

Institut de Dret privat europeu i comparat
Universitat de Girona (Coord.)

El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del Projecte de llei



Materials de les Divuitenes
Jornades de Dret català a Tossa

Tossa de Mar, 25 i 26 de setembre de 2014

El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del Projecte de llei
(Materials de les *Divuitenes Jornades de Dret Català a Tossa*)

**EL LLIBRE SISÈ
DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA:
ANÀLISI DEL PROJECTE DE LLEI**

**Materials de les
*Divuitenes Jornades
de Dret català a Tossa***

**INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT
Universitat de Girona
(Coord.)**



Girona 2015

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

CIP 347(467.1) JOR

Jornades de Dret català (18es : 2014 : Tossa de Mar, Catalunya)

El llibre sisè del Codi civil de Catalunya : anàlisi del projecte de llei : materials de les Divuitenes jornades de Dret català a Tossa / Institut de Dret Privat Europeu i Comparat, Universitat de Girona (coord.). – Girona : Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta Universitaria. -- 484 p. ; 23,5 cm
ISBN 978-84-9984-291-2

I. Universitat de Girona. Institut de Dret Privat Europeu i Comparat
1. Dret català -- Congressos 2. Dret civil -- Catalunya -- Codificació -- Congressos

CIP 347(467.1) JOR

Qualsevol forma de reproducció, distribució, comunicació pública o transformació d'aquesta obra només pot ésser realitzada amb la autorització dels seus titulars, llevat excepció prevista per la llei. Dirigiu-vos a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necessita fotocopiar o escanejar algun fragment d'aquesta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 47).

© dels textos: els autors

© de l'edició: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona

© de l'edició: Documenta Universitaria®

www.documentauniversitaria.com

info@documentauniversitaria.com

ISBN: 978-84-9984-291-2

Dipòsit Legal: GI-1.256-2015

Imprès a Catalunya
Girona, juliol de 2015

Les Divuitenes Jornades han estat organitzades per l'Institut de Dret privat europeu i comparat de la Universitat de Girona, en col·laboració amb l'Ajuntament de Tossa de Mar i el suport de

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia

Universitat de Girona

Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Deganat autonòmic dels Registradors de la Propietat i Mercantils de Catalunya

Col·legi de Notaris de Catalunya

Facultat de Dret UB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Facultat de Dret UPF (Deganat)

Consell dels Il·lustres Col·legis d'Advocats de Catalunya

Col·legi d'Advocats de Girona

Col·legi d'Advocats de Terrassa

Col·legi d'Advocats de Tortosa

SUMARI

PRIMERA PONÈNCIA QÜESTIONS GENERALS

Un projecte de llei del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes..... 19

ANTONI MIRAMBELL I ABANCÓ

- I. Un esborrany d'avantprojecte de llei del llibre sisè..... 19
 - 1. L'evolució d'un text..... 20
 - 2. Els obstacles..... 30
- II. L'avantprojecte de llei del llibre sisè..... 33
 - 1. Avantprojecte de “lleï” o de “primera lleï” del llibre sisè..... 33
 - 2. El contingut de l'avantprojecte..... 34
- Bibliografia 52

El Llibre sisè i la proposta de nou “Código mercantil”55

MARIA ROSA LLÁCER MATAÇAS[†]

- I. La “civilitat”, imprevista qüestió afegida a les “bases de les obligacions contractuals” 55
 - 1. L'avantprojecte de llei del codi mercantil i projecte de llei del llibre sisè del codi civil de catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, en clau d'incompatibilitat 55
 - 2. La unitat de mercat com a pretext..... 58
- II. El contracte mixt: concurrència de matèries i prevalença de l'estatut civil 60
- III. L'estatut civil especial 63
 - 1. El cas paradigmàtic de la relació contractual de consum: la correcció de la desigualtat com *ratio iuris* de l'especialitat civil 63
 - 2. L'estatut civil del consumidor com la persona aliena a activitats professionals en una relació contractual de consum..... 66
 - 3. La formació d'un estatut de drets del consumidor i la prevalença de l'estatut civil.....70
 - 4. El reconeixement de la civilitat: la remissió de les lleis especials al dret sectorial i al dret comú (arts. 112-1 CCons i 59.1 TRLCU)..... 72
- IV. L'estatut civil del client de béns i serveis en les regulacions sectorials.....76
- V. El Llibre sisè CCCat com seu de dret general i de dret civil especial..... 82
 - 1. El Llibre sisè CCCat com seu del dret general de les obligacions i els contractes..... 82
 - 2. L'absorció de l'especialitat en els nous Codis civils. L'empara del principi de bona fe..... 83
 - 3. La “comunitat” de les normes especials incorporades al CCCat..... 87

SEGONA PONÈNCIA

LA COMPRAVENDA AL PROJECTE DE LLEI DEL LLIBRE SISÈ

La conformitat en la regulació projectada de la compravenda91

ANTONI VAQUER ALOY

I. Introducció.....	91
II. Noció de manca de conformitat	93
1. Idees generals.....	93
2. Criteris de la conformitat.....	96
3. La instal·lació dels béns	104
4. El moment de la conformitat.....	106
5. La conformitat jurídica.....	109
6. L'excés de cabuda en els immobles.....	110
7. Exoneració de la responsabilitat per manca de conformitat	112
8. La inspecció del bé venut	114
9. Notificació de la manca de conformitat.....	116
10. Modificacions que cal introduir en el codi civil de catalunya i en lleis especials	118

Remedios del comprador ante la falta de conformidad. La propuesta del Proyecto de Ley del Libro Sexto del Código civil de Catalunya, relativo a las obligaciones y los contratos..... 121

CARLOS GÓMEZ LIGÜERRE

I. Conformidad y cumplimiento.....	121
II. Medios de defensa ante la falta de conformidad	127
III. Un sistema de remedios compatibles	130
1. Remedios compensatorios, restitutorios y preventivos	131
2. Restricciones a la libertad de opción.....	133
IV. Remedios a disposición del consumidor	136
V. Derecho del vendedor a corregir la falta de conformidad y el plazo de gracia que puede conceder el comprador.....	140
VI. La tutela preventiva del derecho del comprador	144
VII. Los incumplimientos recíprocos.....	146
VIII. Plazo de ejercicio	147
1. Tres plazos y una pretensión.....	147
2. La extinción del plazo de ejercicio.....	150
Bibliografía	152

Els articles 621-49 (pacte de previsió de finançament per tercer) i 621-54 (pacte de condició resolutòria) del projecte de llei reguladora del Llibre VI del Codi civil de Catalunya.....155

ANTONIO ÁNGEL LONGO MARTÍNEZ

I. Introducció.....	155
II. Pacte de previsió de finançament per tercer	156

III.El pacte resolutori.....	158
1. Fonament de la regulació.....	160
2. Pacte resolutori i comís en garantia	161
3. La resolució com remei general i el pacte resolutori.....	164
4. El pacte resolutori no inscrit	167
5. El pacte resolutori inscrit en el Registre de la Propietat.....	169

Especialidades del Anteproyecto del Libro Sexto del Código Civil de Cataluña en cuanto a la compraventa de inmuebles (la compraventa de inmueble en construcción o rehabilitación) y la cesión de finca o aprovechamiento urbanístico a cambio de construcción futura187

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

I. Introducció.....	187
II. El objecte en la compraventa o cesió de sòl con adquisició de immoble en construcció o rehabilitació	192
III.El preu o la contraprestació entregat per el adquirent: dinero, finca o aprovechamiento urbanístico.....	198
IV. La forma del contracte.....	203
V. La tradició.....	204
VI. La protecció registral de drets reals y de drets personals	207
VII. La Doctrina de la Direcció General de los Registros y el Notariado y la reforma del Reglamento Hipotecario de 1.998.....	213
VIII. La sentència del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001.....	216
IX. La regulació de la compraventa de immoble en construcció con constitució de comunitat en el ACCC.....	217
X. La regulació del contracte de cesió de sòl o aprovechamiento en el ACCC	225

TERCERA PONÈNCIA

EL DRET DEL CONSUM I EL LLIBRE SISÈ

La contractació amb consumidors en el Llibre Sisè..... 229

MARILÓ GRAMUNT FOMBUENA

I. Models de tècnica legislativa per a la regulació de la contractació amb consumidors.....	229
II. L'elecció del model integrador pel legislador català.....	231
III. La incorporació de les normes relatives als contractes de consum al Llibre sisè CCCAt	236
1. Norma general i norma particular en el mateix article	236
2. Supòsits d'adaptació de la norma general a la de consum.....	237
IV. Conclusió.....	238

Codi civil i Codi de consum en els contractes de consum..... 239

GEMMA RUBIO GIMENO

I. Regulació actual del dret contractual de consum a Catalunya.....	239
II. L'impacte descodificador del dret de consum europeu en les regulacions nacionals de dret contractual i la urgència per recuperar la coherència normativa del dret contractual.....	243
III. La conveniència d'imposar límits al model integrador del dret contractual de consum en el Codi civil: la subsistència del Codi de consum.....	245
1. Tècnica legislativa en la integració del dret contractual de consum.....	246
2. Integració del dret de consum i pèrdua del caràcter permanent de la norma civil.....	247
3. Els riscos de l'arquitectura jurídica.....	247
4. La compatibilitat entre Codi civil i Codi de consum en la regulació del dret contractual de consum: cap a un tercer model de codificació del dret de consum	249
IV. La relació entre la llei general i la llei especial quan la llei general absorbeix l'especialitat: el recurs a les remissions recíproques.....	249
V. Abast de la subsistència i de la modificació de la regulació del dret contractual en el Ccons	251
1. L'objecte de la norma enunciat en el seu art. 111-1 Ccons	252
2. La definició de persona consumidora.....	252
3. Àmbit d'aplicació del Codi de consum i relació amb el Codi civil	252
4. La conformitat dels béns i serveis.....	253
5. Els deures d'informació en la compravenda d'immobles	253
6. La reforma del Llibre II del Codi de Consum en clau de desenvolupament de la regulació continguda en el Codi civil	253
VI. El futur emplaçament normatiu d'algunes qüestions d'especial rellevància	254
1. El concepte de consumidor.....	254
2. La informació precontractual.....	256
3. D'altres qüestions: irrenunciabilitat dels drets reconeguts, clàusules abusives, dret de desistiment i regles interpretatives i integradores del contracte	262
VII. A propòsit de la modificació del CCons per a la millora de la protecció de les persones consumidores en les relacions de consum en l'àmbit de crèdits i préstecs hipotecaris.....	263

Impressions sobre aspectes pràctics de contractes de consum: relacions contractuals de consum amb agents de viatges..... 265

ANA BARLUENGA GARRIGA

I. Introducció.....	265
II. Diferents relacions de consum entre les agències de viatges i els usuaris turístics.....	267
1. Intermediació de les agències de viatges en la contractació pels usuaris de serveis turístics com a serveis solts.....	267
2. Responsabilitat de les agències de viatges en els viatges combinats	270
III. Problemàtiques existents a la pràctica en relació amb els viatges combinats.....	272
1. Diferències en la regulació del viatge combinat entre la normativa d'àmbit estatal i la reglamentació catalana d'agències de viatges.....	272
2. Conflictes de competències entre l'Agència Catalana de Consum i la Direcció General de Turisme de Catalunya en la incoació de procediments sancionadors contra agents de viatges.....	279
IV. Procedència d'incorporar la regulació dels viatges combinats al nou Llibre VI del Codi Civil de Catalunya	282

Impressions sobre aspectes pràctics dels contractes de consum.....	285
CARLES GARCÍA ROQUETA	

QUARTA PONÈNCIA

ALTRES MODALITATS CONTRACTUALS

El contracte d'aliments al projecte de llei de Llibre sisè.....	293
--	------------

JUDITH SOLÉ RESINA

I. Antecedents.....	293
1. El pacte d'acolliment de persones grans	295
2. El contracte de prestació d'aliments a la llei 22/2000.....	303
3. Oportunitat de la modificació legal	304
II. El contracte d'aliments al Projecte	305
1. Caràcters del contracte d'aliments	305
2. Subjectes.....	307
3. Objecte.....	309
4. Incompliment i garanties	312
5. Extinció.....	315
III.Proposta de text articulat comentada.....	316
Bibliografia	319

La incorporació de la llei de pensions periòdiques al Codi civil de Catalunya	321
--	------------

M. ESPERANÇA GINEBRA MOLINS

I. El concepte i la ubicació sistemàtica de les “pensions periòdiques”: de la llei 6/2000 al projecte de llei del llibre sisè del codi civil de catalunya. La terminologia.....	321
1. La Llei 6/2000, de 19 de juliol, de pensions periòdiques: censal i violari o pensió vitalícia com a modalitats de pensions periòdiques	323
2. El Projecte de llei del Llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes: la regulació del censal i el violari entre els contractes	325
II. La finalitat	327
III.El censal.....	331
1. El contracte.....	331
2. La pensió	335
3. Les garanties.....	337
4. La resolució.....	342
5. La redempció.....	344
IV.El violari	346
1. El concepte	347
2. La constitució.....	350
3. La durada: la “vida mòdul”	353
4. El “creditor o beneficiari”	355
5. El pagament de la pensió.....	356
6. L'incompliment i les garanties	358
7. L'extinció	361
8. La “ineficàcia” del violari.....	365

La regulació dels contractes de conreu al projecte de llei del Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya 367

MIQUEL PUJOLS PARRAMON

I. Introducció	367
II. Precedents normatius.....	368
1. De regulació estatal	368
2. De regulació catalana.....	369
III. Contingut i estructura	370
1. Esquema	371
2. Denominació.....	372
3. Objecte de regulació.....	372
IV. Contractes de conreu	372
1. Concepte.....	372
2. Objecte.....	373
3. Contractes exclosos.....	374
4. Parts contractants.....	375
5. Conreador directe i personal	376
6. Forma del contracte.....	376
7. Règim jurídic.....	376
8. Ús i costum de bon pagès	378
9. Any agrícola.....	378
10 Tipus de contractes de conreu.....	378
V. Altres Tipus De Contractes.....	391
1. Custòdia del territori.....	391
2. Arrendament per a pastures.....	391
VI. Altres disposicions.....	392
1. Assegurança	392
2. Junes d'Arbitratge i Mediació	392
VII. Contractes anteriors.....	392
VIII. Derogacions	393
IX. Models de contractes de conreu	393
X. Entrada en vigor.....	393

CINQUENA PONÈNCIA

NOUS TIPUS CONTRACTUALS: LA CUSTÒDIA DEL TERRITORI

Custodia del territorio. Configuración jurídica. Titulación e inscribibilidad* 397

IGNACIO JAVIER BOISÁN CAÑAMERO

I. Introducció.....	397
II. Configuració jurídic privada.....	398
1. Plazo	398
2. Canon	399
3. Obligaciones de hacer / prestaciones.....	399
4. Otros.....	399
III. Importancia de la elevación a público de los acuerdos.....	401
IV. Modelo de escritura.....	402
V. Regulación en el anteproyecto	403

Reflexiones sobre la custodia del territorio..... 407

ÓSCAR GERMÁN VÁZQUEZ ASENJO

- I. Encuadre de la custodia territorial..... 407
- II. Crítica puntual al art. 623-34..... 409
 - 1. Regulación contradictoria 409
 - 2. Regulación insuficiente..... 409
 - 3. Sistemática errónea 410
- III. Propuesta de futura regulación normativa 410
 - 1. Cuestiones generales 410
 - 2. Del fomento de la custodia del territorio 411
 - 3. De la difusión y seguridad jurídica en la custodia territorial 412
 - 4. Requisitos previos para la custodia del territorio..... 413
 - 5. Materialización de la custodia..... 415

COMUNICACIONES**La compraventa a ojo en la ley 3/2013, de la Generalitat Valenciana, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias 419**

FEDERICO ARNAU MOYA

- I. Introducción..... 419
 - 1. La constitucionalidad de la Ley 3/2013 de la Generalitat Valenciana..... 419
 - 2. Caracteres de la LCRJA..... 420
- II. La venta a ojo o estimada 421
 - 1. Caracteres y contratos excluidos..... 421
 - 2. La entrega de la cosa y la perfección del contrato..... 424
 - 3. El precio 425
 - 4. La perfección del contrato por el pago 426
 - 5. El pago mediante efectos cambiarios..... 428
 - 6. Los elementos formales..... 429
 - 7. Los vales de compra..... 430
 - 8. Los vales de recolección..... 432
 - 9. El incumplimiento de los requisitos de forma..... 434
 - 10. La cesión de los derechos de la compraventa 435
 - 11. El régimen de riesgos..... 436
 - 12. Trabajos agrícolas a cargo del vendedor..... 437
 - 13. Derecho de acceso 438
- III. Conclusiones..... 438

L'obligació de conformitat i el seu règim: més propis d'una teoria (o part) general? 441

LÍDIA ARNAU RAVENTÓS

- I. Plantejament. L'obligació *del venedor* de garantir la conformitat del bé 441
- II. L'obligació de garantir la conformitat del bé... més enllà del contracte de compravenda? 445
 - 1. D'entrada: la presentació de la conformitat del bé al projecte..... 445
 - 2. És possible una formulació general de l'obligació de garantir la conformitat del bé? 453

Característiques del contracte de compravenda en el Llibre sisè del Codi civil de Catalunya (Especial referència a la seva finalitat transmissora i a la no necessitat de regular la promesa de venda).....459

CHANTAL MOLL DE ALBA

- I. Contracte consensual o contracte real *quod constitutionem*?460
- II. Contracte obligatori o contracte transmissiu?460
- III. Contracte bilateral..... 461
- IV. L'obligació del venedor de transmetre la titularitat del bé.....462
- V. Inutilitat de regular la promesa de venda en el Codi Civil de Catalunya464
- VI. Conclusions.....467

L'obligació de conrear com a bon pagès i la normativa europea 469

ANDRÉS MIGUEL COSIALLS UBACH

- I. Introducció..... 469
- II. La condicionalitat i el bon pagès 470
 - 1. L'ús de la finca..... 471
 - 2. El bon manteniment de la finca 478
- III. Conclusió481

Característiques del contracte de compravenda en el Llibre sisè del Codi civil de Catalunya (Especial referència a la seva finalitat transmissora i a la no necessitat de regular la promesa de venda)*

CHANTAL MOLL DE ALBA

*Professora Agregada de Dret Civil
Universitat de Barcelona*

I. CONTRACTE CONSENSUAL O CONTRACTE REAL *QUOD CONSTITUTIONEM*?. II. CONTRACTE OBLIGATORI O CONTRACTE TRANSMISSIU?. III. CONTRACTE BILATERAL. IV. L'OBLIGACIÓ DEL VENEDOR DE TRANSMETRE LA TITULARITAT DEL BÉ. V. INUTILITAT DE REGULAR LA PROMESA DE VENDA EN EL CODI CIVIL DE CATALUNYA. VI. CONCLUSIONS

El projecte de Llei del Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, dóna una regulació del contracte de compravenda que, segons es desprèn de l'Exposició de Motius, pretén ser moderna, integral, unitària, respectuosa amb la tradició però també influenciada pels moviments d'unificació del dret europeu dels contractes. Efectivament, la regulació catalana vol superar la regulació actual del Codi civil i Mercantil espanyols que han quedat desfasats després de més d'un segle d'història. També aspira a ser una regulació integral, i no parcial com és la normativa de la compravenda internacional de mercaderies i de la venda a terminis de béns mobles. A més a més, pretén assolir una regulació unificada, sense establir dos textos paral·lels per a la compravenda en general i la compravenda de consum. Finalment, la nova regulació té en compte tant les institucions històriques del dret civil català —rescissió per lesió i compravenda a carta de gràcia—, com el procés de construcció del dret privat europeu de contractes.

Atesa la pluralitat d'influències d'aquesta nova regulació, l'objecte d'aquest estudi és classificar el contracte de compravenda del llibre sisè segons les diferents categories de la teoria general del contracte, i determinar les seves característiques essencials. Aquest exercici pot semblar merament doctrinal i teòric però ens permetrà establir una conclusió pràctica: la no necessitat de regular la promesa de venda que en canvi es regula, per error, al Codi Civil espanyol.

* Text tancat a abril de 2015. Totes les referències que es realitzen en el present treball son al Projecte de Llei del Llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i als contractes. (Butlletí oficial del Parlament de Catalunya de 25 de febrer de 2015).

I. CONTRACTE CONSENSUAL O CONTRACTE REAL *QUOD CONSTITUTIONEM*?

El Títol Primer del Llibre sisè, relatiu a les disposicions generals, no està regulat per l'actual projecte, però, en un futur, inclourà la regulació de les parts generals de l'obligació i del contracte, tenint en compte els principis que informen la contractació que afecta els consumidors.¹ Així doncs no podem saber encara si finalment la compravenda catalana tindrà caràcter consensual, és a dir si es perfeccionarà amb el consentiment de les parts, com succeeix a la compravenda al Codi Civil espanyol,² o si serà de caràcter real *quod constitutionem*, és a dir que només es perfecciona amb el lliurament de l'objecte, com succeeix en el contracte de mutu i en el contracte de dipòsit a la regulació espanyola.

El més probable, és que, seguint la regla general del caràcter consensual dels contractes, la compravenda catalana es perfeccionarà i obligarà a les parts des del moment del consentiment i no serà necessari el lliurament de l'objecte per a la seva perfecció.³

II. CONTRACTE OBLIGATORI O CONTRACTE TRANSMISSIU?

Els contractes, segons la teoria general, poden ser de caràcter obligatori, és a dir, que només produeixen obligacions entre les parts, o de caràcter transmissiu, també anomenats contractes reals *quod effectum*, que provoquen per la seva celebració, la transmissió d'un dret real. En el dret espanyol, els contractes són obligatoris però en canvi a França el contracte de compravenda és transmissiu, és un contracte real *quod effectum*. Es per això que, segons el Codi Civil Francès, el comprador adquireix la propietat de la cosa des que les parts estan d'acord en la cosa i el preu, encara que la cosa no hagi estat lliurada ni el preu pagat.⁴ En canvi, en el dret espanyol, amb la compravenda no es transmet cap dret real perquè es segueix la teoria romanista del títol i el mode per a l'adquisició dels drets reals, sent necessari el lliurament del bé, la *traditio*.

El contracte de compravenda al llibre sisè és un contracte obligatori o un contracte transmissor de drets reals? En uns primers treballs preparatoris del Llibre sisè s'establia que el contracte de compravenda era "transmissor". Aquest adjectiu podia crear certa confusió, i potser per això, l'avantprojecte finalment ha titulat el Capítol I, del Títol II del llibre sisè, on s'inclou la regulació de la

1 Vid. Exposició de Motius del Projecte de Llei.

2 Art. 1.450 del Codi Civil espanyol: "La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado."

3 La perfecció dels contractes pel consentiment és establerta amb caràcter general als arts. 1.254 i 1.258 del Codi Civil espanyol.

4 Art. 1583 Code Civil français: "Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé."

compravenda, amb el nom “Contractes amb finalitat transmissora”. Amb aquesta nova redacció, el legislador ha volgut aclarir que el contracte de compravenda té una “finalitat transmissora” però no és “transmissiu” en el sentit de transmetre drets reals. Efectivament, el contracte de compravenda a Catalunya és obligatori, només crea obligacions entre les parts. Així ho diu explícitament l'Exposició de Motius:

“En la subsecció primera i senyaladament en la definició del contracte de compravenda, es remarca la seva naturalesa de contracte obligatori, segons el qual el venedor s'obliga a lliurar el bé i el comprador a pagar el preu.”

III. CONTRACTE BILATERAL

El contracte de compravenda català és bilateral perquè crea obligacions per les dues parts del contracte. Les obligacions del venedor les estableix l'art. 621-1 (Contracte de compravenda) com l'art. 621-9 (Obligacions del venedor) del CCC segons el projecte de llei i són tres.

- 1) Lliurar el bé
- 2) Garantir que el bé és conforme al contracte
- 3) Transmetre la titularitat del bé

Amb aquesta regulació, el legislador català ha seguit les últimes tendències del dret privat europeu i l'art. 621-9 CCC és per exemple molt similar a l'art.2.101 Book IV Part A del *Draft Common Frame of Reference*.⁵

El comprador té dues obligacions que s'estableixen tant a l'art. 621-1 CCC (*Contracte de compravenda*) com a l'art. 621-31 CCC (*Obligacions del comprador*):

- 1) Pagar el preu
- 2) Rebre el bé

La segona obligació del comprador que no apareix en la regulació de la compravenda al Codi Civil espanyol està directament relacionada amb l'obligació de lliurament del venedor i així l'art. 621-34.1 (*Recepció del bé*) especifica: “*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.*”

5 DCFR. IV A. -2: 101: Overview of obligations of the seller:

(a) transfer the ownership of the goods;

(b) deliver the goods;

(c) transfer such documents representing or relating to the goods as may be required by the contract; and

(d) ensure that the goods conform to the contract.

IV. L'OBLIGACIÓ DEL VENEDOR DE TRANSMETRE LA TITULARITAT DEL BÉ

Al projecte de llei trobem una detallada regulació de dues de les obligacions del venedor: deu articles per regular l'obligació de lliurament (del 621-10 al 621-19 CCC) i onze articles per regular l'obligació de la conformitat del bé al contracte (del 621-20 al 621-30 CCC). En canvi no trobem cap article per regular una de les obligacions principals del venedor i que a més constitueix una de les grans novetats de la regulació catalana: l'obligació de transmetre la titularitat del bé.

Efectivament en el projecte d'unificació del dret privat europeu, l'obligació de transmetre la propietat del bé esdevé la característica principal del contracte de compravenda. Així l'article 1.202, Part A, del Book IV del Draft Common Frame of Reference estableix:

IV. A. – 1:202: Contract for sale

A contract for the “sale” of goods is a contract under which **one party, the seller, undertakes to another party, the buyer, to transfer the ownership of the goods to the buyer**, or to a third person, either immediately on conclusion of the contract or at some future time, and the buyer undertakes to pay the price.⁶

Llegint la nova normativa catalana en matèria de compravenda sorgeix un dubte: en quin moment es considera que el venedor ha complert amb la seva obligació de transmissió de la titularitat del bé? Podria considerar-se que només amb el perfeccionament del contracte es produeix l'efecte jurídic-real i es transmet la titularitat del bé?

Com hem comentat a l'apartat anterior, pensem que no, que la compravenda catalana produeix només efectes obligatoris i no reals, però el cert és que aquesta afirmació només la podem fer sobre la base de l'Exposició de Motius que defineix el contracte de compravenda com un contracte obligatori. Pensem doncs que fóra bo que el legislador introduís una norma substantiva on es declari el caràcter únicament obligatori del contracte de compravenda per evitar tota confusió.

Donat el silenci del projecte de llei respecte a la pregunta de quan es produeix l'efecte transmissiu de la compravenda, és necessari recórrer al Títol Tercer del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya anomenat “De l'adquisició, la transmissió i l'extinció del dret real”.⁷ Concretament l'article 531-1 CCC estableix:

⁶ La negreta és nostra.

⁷ Per ampliar coneixements en matèria d'adquisició de drets reals vid. BADOSA COLL, GETE-ALONSO, *La adquisición y la transmisión de derechos reales*, Marcial Pons, 2009; CAREY MILLER, “Passing of property: Finding the Fundamentals” a ESPIAU, VAQUER (ed.), *Bases de un derecho privado europeo*, Tirant lo Blanch, 2003, pàg. 471; LALAGUNA, “Los modos de adquirir la propiedad y los contratos de finalidad traslativa en el derecho español”, *RDP*, 1973, p.383; NAVAS NAVARRO, “Art. 531-1”, *Derechos reales*, Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña, T.1, p. 295; RUBIO GARRIDO, *Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad*, Bolonia, Real Colegio de España, 1993.

Article 531-1

Sistema d'adquisició

Per a transmetre i adquirir béns, cal, a més del títol d'adquisició, la realització, si escau, de la tradició o dels actes o de les formalitats que estableixen les lleis.

D'aquest article es desprèn que la tradició no és una *conditio sine qua non* per a l'adquisició del dret real; la tradició només és necessària “si escau”. Així doncs el llibre cinquè permet que el legislador català decideixi si algun contracte o títol pot tenir directament un efecte judico-real i provocar per si sol, junt amb “els actes o formalitats” que la llei estableixi la transmissió del dret real. També obtenim la mateixa conclusió de la lectura de l'article 531-3 CCC:

Article 531-3

Fonament de la tradició

La tradició, feta com a conseqüència de determinats contractes, comporta la transmissió i l'adquisició de la propietat i dels altres drets reals possessoris.

És interessant posar en relleu que el Llibre cinquè no imposa el sistema del títol i del mode i que, tot i que la doctrina majoritària considera que aquest és el sistema que se segueix a Catalunya,⁸ el legislador podria, tot respectant la legalitat vigent, crear contractes amb efectes directament transmissors de drets reals.

Així doncs, la tradició sumada a la celebració de “determinats” contractes implica la transmissió del dret real possessori. Però quins són aquests “determinats” contractes? El contracte de compravenda seria un exemple de contracte que necessita la tradició per produir l'efecte de transmissió del dret real?

L'anàlisi sistemàtica de l'Avantprojecte de llibre sisè i de les actuals disposicions del Llibre cinquè posen de manifest l'existència d'un buit legal respecte a la determinació de l'efecte transmissiu o merament obligatori de la compravenda. Donat que el Llibre cinquè, en la seva literalitat, deixa la porta oberta a què determinats contractes puguin tenir per si sols l'efecte de transmissió del dret real, sense necessitat de tradició, al projecte de llei de Llibre sisè s'hauria d'especificar que la compravenda és un contracte que només produeix obligacions, que té una finalitat transmissiva i que aquesta transmissió es produeix amb el lliurament del bé. Per coordinar el Llibre cinquè amb el llibre sisè, s'hauria de dir explícitament que el lliurament, regulat als articles 621-10 a 621-19 de l'Avantprojecte, equival a la tradició dels articles 531-1 i següents del Codi Civil de Catalunya.

8 POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY, BOSCH CAPDEVILA, *Derecho civil de Cataluña. Derechos Reales*, 4ª edición, Marcial Pons, 2012, pàg. 62: “La fidelidad del derecho civil catalán a la teoría del título y el modo supone que el proceso adquisitivo de los derechos reales tiene lugar en dos fases. En la primera, y en virtud del título, el adquirente obtiene un derecho de crédito por el que el transmitente queda obligado a transmitirle el derecho real en cuestión, estando legitimado el adquirente para exigir dicha transmisión. (...) La segunda fase consiste precisamente en el cumplimiento de esta obligación y supone la entrega de la cosa objeto del derecho real, con lo que se completa su proceso adquisitivo.”

Una altra solució, per evitar tota confusió, seria modificar l'article 531-3 CCC i posar la redacció següent:

Article 531-3 (proposta de regulació)

Fonament de la tradició

La tradició, feta com a conseqüència **dels contractes amb finalitat transmissora regulats al Capítol I del Llibre sisè**, comporta la transmissió i l'adquisició de la propietat i dels altres drets reals possessoris.⁹

Finalment també trobem un argument al projecte de llei per defensar que el contracte de compravenda a Catalunya té només caràcter obligatori i no transmissiu: la regulació que es fa dels riscos a la compravenda als articles 621-17, 621-18 i 621-19. En aquests articles s'estableix la regla de *periculum est venditori*, pròpia dels sistemes amb contractes de compravenda obligatoris. És a dir, el risc només es transmet al comprador en el moment del lliurament del bé perquè precisament és el moment en el qual adquireix la propietat.¹⁰ Mentrestant, el risc de pèrdua de la cosa és pel venedor perquè continua sent el propietari de la cosa. En canvi en els sistemes on el contracte de compravenda és directament transmissiu, els riscos són pel comprador des del moment del perfeccionament del contracte, donat que el comprador és, des d'aleshores, el propietari de la cosa.

V. INUTILITAT DE REGULAR LA PROMESA DE VENDA EN EL CODI CIVIL DE CATALUNYA

La promesa de venda es troba regulada actualment a l'art. 1.451 del Codi civil espanyol:

“La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato.

Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente Libro.”

⁹ La negreta és nostra.

¹⁰ Aquest també és el criteri seguit al *Draft Common Frame of Reference*:

IV. A. – 5:101: **Effect of passing of risk**

Loss of, or damage to, the goods after the risk has passed to the buyer does not discharge the buyer from the obligation to pay the price, unless the loss or damage is due to an act or omission of the seller.

IV. A. – 5:102: **Time when risk passes**

(1) The risk passes when the buyer takes over the goods or the documents representing them.

(2) However, if the contract relates to goods not then identified, the risk does not pass to the buyer until the goods are clearly identified to the contract, whether by markings on the goods, by shipping documents, by notice given to the buyer or otherwise.

(3) The rule in paragraph (1) is subject to the Articles in Section 2 of this Chapter.

L'article anterior a l'article 1.451 CC és el 1.450 CC que és el que proclama el caràcter consensual i obligatori de la compravenda.¹¹ Si interpretem conjuntament els arts. 1.450 i 1.451 CC no es pot concretar quina és la diferència entre el contracte de compravenda i la promesa de venda. Si a l'article 1.451 CC es diu que hi ha "*conformidad en la cosa y el precio*", això significa que estem en el supòsit de fet de l'art. 1.450 CC "*si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio*", i que en conseqüència la venda és perfecte i obligatòria per les parts. En definitiva, pel Codi Civil espanyol, la promesa de venda o compra és un contracte i per això, quasi tautològicament l'art. 1.451 CC estableix que "*da derecho para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato*". A la promesa de venda de l'art. 1.451 CC com hi ha consentiment el contracte és perfecte i com en tot contracte de caràcter consensual les parts poden exigir el compliment de les obligacions sorgides d'aquest contracte.

La doctrina espanyola ha volgut donar una substantivitat a la promesa de venda de l'art. 1.451 CC i considera que és la plasmació al Codi Civil espanyol de la figura del precontracte.¹²

Quina necessitat hi havia d'introduir l'art. 1.451 CC sobre la promesa de venda quan en realitat tracta d'un contracte de compravenda? La solució la trobem a l'art. 1.373 del Codi Civil espanyol de 1851 (GARCÍA GOYENA):

"La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, equivale a un contrato perfecto de compra y venta; pero para ser válida deberá estar hecha en escritura pública, si la venta es de bienes inmuebles."

11 Art. 1.450 CC. "La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado."

12 El professor DIEZ PICAZO, *Sistema de Derecho Civil*, Vol. II, 9ª edició, Tecnos, 2005, pàg. 69, assenyalava que la teoria tradicional sobre el precontracte fa que sigui una figura inútil donat que es basa a considerar el precontracte com un contracte l'objecte del qual és la celebració d'un futur contracte. Afirmava que "*La configuración del precontrato con arreglo a la tesis tradicional lo hace una figura inútil. Si A promete a B que le venderá su casa en X pesetas ¿para qué obligar a la prestación de un nuevo consentimiento contractual si ya está dado por A al prometer y por B al aceptar la promesa? Estamos antes un contrato de compraventa al que las partes no quieren dar eficacia actualmente.*" Per això considera que la millor tesi sobre el precontracte és la del professor DE CASTRO, "La promesa de contrato", ADC, 1950, p. 1133. "*La construcción del profesor DE CASTRO es la que explica acertadamente el precontrato. En el precontrato, la relación contractual se abre ya a las partes en el momento mismo de su celebración. Lo que ocurre es que se reservan, ambas o bien una de ellas, la facultad de exigir en un momento posterior su puesta en vigor. Hasta entonces no pesan sobre las partes los deberes ni les son concedidos los derechos que constituyen el contenido típico del contrato proyectado.*" A parer nostre aquesta justificació del precontracte és massa teòrica i no es basa en la legalitat vigent. Com es demostrarà després la promesa de venda només serveix en els sistemes de transmissió dels drets reals *solo consensu*.

Sobre la promesa de venda i la seva funció, vid. LALAGUNA, "La función negocial de la promesa de venta", RCDI, n°470, 1969, p. 53 i ss. Més recentment han estudiat la figura del precontracte, MARÍN NARROS, "Estudio sobre el concepto y los efectos del precontrato", RCDI, n°718, 2010, p. 487 i ss., i BERNAD MAINAR, "En torno a la naturaleza jurídica del precontrato", RCDI, n°742, 2014, p. 353 i ss.; "Una perspectiva comparada en torno a la exigibilidad del precontrato y la responsabilidad frente a su incumplimiento", RCDI, N°743, 2014, p. 1233 i ss.

Aquest article del Projecte de Codi Civil de García Goyena és la còpia de l'art. 1589.1 del Codi civil Francès:

“La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.”

A França efectivament es regula de manera molt detallada la promesa de venda i fins i tot aquesta regulació ha sigut ampliada i modernitzada recentment.¹³ La promesa de venda és un instrument molt útil en els ordenaments en què la compravenda té un caràcter transmissiu, és a dir, on la compravenda és un contracte real “quod effectum”. Aquests sistemes necessiten establir negocis jurídics que permetin crear l'efecte obligatori però sense produir la transmissió *ipso iure* del dret real.

En el dret francès, si hi ha acord en la cosa i el preu hi ha compravenda i es produeix la transmissió de la propietat “solo consenso”. Per evitar aquest efecte, el Codi Civil Francès regula la “promesse de vente” que es obligatòria però no transmet cap dret. Per això Pothier deia que “hi ha una gran diferència entre la promesa de vendre i la venda”.

La gran diferència entre promesa de venda i contracte de venda és en matèria de riscos. A la compravenda francesa el risc és pel comprador “periculum est emptori”, perquè des del moment que hi ha acord esdevé propietari de la cosa. En canvi, en una promesa de venda, el risc de pèrdua de la cosa és pel venedor perquè és ell qui continua essent el propietari de la cosa. La promesa de venda a França és doncs una garantia pel comprador.

13 Article 1589. La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

Si cette promesse s'applique à des terrains déjà lotis ou à lotir, son acceptation et la convention qui en résultera s'établiront par le paiement d'un acompte sur le prix, quel que soit le nom donné à cet acompte, et par la prise de possession du terrain.

La date de la convention, même régularisée ultérieurement, sera celle du versement du premier acompte.

Article 1589-1 Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 – art. 72 (V) . Est frappé de nullité tout engagement unilatéral souscrit en vue de l'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier pour lequel il est exigé ou reçu de celui qui s'engage un versement, quelle qu'en soit la cause et la forme.

Article 1589-2. Créé par Ordonnance n°2005-1512 du 7 décembre 2005 – art. 24 JORF 8 décembre 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 Est nulle et de nul effet toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit à un bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou aux titres des sociétés visées aux articles 728 et 1655 ter du code général des impôts, si elle n'est pas constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire. Il en est de même de toute cession portant sur les dites promesses qui n'a pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré dans les dix jours de sa date.

Article 1590. Si la promesse de vendre a été faite avec des arrhes chacun des contractants est maître de s'en départir, celui qui les a données, en les perdant, et celui qui les a reçues, en restituant le double.

VI. CONCLUSIONS

El legislador català haurà de declarar en la futura llei sobre el llibre sisè del Codi Civil de Catalunya el caràcter consensual de la compravenda, és a dir el seu perfeccionament amb el consentiment de les parts, sense necessitat del lliurament de la cosa.

També convindria que en la tramitació del projecte de llei s'introduís algun article on s'afirmés que la compravenda, tot i la seva finalitat transmissora, té únicament un caràcter obligatori i que per a la transmissió de la titularitat del bé és necessari el lliurament de la cosa que equival a la tradició del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya.

No és necessari regular la promesa de venda o precontracte de compravenda perquè és una institució inútil en el nostre sistema i només es justifica en aquells ordenaments on s'estableix un sistema d'adquisició dels drets reals *solo consensu* com en el dret francès. La promesa de venda a França permet retardar l'efecte real, transmissiu, que en el seu ordenament té la compravenda. La promesa de venda francesa equival a una compravenda de caràcter merament obligatori, que és precisament el tipus de compravenda que regula el Codi Civil de Catalunya.

