensión de la entrega del bien por parte del vendedor correspondería a lo previsto en los artículos 1466 y 1467 del Código civil español (CC) que permite que el vendedor no entregue el bien si el comprador no paga, o si en la compraventa no se ha previsto plazo para el pago, o si después de la venta se descubre que el comprador es insolvente, de tal suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio. En el régimen común no se denomina «suspensión» y no se exige notificación al comprador. Conforme al CC, el comprador siempre puede impedir que el vendedor «suspenda» su obligación de entrega si afianza su obligación de pago. El CCCat no contempla este supuesto como impedimento de la suspensión.

7. Así por ejemplo resulta incompatible solicitar la suspensión del cumplimiento de la obligación y al mismo tiempo el cumplimiento de las mismas; o solicitar el cumplimiento y la resolución; o la resolución y la reducción del precio.

momento en que el vendedor se lo devuelva reparado o le entregue un sustituto o se constate que las dos opciones son imposibles⁸. Una vez producido ese momento, el plazo suspendido se reanuda.

II. ¿ES EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL EL SUPUESTO DE HECHO DE TODOS LOS REMEDIOS?

Una primera lectura superficial del artículo 621-37 CCCat, artículo en el que se enumeran los distintos remedios, puede llevarnos a considerar que el incumplimiento contractual es el supuesto de hecho de la norma en general y que el incumplimiento siempre tendrá como consecuencia jurídica la posible utilización por parte del comprador o del vendedor de cualquiera de los remedios incluidos en el artículo. Sin embargo, ello no es así, pues como veremos en el epígrafe posterior, un incumplimiento que no sea esencial no podrá tener como consecuencia jurídica la resolución del contrato. En cambio, ese incumplimiento no esencial del comprador o del vendedor, sí podrá implicar la utilización por la otra parte del remedio del cumplimiento específico, el de la suspensión de obligaciones o el de la indemnización de daños y perjuicios. El incumplimiento no esencial del vendedor, podrá también dar lugar a que el comprador utilice el remedio «extra» que tiene, respecto del vendedor, de la reducción del precio. En definitiva, podemos concluir que en el Libro VI CCCat no todo incumplimiento genera los mismos remedios y que por lo tanto no existe un concepto unívoco de incumplimiento que permita asociar a éste la aplicabilidad de cualquiera de los remedios.

La lectura detenida del art. 621-37 CCCat nos muestra también que la utilización de los remedios por parte del comprador o del vendedor no siempre se debe a un incumplimiento previo. La aplicación de un remedio por una de las partes no significa que necesariamente la otra parte haya incumplido. Hemos visto, por ejemplo, como el remedio de la suspensión se puede dar cuando una de las partes tiene motivos razonables para creer que la otra parte no cumplirá en el futuro, en este caso no el remedio no es consecuencia del incumplimiento, sino de una previsión legal. También veremos como el remedio de la resolución se da no sólo para los casos de incumplimiento sino también para los supuestos de falta de conformidad por parte del comprador, pudiendo optar éste por la reducción del precio o la resolución.

Así pues, pese a la apariencia de la estructura de la norma 621-37 CCCat, la relación entre incumplimiento y remedios no es tan sencilla y es necesario realizar un análisis pormenorizado de cada uno de los remedios para determinar en qué circunstancias concretas los puede utilizar cada una de las

8. Esta suspensión del cómputo del plazo ha sido introducida por el DL 27/2021, en el nuevo apartado 4.º del art. 621-44 CCCat.

partes. En este trabajo vamos a centrarnos en estudiar el régimen jurídico del remedio de la resolución del contrato.

III. LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. ¿EN QUÉ SUPUESTOS SE PUEDE DAR EL REMEDIO DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA?

Tras el DL 27/2021, la regulación de la resolución del contrato de compraventa ha pasado del artículo 621-41 al 621-42 CCCat. En la nueva redacción del régimen de resolución se ve con claridad hasta qué punto se ha roto el esquema tradicional según el cual la resolución exige siempre un incumplimiento. Una de las grandes novedades introducidas por el DL 27/2021 es que amplía los supuestos de resolución. Hasta el 1 de enero de 2022, la resolución podía darse por incumplimiento esencial o por el incumplimiento de la obligación tras el plazo adicional ofrecido en caso de retraso. Ahora, tras la reforma, también se da el remedio de la resolución ante la falta de conformidad del comprador respecto al bien entregado.

1.1. Resolución por parte del comprador por falta de conformidad

Es evidente que la nueva regulación tiene como finalidad proteger al comprador y dotarle de más «armas» pues le permite recurrir al remedio más radical –que implica para las partes la vuelta al *statu quo ante* y prescindir del principio de conservación del negocio– por lo que en terminología propia del derecho civil común llamaríamos un cumplimiento defectuoso, o de manera más moderna, un cumplimiento no conforme. Antes del 1 de enero de 2022, fecha en que ha entrado en vigor el DL 27/2021, el comprador en esos casos sólo podía solicitar la reducción de precio⁹. Sin embargo, ahora el comprador en los casos de falta de conformidad podrá elegir libremente si opta por la reducción del precio o por la resolución del contrato.

En el nuevo artículo 621-40 CCCat encontramos los diferentes casos en los que el comprador puede pedir la resolución por falta de conformidad. Para entender mejor el artículo podemos distinguir dos situaciones principales. Una es que el vendedor entregue al comprador un bien que presente una falta de conformidad «tan grave» que se justifique que el comprador opte directamente por la resolución sin pedir reparación, ni sustitución. Esta expresión «tan grave» que utiliza el art. 621-40.1 c) va a tener que ser

9. El antiguo artículo 621-42 CCCat (que correspondería al nuevo 621.40 CCCat) se limitaba a dar la posibilidad de reducir el precio pero no a resolver el contrato: «Reducción del precio y cálculo. 1. El comprador que acepta un cumplimiento no conforme al contrato puede solicitar la reducción del precio».

definida por la jurisprudencia basándose en los criterios de cantidad, calidad, funcionalidad, compatibilidad, interoperabilidad que indica el art. 621-20 CCCat para determinar la conformidad. Para que haya falta de conformidad es necesario que el comprador notifique su falta de conformidad «sin dilación indebida» según indica el art. 621-29.1 CCCat¹⁰ y lo lógico es que sea en esa misma notificación del comprador al vendedor en la que el comprador manifieste en ella la gravedad de la falta de conformidad y su deseo de optar directamente por la resolución. El segundo supuesto, es cuando el comprador ha manifestado su falta de conformidad solicitando al vendedor que lo repare o lo sustituya. En este caso, si el vendedor no repara el bien, o no lo sustituye, o haciéndolo no lo hace de forma adecuada persistiendo la falta de conformidad, entonces el comprador podrá pedir la resolución.

De la redacción del artículo 621-40 CCCat se desprende que, aunque parezca que la reducción del precio o la resolución se plantea como una alternativa que tiene el comprador y que él libremente puede optar, en realidad el legislador sigue queriendo reservar la resolución como última *ratio*, reservando la figura para los casos más graves y limitando las posibilidades de resolución total cuando se han vendido bienes conjuntamente. Así, el art. 621-40.3 CCCat, dice de manera expresa que una falta de conformidad leve no puede dar lugar a la resolución. La carga de la prueba de esa «levedad» la tendrá el comprador, salvo en la compraventa de consumo en la que la carga de la prueba recae sobre el vendedor. Aquí de nuevo, para entender el sentido de la falta de conformidad leve, tendremos que esperar a la interpretación que hagan los Tribunales en casos concretos. Por otra parte, en el art. 621-40.2 CCCat se indica que la resolución por falta de conformidad puede ser parcial y que sólo tendrá carácter total si «consta claramente que no habría efectuado la compra sin el bien afectado por la falta de conformidad». De todo ello podemos concluir que si el comprador realmente desea optar por una resolución total por falta de conformidad lo más recomendable es que en la notificación de la falta de conformidad exprese con claridad el carácter grave de la falta de conformidad y que, si ha adquirido bienes conjuntamente, deje constancia que no hubiese hecho la compra sin el bien afectado por la falta de conformidad.

1.2. Resolución por parte del comprador o del vendedor por incumplimiento esencial de la otra parte

Como hemos señalado la gran novedad del DL 27/21 es ampliar el ámbito objetivo del remedio de la resolución a distintos supuestos de falta de confor-

10. Sin embargo, incluso el propio art. 621-29.2 CCCat permite que la notificación se haga a destiempo, por lo que no existe en realidad plazo para realizar la notificación. La única consecuencia del retraso del comprador en notificar la falta de conformidad será que responderá de los daños y perjuicios de ese retraso.

midad. Lo que ya se establecía en el CCCat es que la resolución se diera en los casos de incumplimiento, como lo ha sido tradicionalmente también en el derecho común con base al artículo 1.124 CC. El legislador catalán ha querido dejar claro, siguiendo el criterio de la abundantísima jurisprudencia en torno al 1.124 CC, es que no todo incumplimiento contractual otorga el derecho a solicitar la resolución. El requisito para proceder a la resolución es que el incumplimiento sea «esencial», y la ley define este tipo de incumplimiento como aquél «*que priva sustancialmente a la otra parte de aquello a que tenía derecho según el contrato*»¹¹.

Con la reforma realizada por el DL 27/2021, es poco probable que el comprador utilice el remedio de la resolución por la vía del incumplimiento esencial porque le será mucho más fácil obtener el resultado resolutorio a través de la nueva vía que ofrece la falta de conformidad en el artículo 621.40 CCCat que hemos analizado anteriormente. La resolución por incumplimiento esencial sólo puede resultar útil al comprador cuando el vendedor ha incumplido sus otras obligaciones como son la de entregar el bien (el bien no se ha llegado a entregar y por lo tanto no se puede hablar de conformidad) o transmitir la titularidad del bien (el bien se ha entregado y es conforme pero no se ha transmitido el derecho real, sería por lo tanto un caso de «falta de conformidad jurídica»).

Para el vendedor, el remedio de la resolución podrá darse si el comprador incumple de manera «esencial» su obligación de pagar el precio. La jurisprudencia será la que establecerá qué porcentaje de precio impagado priva sustancialmente al vendedor de aquello a lo que tenía derecho. También podrá darse el remedio de la resolución si el comprador incumple (de manera «esencial») su obligación de recibir el bien, impidiendo al vendedor cumplir con su obligación de entrega.

En estos supuestos de resolución basados en el incumplimiento esencial de una de las partes, el CCCat prevé en el art. 621-42 la figura de la «resolución anticipada» que consiste en que si, de alguna manera, la «otra parte» declara o evidencia el incumplimiento esencial de sus obligaciones, entonces el contrato se resuelve anticipadamente. El adverbio «anticipadamente» parece indicar que en realidad el incumplimiento todavía no se ha producido pero la parte que va incumplir parece que en cierto modo ya lo anuncia y por lo tanto se puede resolver antes del incumplimiento.

11. ARROYO AMAYUELAS, E. «El derecho a resolver el contrato de compraventa. ¿Qué inspiración europea para un Derecho civil catalán moderno?», *Estudios sobre el Libro Sexto del Código civil de Cataluña*, SERRANO DE NICOLÁS, A. (Coord.), Marcial Pons (2018), p. 250, se muestra crítica con la exigencia de un incumplimiento esencial porque habrá de ser valorado por los Tribunales «*si se quiere dar a la resolución mediante notificación algún sentido, es fundamental evitar el recurso a los tribunales a fin de que estos decidan si el incumplimiento que motivó la resolución unilateral del acreedor era grave o esencial*».

Para evitar dudas interpretativas, quizás hubiese sido preferible que en el artículo hablara de «resolución anticipada por incumplimiento esencial futuro», porque si el incumplimiento esencial ya ha tenido lugar no hay anticipo alguno en la resolución, sino que es la consecuencia normal del incumplimiento.

1.3. El retraso resolutorio

De la regulación del art. 621-42.2 CCCat se puede distinguir tres tipos de retraso: el retraso material, el retraso notificado y el retraso resolutorio.

El mero retraso material en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones (siempre que no exista un término esencial), no permite acudir directamente al remedio de la resolución. Para ello es necesario que la parte que desea ejercitar este remedio notifique a la parte que se ha retrasado lo que desea atendiendo a las circunstancias y darle un plazo adicional «razonable» de cumplimiento. Se presume que el plazo es razonable si la otra parte no se opone sin dilación indebida. A esta situación anterior la podemos calificar de «retraso notificado». Si la otra parte se opone al plazo otorgado, tenemos que interpretar que la parte cumplidora tendrá que otorgar nuevo plazo y que la parte incumplidora podrá seguir oponiéndose. Este sistema puede llegar a provocar gran inseguridad jurídica al no ponerse límites al otorgamiento de nuevos plazos.

Finalmente, tenemos el «retraso resolutorio» que se da cuando la otra parte no cumple en el plazo adicional concedido. Este tipo de retraso que implica un retraso material y un retraso notificado, sí dará lugar a la resolución, sin necesidad de realizar la notificación resolutoria que se exige con carácter general para obtener la resolución según el art. 621-42.5 CCCat.

¿Cómo podemos conjugar este régimen catalán del retraso en el cumplimiento de las obligaciones del contrato de compraventa con el régimen general de la mora en el cumplimiento de las obligaciones que establece el art. 1.100 CC? ¿En qué momento se devengarán intereses moratorios? En nuestra opinión, la notificación a la que alude el art. 621-42.2 CCCat podría servir como intimación del art. 1.100 CC y por lo tanto a partir de ésta generar intereses en cuanto a la obligación pecuniaria. Sin embargo, el silencio del CCCat respecto a la cuestión puede generar confusión y controversia. Quizás convendría reformar este precepto indicando que la parte que realiza la notificación dará un plazo adicional «para cumplir con intereses la prestación». Si consideramos que no es aplicable el 1.100 CC en Cataluña, entonces la generación de intereses no se producirá porque una vez realizada la notificación del retraso con el plazo adicional podrán pasar dos cosas: que la parte cumpla la prestación debida (sin intereses) o que no cumpla y entonces ya se dará directamente la resolución.

2. EJERCICIO DE LA RESOLUCIÓN: LA NOTIFICACIÓN RESOLUTORIA Y LA NOTIFICACIÓN DEL RETRASO

Los requisitos para ejercitar la resolución dependerán del supuesto habilitante. Si se pretende la resolución por falta de conformidad o por incumplimiento esencial el único requisito que se exige es la notificación de la resolución a la otra parte (art. 621-42.5 CCCat). En los casos de «retraso resolutorio» no es necesaria la notificación resolutoria y basta que no se atienda al plazo adicional concedido en la notificación del retraso, aunque como hemos señalado, existe la posibilidad de oponerse por no considerar el plazo razonable.

Es importante resaltar el carácter unilateral de la resolución. La notificación es lo que va a constituir la resolución, no necesitándose una decisión judicial. La intervención judicial se dará en caso de conflicto para para declarar si la resolución es correcta o no, si se han dado los presupuestos, pero la sentencia no tendrá carácter constitutivo, por lo que, si la resolución está bien hecha, los efectos de ésta habrán de retrotraerse a la fecha de la notificación¹².

3. CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN

La resolución del contrato comporta como sabemos la vuelta al *statu quo ante*. Las partes deberán restituirse recíprocamente los bienes recibidos, a expensas de la parte que lo ha incumplido. Según el art. 621-42.5 CCCat, el vendedor tiene que reembolsar el precio al comprador cuando haya recibido los bienes o cuando el comprador aporte una prueba de haberlos devuelto. Pero evidentemente si quien ha incumplido es el comprador, el vendedor sólo tendrá que devolver la parte de precio que haya recibido.

En el caso de compraventa de consumo ese reembolso del precio debe realizarse cuanto antes y como máximo en el plazo de 14 días desde que recibió los bienes. El reembolso se ha de efectuar a través del mismo medio de pago utilizado por el comprador para el pago del precio, salvo voluntad contraria de éste. El vendedor no puede imponer al comprador recargo alguno por razón del reembolso.

IV. EL PACTO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA EN LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA (ART. 621-54 CCCAT)

En materia de resolución del contrato de compraventa es preciso hacer mención especial a la regulación del pacto de condición resolutoria para

12. También consideran que el régimen de la resolución catalana es unilateral, basado en la notificación, y no judicial ARROYO AMAYUELAS, E., *op. cit.*, p. 250 y ANDERSON, M., «Comentari a l'article 621-41», *Comentaris al llibre sisè del Codi civil de Catalunya*, EGEA I FERNÁNDEZ, J.; FERRER I RIBA, J. (Dir.), FARNÓS I AMORÓS, E. Ed. Atelier, (2021), *op. cit.* p. 420. La primera considera sin embargo que el requisito de la esencialidad resta coherencia a la intención legislativa de establecer un sistema de resolución unilateral mediante notificación.

los supuestos de impago del precio aplazado en compraventas de bienes inmuebles regulado en el art. 621-54 CCCat. Para ejercitar unilateralmente la resolución es necesario que el vendedor requiera de pago al comprador mediante un requerimiento notarial, concediéndole un plazo perentorio de veinte días para cumplir y advirtiéndole de que en el caso de no hacerlo tendrá lugar la resolución. Como puede apreciarse, este artículo presenta tres grandes diferencias con relación al régimen del derecho civil común del art. 1.504 CC. Por un lado, exige que el requerimiento sea exclusivamente notarial (no judicial) y por otro lado deja claro que se trata de un requerimiento de pago y no de una mera notificación¹³. Finalmente, la norma catalana concreta el plazo de pago en 20 días¹⁴. En cualquier caso, podemos considerar que el régimen resolutorio previsto en el art. 621-54 CCCat excluye la aplicación del régimen general de resolución del art. 621-42 CCCat¹⁵.

Si la cláusula está inscrita en el Registro de la Propiedad, para que proceda la resolución contractual, la parte impagada, incluidos intereses, habrá de ser superior al 15 por 100 del precio íntegro de la compraventa, impidiéndose así la resolución por el mero impago de pequeñas cantidades con relación al precio total de la compraventa¹⁶.

El art. 621-54.3 CC que regulaba el procedimiento de resolución notarial en los casos de cláusula resolutoria expresa, fue declarado nulo e inconstitucional por la STC 132/2019, de 13 de noviembre de 2019, por considerar que se trataba de una norma procesal de resolución extrajudicial de conflictos que cuyo ámbito legislativo está reservado por el art. 140.1.6 CE a la competencia exclusiva del Estado, sin que exista una particularidad sustantiva que justifique su regulación por el legislador catalán¹⁷.

V. JURISPRUDENCIA

Atendido que el Libro VI del CCCat solo se aplica, de conformidad con su disposición transitoria primera y disposición final novena de la Llei 3/2017, a los contratos de compraventa celebrados a partir del 1 de enero del año

13. Sobre la polémica, tanto doctrinal como jurisprudencial, respecto a la naturaleza jurídica del requerimiento del art. 1.504 CC, *vid.* MOLL DE ALBA LACUVE, Chantal, *La resolución por impago de la compraventa inmobiliaria*, Ed. Cedecs (1999), pp. 68 y ss.
14. En el derecho común la doctrina propone distintos plazos posibles. *Vid.* resumen en MOLL DE ALBA LACUVE, Chantal, *op. cit.*, pp. 94 y ss.
15. Así también lo considera ANDERSON, M., *op. cit.*, p. 418.
16. ECHEVERRÍA SUMMERS, F., «La regulación de la compraventa inmobiliaria tras la aprobación del libro VI del Código civil de Cataluña», *Estudios sobre el Libro Sexto del Código civil de Cataluña*, *op. cit.*, p. 304.
17. Fundamento Jurídico 4 e).

2018, son todavía escasos los pronunciamientos judiciales que han tratado la materia objeto de este artículo.

Con todo, procedemos a recoger las sentencias de las Audiencias provinciales que hacen referencia al cumplimiento y resolución de las obligaciones derivadas de la compraventa y que aplican el libro VI del CCCat y también aquellas del Tribunal Supremo que entendemos pueden resultar relevantes. En unos casos porque interpretan la Convención de Viena en la que se ha inspirado, en parte, la legislación catalana y, en otros, porque tratan supuestos específicos de incumplimientos contractuales calificando su carácter y esencialidad.

1. SENTENCIAS DE LAS AUDIENCIAS PROVINCIALES DE CATALUÑA

Por orden cronológico podemos citar las siguientes:

- **SAP Barcelona 29 de marzo de 2021**
(ROJ: SAP B 3684/2021 – ECLI:ES:APB:2021:3684)

Renuncia de acciones

Admite la renuncia a las acciones del libro VI, en concreto, a las previstas en el art. 621-37 por falta de conformidad, en contrato de compraventa celebrado entre particulares.

«Consta, por tanto, la renuncia a las acciones de manera clara, terminante y concluyente para ambas partes, no apreciándose mala fe de tipo alguno en tanto que la renuncia la realizan ambas partes y no solo el actor, en el acto de otorgamiento de la escritura con intervención de Notario, manifestando con tal declaración haberse entregado un bien conforme en los términos descritos en la escritura, razón por la cual, la acción ejercitada no puede prosperar».

- **SAP Girona Sección 2.ª, 2 de junio de 2021**
(ROJ: SAP GI 628/2021 – ECLI:ES:APGI:2021:628)

Falta de conformidad. Reducción del precio

En esta sentencia se realizan dos afirmaciones interesantes. De un lado, que la regla general en materia de notificación al vendedor de la disconformidad del bien entregado –que según el art. 621-28 (hoy art. 621-29.1) debe hacerse sin dilación– no es de aplicación cuando el vendedor conoce los defectos existentes (FJ 6). Y, de otro, que cabe, en el caso de defectos importantes anteriores a la venta desconocidos para el comprador y que disminuyen la utilidad del objeto vendido, reclamar como reducción del precio, el

importe de las reparaciones necesarias para subsanar los defectos (en el caso, filtraciones procedentes del tejado tapado con un falso techo en el momento de la venta FJ 18).

En el mismo sentido, en relación con filtraciones en la piscina de la vivienda adquirida, SAP Girona Sección 2.ª de 18 de diciembre de 2020 (ROJ: SAP GI 1822/2020 – ECLI:ES:APGI:2020:1822).

- **SAP Barcelona Sección 1.ª, 15 de octubre de 2021**
(ROJ: SAP B 11947/2021 – ECLI:ES:APB:2021:11947)

Cumplimiento específico de la obligación

En dicha sentencia se afirma que la regulación catalana ha eliminado el régimen del saneamiento contenido en los arts. 1474 y ss. del Código Civil. Para cualquier tipo de venta rige ahora el concepto de conformidad, que va más allá de la idea de vicio o defecto e incluye cumplir con lo pactado y otra serie de criterios previstos legalmente (art. 621-20 CCCat).

Por aplicación del art. 621-37 CCCat se estima la demanda en la que se reclamaba el cumplimiento específico de la obligación de reparación más daños y perjuicios por el mal estado de una instalación de saneamiento con defectos tan graves que comprometían la salubridad del inmueble atendido que la vivienda se ofreció como totalmente reformada.

- **SAP Lleida de 9 de noviembre de 2021**
(ROJ: SAP L 908/2021 – ECLI:ES:APL:2021:908)

Incumplimiento esencial. Prueba

En dicha sentencia se afirma que para que proceda la resolución del contrato, el art. 621-41 hace preciso que el incumplimiento de la otra parte sea esencial, entendiendo que el «incumplimiento es esencial si priva sustancialmente a la otra parte de aquello a lo que tenía derecho según el contrato» (apartado 2), e igualmente, el art. 621-41.5 exige la previa notificación de la facultad de resolución indicando: «La facultad de resolución del contrato se ejerce por medio de una notificación a la otra parte, salvo que, en el momento de notificar el plazo adicional a que se refiere el apartado 3, se haya establecido que la resolución es automática a su vencimiento».

La sentencia concluye en que, atendidas las dudas existentes sobre si el consumo de aceite del vehículo adquirido era anormal (teniendo en cuenta el tipo de motor, modelo y antigüedad), y sobre si efectivamente existió un desgaste en los cilindros que afectase a la vida útil del motor, no podía estimarse la demanda de resolución del contrato e indemnización de daños y perjuicios.

2. DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO, SALA 1.^a

2.1. En relación con la Convención de Viena o Principios, Definiciones y Reglas de un Derecho Civil Europeo: el Marco Común de Referencia [DCFR]

- **STS 6 de julio de 2020**
(ROJ: STS 2282/2020 – ECLI:ES:TS:2020:2282)

Comunicación de la disconformidad en plazo razonable

La sentencia desestima la demanda que interesaba la resolución del contrato de compraventa por falta de conformidad del bien entregado entendiendo que no se había comunicado dentro de un plazo razonable la disconformidad y solicitud de reparación con advertencia, en otro caso, de resolución contractual.

«La concreción de lo que es un “plazo razonable” para alcanzar en cada caso un equilibrio entre el interés del vendedor en una pronta clarificación de las reclamaciones referidas a un contrato ya cumplido y el interés del comprador en ejercer sus derechos en caso de falta de conformidad debe tener en cuenta las circunstancias concurrentes. Entre los factores que tienen en cuenta las resoluciones judiciales y los laudos que resuelven aplicado la Convención de Viena se encuentran la naturaleza de las mercancías (productos perecederos o no, por ejemplo), la obiedad de la falta de conformidad, si el defecto es evidente o latente, o las prácticas comerciales y usos existentes entre las partes».

La sentencia no considera un plazo razonable la tardanza de un año y siete meses en solicitar la reparación.

- **STS 25 de mayo de 2016**
(ROJ: STS 2292/2016 – ECLI:ES:TS:2016:2292)

Retraso en la entrega de los bienes. Plazo adicional

En esta sentencia relativa a un contrato de suministro de locomotoras se estima que, aunque el contrato no sea a fecha fija o con término esencial resolutorio explícito, un retraso en el cumplimiento, aunque en sí mismo no sea esencial, justificará la resolución del contrato cuando, por su duración o sus consecuencias, ya no quepa exigir al acreedor conforme a la buena fe que continúe vinculado por el contrato.

En el caso, considera el TS que la parte compradora puso como límite para la entrega el mantenimiento de los contratos de financiación, sin que, no obstante, fueran satisfechas sus expectativas por la vendedora, razón por la cual estima la demanda de resolución contractual. Aunque en el sistema

del CC no se contemple –a diferencia del derecho europeo de los contratos– para el caso de que el plazo no sea esencial, la eventual concesión de un plazo adicional antes de declarar la resolución contractual, puede atenderse a su finalidad.

- **STS 17 de enero de 2008**
(ROJ: STS 133/2008 – ECLI:ES:TS:2008:133)

No denuncia de la falta de conformidad en plazo razonable

En la sentencia se recuerda que, en el régimen del contenido obligacional de los contratos sometidos al ámbito de aplicación de la Convención de Viena, el incumplimiento del contrato por una de las partes será esencial cuando cause a la otra parte un perjuicio tal que la prive sustancialmente de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato, salvo que la parte que haya incumplido no hubiera previsto tal resultado y que una persona razonable de la misma condición no lo hubiera previsto en igual situación. El sistema de la Convención, que se acomoda a los principios inspiradores del common law, distingue entre el incumplimiento esencial y el incumplimiento que pudiera ser calificado como accesorio, que, o bien no produce perjuicios apreciables, o bien produce perjuicios que pueden resolverse con una reparación y subsanación de los defectos, con una indemnización o con una reducción del precio (artículos 25, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51).

Y añade que:

«Aun cuando dogmáticamente es posible diferenciar entre las acciones por incumplimiento contractual y las que tiene por objeto exigir la obligación de saneamiento por vicios o defectos ocultos que pesa sobre el vendedor, y así se ha distinguido uno y otro tipo de acción en la doctrina y jurisprudencia nacionales, el Convenio de Viena, más acorde con los sistemas normativos anglosajones, ha preferido dar un tratamiento unitario a los supuestos de entrega de cosa diversa –aliud pro alio–, defecto de cantidad, defecto de calidad y defecto de funcionamiento, incluyendo a todos ellos bajo la noción de falta de conformidad, estableciendo un plazo breve para manifestarla, y fijando sus efectos».

La demanda de reparación de los daños se desestima por cuanto la compradora examinó, por medio de su representante, los vehículos en origen, sin que conste, por el contrario, haber efectuado manifestación de disconformidad alguna con la subsiguiente pérdida del derecho del comprador a invocar la falta de conformidad de las mercaderías al no haberla comunicado a la parte vendedora en plazo razonable, cuyo inicio, vista la naturaleza de los defectos, no debió situarse más allá de la inspección efectuada en origen.

2.2. Incumplimiento esencial. Doctrina general

- **STS de 18 de noviembre de 2013**
(ROJ: STS 6699/2013 – ECLI:ES:TS:2013:6699)

La sentencia se hace eco de que la categoría del incumplimiento esencial se aleja de la variante de la prestación debida para residenciarse, más bien, en la coordenada de la satisfacción del interés del acreedor razón por la cual «...el centro de atención no se sitúa ya tanto en el posible alcance del incumplimiento de estos deberes contractuales previamente programados y, en su caso, implementados conforme al principio de buena fe contractual, sino en el plano satisfactivo del cumplimiento configurado en orden a los intereses primordiales que justificaron la celebración del contrato y que, por lo general, cursan o se instrumentalizan a través de la base del negocio, la causa concreta del contrato, ya expresa o conocida por ambas partes, o la naturaleza y características del tipo contractual llevado a cabo. Instrumentación técnica que concuerda, por lo general, con las expresiones al uso ya en relación a la privación sustancial de “todo aquello que cabe esperar en virtud del contrato celebrado”, en la formulación de los textos de armonización, o bien, en terminología más jurisprudencial, respecto de la frustración del “fin práctico” perseguido, de la “finalidad buscada” o de las “legítimas expectativas” planteadas».

En la misma línea la STS 20 de noviembre de 2017 (ROJ: STS 4062/2017 – ECLI:ES:TS:2017:4062) estima que la suma de incumplimientos parciales, en conjunto, suponen un incumplimiento esencial que frustra la finalidad del contrato de compraventa.

2.3. Incumplimiento resolutorio. Supuestos concretos

- **STS 23 de junio de 2020**
(ROJ: STS 1947/2020 – ECLI:ES:TS:2020:1947)

Estima esencial y motiva la resolución del contrato de compraventa, el incumplimiento de las obligaciones impuestas en el contrato de compraventa al comprador que se comprometió a llevar a cabo actuaciones ante una entidad bancaria dirigidas a conseguir que la vendedora quedase liberada de las obligaciones derivadas del préstamo de garantía hipotecaria que ambas habían suscrito con esa entidad y así poder formalizar la subrogación prevista en el mismo momento en que se escriturase la compraventa.

- **STS 22 de junio de 2020**
(ROJ: STS 1997/2020 – ECLI:ES:TS:2020:1997)

Proclama la resolución del contrato de compraventa de inmueble por la existencia de irregularidades administrativas (falta de licencia para la segregación de la finca) imputables al vendedor, afirmando que no se puede exigir a la compradora que se mantenga en un contrato cuando la vivienda adolece de

unas irregularidades que frustran la finalidad esperable de su adquisición, y ello por causa imputable exclusivamente a los vendedores, que no solicitaron como debieron la oportuna licencia para hacer las obras y dividir su vivienda originaria en otras cuatro.

- **STS 25 de abril de 2018**
(ROJ: STS 1500/2018 – ECLI:ES:TS:2018:1500)

Considera que el retraso en la entrega del inmueble puede implicar la resolución contractual, pues se encuentran sin duda entre las lógicas expectativas del comprador el recibir la cosa en el tiempo, lugar y forma que se hubieran estipulado y en condiciones para ser usada conforme su naturaleza, pues, no en vano, la de entrega constituye la obligación esencial y más característica de la compraventa para el vendedor.

La misma idea late en la STS 7 de julio de 2017 (ROJ: STS 2722/2017 – ECLI:ES:TS:2017:2722), en la cual se considera que el retraso en la entrega de la vivienda un año frustra las expectativas del comprador.

En la STS del 4 de noviembre de 2014 (ROJ: STS 4439/2014 – ECLI:ES:TS:2014:4439) se reitera la doctrina sobre la obligación de obtener la licencia de primera ocupación y su eficacia resolutoria en caso de ausencia, entendiendo que se trata de una obligación exigible al vendedor (forma parte de la obligación de entrega) que tiene efectos resolutorios cuando la demora en la obtención o su denegación obedece a contravenir la legislación urbanística.

Por el contrario, la STS 31 de octubre de 2013 (ROJ: STS 5363/2013 – ECLI:ES:TS:2013:5363) indica que mero retraso de un mes en la entrega de la obtención de la licencia de primera ocupación no supone un incumplimiento que faculte para la resolución.

En la STS, Civil de 13 de noviembre de 2013 (ROJ: STS 5360/2013 – ECLI:ES:TS:2013:5360) se declara la resolución del contrato por no hallarse el inmueble inscrito en el Registro de la propiedad a nombre del vendedor mientras que la STS 4 de octubre de 2011 (ROJ: STS 6290/2011 – ECLI:ES:TS:2011:6290) declara que la falta de cancelación registral de la hipoteca, cuando la deuda estaba pagada, no supone un incumplimiento de verdadera trascendencia en punto al conjunto de las obligaciones contraídas al tiempo que el impago del precio sí supone un incumplimiento esencial al frustrar las expectativas del vendedor.

2.4. Sobre la excepción de contrato no cumplido

- **STS 7 de mayo de 2019**
(ROJ: STS 1455/2019 – ECLI:ES:TS:2019:1455)

Esta excepción es un medio de defensa que supone una negativa provisional al pago y suspende o paraliza la ejecución de la prestación a cargo

de la parte que la opone mientras la otra parte no cumpla con exactitud. De este modo, con esta excepción tan solo se puede pretender una mera suspensión provisional del cumplimiento de la obligación, no la exención definitiva. Este efecto meramente temporal de la excepción la convierte en inadecuada cuando se trate de liquidar definitivamente una relación que se encuentre extinguida, en este caso por la resolución contractual instada por la otra parte.

2.5. Sobre la condición resolutoria explícita inscrita en el Registro

- **STS 21 de septiembre de 2021**
(ROJ: STS 3425/2021 – ECLI:ES:TS: 2021:3425)

Respecto de la condición resolutoria explícita referida a un contrato de permuta de suelo por obra futura, se declara que, resuelto el contrato por incumplimiento de las obligaciones de la promotora y revertida la propiedad del suelo y de todo lo edificado sobre él a favor de las cedentes-demandantes, conforme a la cláusula penal pactada procede la cancelación de las inscripciones y anotaciones de las cargas practicadas con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria, que se había denegado en las instancias porque el plazo de cumplimiento pactado en esa condición resolutoria inscrita se había ampliado en dos contratos privados.

La Sala estima el recurso de casación porque la cláusula resolutoria inscrita tiene efecto retroactivo y virtualidad para fundamentar, además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los asientos posteriores, sin necesidad del consentimiento de sus titulares. La ampliación del plazo solo impedía a las cedentes ejercitar la acción resolutoria antes de que venciera el nuevo término, pero, respetado ese plazo, no impide la cancelación de los asientos posteriores.

LA VENTAJA INJUSTA

por

FERNANDO LACABA SÁNCHEZ

*Magistrado de la Sala Civil y Penal
del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya*

JOSEP M^a ESPINET ASENSIO

Abogado

RESUMEN: El legislador catalán, mediante Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña, ha introducido como novedad en el ordenamiento jurídico catalán y en el conjunto de los ordenamientos jurídicos civiles que concurren en el Estado, con eficacia desde el pasado 1 de enero de 2018, la figura de la ventaja injusta, cuya finalidad principal, referida al tiempo de celebración de los contratos de compraventa y cualesquiera otros onerosos, no es otra que configurar un mecanismo o remedio legal en el ámbito de la contratación, que evite que uno de los contratantes explote la vulnerabilidad, inferioridad o fragilidad en el que se encuentra el otro contratante, con el objetivo de obtener una ganancia manifestamente desproporcionada y a costa de generar una lesión patrimonial injusta para el contratante vulnerable, que de otra manera el beneficiado o ventajista no habría obtenido. La regulación de la ventaja injusta se encuentra en sintonía con el tratamiento de la misma categoría contenida en los códigos civiles de nuestro entorno europeo y en los textos y propuestas armonizadoras de soft law, orientados a la configuración de un Derecho contractual más justo.

ABSTRACT: The Catalan legislator, by means of Law 3/2017, of February 15, of the sixth book of the Civil Code of Catalonia, has introduced as a novelty in the Catalan legal system and in all the civil legal systems that concur in the State, effectively Since last January 1, 2018, the figure of unfair advantage, whose main purpose, referring to the time of execution of the purchase and sale contracts and any other onerous, is none other than to configure a mechanism or legal remedy in the field of the contracting, which prevents one of the contracting parties from exploiting the vulnerability or inferiority of the other contracting party, with the aim of obtaining a manifestly disproportionate profit and at the cost of generating an unjust patrimonial injury for the vulnerable contractor, who otherwise benefited or advantageous would not have obtained. The regulation of unfair advantage is in tune with the treatment of the same category contained in the civil codes of our European environment and in the harmonizing texts and proposals of soft law, aimed at the configuration of a fairer contract law.