

LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE LA COMPRAVENTA EN LIBRO SEXTO DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA Y SU INCIDENCIA EN LA CONTRATACIÓN INMOBILIARIA. ANÁLISIS DE LAS DISPOSICIONES GENERALES*

Héctor Simón Moreno

Profesor agregado de Derecho Civil Universidad Rovira i Virgili
Director de la Cátedra UNESCO de vivienda

TITLE: *The regulation of the contract of sale in the Book Six of the Catalan Civil Code and its impact on real estate transactions. Analysis of the general provisions.*

RESUMEN: El 1 de enero de 2018 entraba en vigor la Ley 3/2017, de 15 de febrero, relativo a las obligaciones y los contratos (Libro Sexto del Código Civil de Cataluña), que regula, teniendo presente las propuestas de armonización del derecho europeo de contratos, algunos contratos con finalidad transmisora, como la compraventa. Ante la ausencia de datos que evidencien el uso de esta institución jurídica en el tráfico jurídico-económico, y atendiendo a la relevancia económica de la inversión vinculada a la construcción y la vivienda, es necesaria la revisión de la normativa del Libro sexto para constatar si es lo suficientemente atractiva y competitiva para los operadores jurídico-económicos, quienes tienen la posibilidad de someter el contrato de compraventa a otro régimen, como el Código Civil español. De este modo, el presente trabajo analiza las disposiciones generales del contrato de compraventa, como su naturaleza jurídica, las obligaciones de las partes o el sistema de remedios disponibles ante el incumplimiento y su trascendencia en la contratación inmobiliaria.

ABSTRACT: *The Act 3/2017, of 15 February, regarding obligations and contracts (Sixth Book of the Civil Code of Catalonia), came into force on 1 January 2018 and regulates some contracts with transmission purposes bearing in mind the proposals for harmonization of European contract law, such as the sale contract. In the absence of data that evidences the use of this legal institution in practice, and taking into account the economic relevance of the investment linked to construction and housing, it is necessary to review the provisions of the Sixth Book to verify whether it is sufficiently attractive and competitive for legal-economic operators, who have the possibility of choosing the law applicable to the sales contract, such as the Spanish Civil Code. In this way, this work analyzes the general provisions of the sales contract, such as its legal nature, the obligations of the parties or the system of remedies available for non-compliance and its importance in real estate transactions.*

PALABRAS CLAVE: compraventa; Código Civil de Cataluña; contratación inmobiliaria; seguridad jurídica; Libro sexto.

KEY WORDS: *sale contract; Civil Code of Catalonia; real estate contracting; legal certainty; Sixth Book.*

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. 2.1. *La entrega del bien.* 2.2. *La transmisión de la titularidad del bien.* 3. LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR: EL PAGO DEL PRECIO Y LA RECEPCIÓN DEL BIEN. 3.1. *La determinación del precio.* 3.2. *La prohibición de pactar un precio no razonable.* 4. LA FALTA DE CONFORMIDAD.

* El presente trabajo ha sido posible gracias a la participación del autor, como investigador, en el Proyecto «Vivir en comunidad: nuevas reglas para un nuevo paradigma» del Ministerio de Ciencia e Innovación (Ref. PID2020-112876GB-C31).

4.1. Concepto. 4.2. Criterios que determinan la falta de conformidad. 4.3. El tratamiento del saneamiento por vicios ocultos. 4.4. El tratamiento del saneamiento por evicción. 5. EL LISTADO DE REMEDIOS EN CASO DE FALTA DE CONFORMIDAD. 5.1. Los supuestos de resolución del contrato. 5.2. El cumplimiento específico y la imposibilidad sobrevenida de la prestación. 5.3. La suspensión del pago del precio. 5.4. La reducción del precio. 6. EL DEBER DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL. 6.1. Regulación y alcance. 6.2. Efectos del incumplimiento del deber. 7. CONCLUSIONES. BIBLIOGRAFÍA.

1. INTRODUCCIÓN

Ya han pasado más de cuatro años desde la aprobación del Libro sexto del Código Civil de Cataluña (en adelante, CCC), relativo a las obligaciones y los contratos, por Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto¹ (en adelante, Libro sexto), que entró en vigor el 1 de enero de 2018. El legislador catalán daba cumplimiento así al mandato establecido en el art. 3 de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera Ley del Código Civil de Cataluña², completando los libros de los que consta el CCC, y lo hacía, siguiendo a su Exposición de Motivos, teniendo presente las propuestas de armonización del derecho europeo de contratos, como la Convención sobre contratos de compraventa internacional de mercaderías de 1980 (en adelante, CISG)³, el Marco Común de Referencia de 2009 (en adelante, DCFR)⁴ (el cual, a su vez, tomaba como punto de partida los Principios de Derecho Europeo de Contratos -*Principles of European Contract Law*, en adelante, PECL-⁵) y la Propuesta relativa a una normativa común de compraventa europea de 2011 (en adelante, CESL)⁶. A salvo de la Convención, estas propuestas no han cristalizado en una normativa europea vinculante y han quedado como una «toolbox» o caja de herramientas a disposición de los legisladores nacionales⁷.

¹ Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña (DOGC) núm. 7314, 22.2.2017.

² DOGC núm. 3798, 2.2.2003.

³ Boletín Oficial del Estado (BOE) núm. 26, 30.1.1991.

⁴ https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009_02_DCFR_OutlineEdition.pdf [consulta 12-10-2021].

⁵ Puede consultarse el trabajo completo en LANDO, Ole, CLIVE, Eric, PRUM, Andre y ZIMMERMANN, Reinhard, *Principles of European Contract Law - Parts I, II and III*, Kluwer Law International, 2003.

⁶ COM(2011) 635 final. <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0635:FIN:es:PDF> [consulta 12-10-2021].

⁷ El único resultado tangible de este proceso de armonización del derecho europeo de contratos, más bien modesto si se parte del alcance y contenido inicial del DCFR, ha sido la aprobación de las Directivas 2019/770, de 20 de mayo de 2019, relativa a determinados aspectos de los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales (que regula básicamente la falta de conformidad) y 2019/771, de 20 de mayo de 2019, relativa a determinados aspectos de los contratos de compraventa de bienes, por la que se modifican el Reglamento 2017/2394 y la Directiva 2009/22/CE y se deroga la Directiva 1999/44/CE

De forma general, del Libro sexto podemos avanzar ya las siguientes problemáticas:

a) *Presenta una estructura incompleta para un Código Civil*. La primera crítica que puede realizarse a la estructura del Libro sexto es que no regula toda la normativa sobre obligaciones y contratos. De los tres títulos proyectados (*vid.* Exposición de Motivos Libro sexto), el legislador catalán ha optado por regular el segundo, el relativo a los tipos contractuales, sin abordar el primero, el relativo a las disposiciones generales, y el tercero, el relativo a las fuentes no contractuales de la obligación. Y, de hecho, en el título que ha regulado solo se recogen algunos contratos con finalidad transmisora (como la compraventa o la permuta -arts. 621-1 a 55 y 621-56 a 66 CCC), sobre actividad ajena (como el mandato, arts. 622-21 a 42 CCC) o sobre objeto ajeno (como los contratos de cultivo, arts. 623-1 a 10 CCC), por lo que se echa en falta otros tipos contractuales como el contrato de arrendamiento, obra, depósito o préstamo, así como otros contratos en línea con las nuevas tendencias de la economía colaborativa. Nos referimos en el último caso a los *smart contracts* o contratos inteligentes⁸, secuencias de códigos informáticos que ejecutan automáticamente instrucciones preestablecidas. Por tanto, el Libro sexto necesita de una actualización en este ámbito (siguiendo, por ejemplo, el modelo italiano previsto en la *Legge* de 11 de febrero de 2019⁹, que da un marco jurídico a los *smart contracts*), que debería acometerse en paralelo a una reforma del Libro quinto del CCC¹⁰ que ofreciera seguridad jurídica a la constitución o transmisión de derechos reales en *blockchain*¹¹.

(que también se centra en la conformidad del bien vendido y en las garantías comerciales) (para ambas, Diario Oficial de la Unión Europea 22.5.2019). Por tanto, aspectos como la celebración del contrato, su validez, efectos y las consecuencias de su resolución se regirán por las legislaciones nacionales de cada Estado miembro.

⁸ También echa en falta la regulación de los *smart contracts* en el Libro sexto ARTIGOT GOLOBARDES, Mireia, «Una mirada desde la economía digital de la regulación de la compraventa en el libro VI del Código Civil de Cataluña», en SERRANO DE NICOLÁS, Á. (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña, Col·legi Notaris de Catalunya*, Marcial Pons, Madrid, 2018, pp. 67-69, para quien «el Libro VI del Código Civil de Cataluña ha sido una preciosa ocasión que ha sido desaprovechada para aproximarse de la economía digital y a los retos que plantea para el Derecho de contratos». Además de poder ayudar a gestionar la modificación de condiciones contractuales, creemos que los contratos inteligentes podrían ser útiles para la constitución o transmisión de derechos reales inmobiliarios, como se sugiere a continuación.

⁹ Disponible en: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2019/02/12/36/sg/pdf> [consulta 12-10-2021].

¹⁰ Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales (BOE núm. 4640, 22.6.2006).

¹¹ Ver sobre todo ello GARCIA TERUEL, Rosa Maria y SIMÓN MORENO, Héctor, «The digital tokenization of property rights. A comparative perspective», *Computer Law & Security Review*, 2021; así como la obra GARCIA TERUEL, Rosa Maria (Coord.), *La tokenización de bienes en blockchain*, Thompson Reuters - Aranzadi, 2020. En este sentido, ya la Ley nº 8 de Bielorrusia para el Desarrollo de la economía digital de 21 de diciembre de 2017 (disponible en: <http://law.by/document/?guid=3871&p0=Pd1700008e>, [consulta 12-10-2021]) acepta que los *asset-backed tokens* puedan representar derechos sobre objetos de Derecho civil, como bienes muebles o inmuebles.

Esta regulación incompleta va a provocar que algunas situaciones queden reguladas exclusivamente por el Código Civil español (en adelante, CC), mientras que otras puedan serlo a la vez por el CC y el Libro sexto, con los consiguientes costes de transacción para las partes. Pensemos por ejemplo en una negociación empresarial: toda la documentación preparatoria (cartas de intenciones o *memoranda of understanding*) se negocia en la fase previa al contrato, y los problemas que podrían surgir (por ejemplo, la divulgación de información confidencial) podrían abordarse en un primer momento en base al artículo 111-7 CCC (que recoge el principio general de la buena fe), pero el alcance y los requisitos para exigir una indemnización por daños y perjuicios se regularían necesariamente por el artículo 1902 CC. Las partes también tendrán la duda, en la cesión de créditos operada sobre la base del Libro sexto, si serán de aplicación las cláusulas sobre exención de responsabilidad recogidas en los artículos 1526 y siguientes CC o serán necesarias cláusulas *ad hoc* para proteger al cedente¹². Y La misma incertidumbre existirá si se pacta una reserva de titularidad de un bien inmueble (art. 621-9.2 CCC), dada la parca regulación del Libro sexto¹³; si se podrán seguir incluyendo las cláusulas de exoneración de responsabilidad del vendedor en caso de saneamiento por evicción o vicios ocultos, cuyo régimen pasa a regularse en el

¹² Ejemplo que pone de manifiesto GÓMEZ POMAR, Fernando, «Editorial», *Indret. Revista para el Análisis del Derecho* (2018), nº. 1, p. 4. En este sentido, el Libro sexto uniformiza el objeto de la compraventa, a diferencia del CC, donde la cesión de los derechos de crédito tiene una regulación separada (arts. 1526 y siguientes). Con todo, el CCC prevé normas que pueden aplicarse a la cesión de créditos operada por compraventa: por un lado, el artículo 569-2.5 CCC prevé que la «transmisión del crédito garantizado comprende también la de la garantía» (dada la naturaleza accesoria de la garantía), y, por otro, el art. 569-28 CCC obliga al titular de un crédito o préstamo hipotecario que transmite su derecho a notificarlo fehacientemente al deudor y, si procede, al titular registral del bien hipotecado, como presupuesto para la legitimación del cesionario, indicando el precio convenido o el valor que se da al derecho y las condiciones esenciales de la cesión (la renuncia del deudor a la notificación en cualquier momento es nula). La notificación al deudor no se recoge en el artículo 149 LH, y, en particular, se plantean dudas sobre el hecho de hacer depender la legitimación del cesionario (entendemos, para que pueda hacer efectivo su crédito) de dicha notificación. Sobre ello ver CAMPO GÜERRI, Miguel Ángel, *Notificación al deudor en la cesión de créditos hipotecarios en Cataluña*, Conferencia en el Seminario organizado por el Decanato Autonómico de los Registradores de Cataluña el día 1 de febrero de 2018. Disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/notificacion-al-deudor-en-la-cesion-de-creditos-hipotecarios-en-cataluna/> [consulta 12-10-2021]. Otro problema añadido es la naturaleza jurídica que pueda tener esta cesión de créditos, habida cuenta de las resoluciones contradictorias de las Audiencias Provinciales en relación a la legitimación de la entidad de crédito ejecutante cuando el préstamo hipotecario se ha titulado en base a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (BOE núm. 90, 15.4.1981). En nuestra opinión, dicha notificación no será necesaria cuando tenga lugar una participación del préstamo hipotecario, una vía para sortear, precisamente, la aplicación del art. 149 LH.

¹³ Vid. *infra* epígrafe 2.2.

Libro sexto en el marco del principio de conformidad (art. 621-20 CCC)¹⁴; o en qué medida las normas del Libro sexto deben complementarse con la normativa estatal de consumidores y usuarios¹⁵. Además, si bien la compraventa regulada en el Libro sexto se rige, en cuanto a las cuestiones relativas a su ineficacia, por la normativa general del CC (más allá de la aplicación de la ventaja injusta, art. 621-45 CCC), también debe tenerse presente la existencia de otras normas del CCC que puedan afectar a su validez¹⁶.

Es comprensible que el legislador catalán no quisiera regular toda la materia de obligaciones y contratos por su posible inconstitucionalidad atendiendo al artículo 149.1.8 de la Constitución Española (CE) y a las -discutidas- bases de las obligaciones contractuales. Con todo, dicha omisión es menos comprensible con la STC 132/2019, 13 noviembre¹⁷, que sostuvo que la competencia exclusiva del Estado abarca el «*núcleo esencial de la estructura de los contratos y a los principios que deben informar su regulación*». De este modo, el legislador catalán podría regular la parte general de obligaciones y contratos, así como los diferentes tipos contractuales respetando, primero, los principios generales de la contratación (que, como se analizará más adelante en este mismo epígrafe, o bien ya se prevén en el CCC o bien su existencia se podría extraer del propio Libro sexto, art. 111-2 CCC) y, segundo, los elementos esenciales de cada tipo contractual, que se deberían analizar caso por caso.

En este sentido, el contrato de compraventa regulado en el Libro sexto no se diferencia en cuanto a los requisitos básicos del regulado en el artículo 1445 CC: es un contrato consensual (se perfecciona por el consentimiento de las partes), bilateral (genera obligaciones para ambas partes), oneroso (implica un desplazamiento patrimonial para

¹⁴ Vid. *infra* epígrafe 4.3.

¹⁵ Prevista básicamente en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (en adelante, RDL 1/2007)(BOE núm. 287, 30.11.2007). En este sentido, el Libro sexto debía adaptarse a las disposiciones de las Directivas 2019/770 y 2019/771, dado que el concepto amplio de bien del artículo 511-1 CCC permite incluir programas informáticos, aplicaciones, archivos de vídeo, audio o música y juegos digitales, que podrían por tanto ser objeto de compraventa conforme a las disposiciones del Libro sexto. La adaptación ha tenido lugar con 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 (DOGC núm. 8564, 16.12.2021).

¹⁶ Ver, por ejemplo, el artículo 231-9 CCC en relación con la vivienda familiar, y el artículo 552-7.6 CCC con la comunidad ordinaria indivisa. Otras normas de ámbito estatal también pueden tener repercusiones en el contrato de compraventa, como la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional (BOE núm. 63, 14.3.1975), que establece restricciones a los extranjeros a la hora de adquirir propiedades ubicadas en zonas restringidas.

¹⁷ ECLI:ES:TC:2019:132. Esta referencia puede utilizarse gratuitamente en: <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>.

ambas partes), traslativo (la compraventa es un título que permite la transmisión de la propiedad del objeto del contrato, art. 531-1 CCC), obligacional, bilateral y recíproco, si bien el vendedor no solo «*se obliga a entregar un bien conforme al contrato*» sino también a «*transmitir su titularidad, ya sea del derecho de propiedad o de los otros derechos patrimoniales*». Además, al contrato de compraventa se le aplicarán los principios básicos que rigen el Derecho contractual, estos son, el de autonomía de la voluntad (libertad civil), *pacta sunt servanda*, buena fe contractual y conservación del contrato, ya sea por vía inductiva (extraídos de la propia regulación contractual del Libro sexto, por ejemplo el principio de la conservación del contrato puede extraerse del artículo 621-47 CCC, que en sede de ventaja injusta permite al juez -a instancia de parte- adaptar el contrato en lugar de que opere la rescisión; o de la regulación del precio, que no es necesario que conste en el contrato para su validez, art. 621-5 CCC) o por la aplicación de la normativa específica catalana, como ocurre con el principio de la buena fe (art. 111-7 CCC, que no solo cumple una función interpretativa del ordenamiento jurídico catalán sino también una función integradora de los contratos asimilable al art. 1258 CC) y el principio de la autonomía de la voluntad (gracias al principio de libertad civil que recoge el art. 111-6 CCC). También deberá entenderse que se aplicará el principio de relatividad de los contratos y sus limitados efectos frente a terceros («Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos», art. 1257 CC).

Por otra parte, el CCC integra la normativa de protección de la persona consumidora dentro del régimen de la compraventa, incorporando la Directiva 1999/44/CE, de 25 de mayo de 1999, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo¹⁸, y teniendo presente la Directiva 2011/83/UE, de 25 de octubre, sobre derechos de los consumidores¹⁹. El DL 27/2021 ha incorporado las Directivas 2019/770 y 2019/771, relativas a los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales y a los contratos de compraventa de bienes. La compraventa de consumo viene determinada por el hecho de que «el vendedor actúa en el ámbito de su actividad empresarial o profesional y el comprador, con un propósito principalmente ajeno a estas actividades», cuyo régimen es imperativo para las partes (art. 621-2.2 CCC)²⁰.

¹⁸ DOCE núm. 171, 7.7.1999.

¹⁹ DOUE L 304/64, 22.11.2011.

²⁰ En particular, encontramos normas destinadas específicamente a los consumidores en relación al precio (art. 621-5 CCC), tiempo de cumplimiento (art. 621-13 CCC), gastos derivados del contrato (art. 621-15 CCC), instalación incorrecta del bien (art. 621-21 CCC), exigencia y momento de conformidad (art. 621-23 CCC), examen del bien vendido (art. 621-28.4 CCC), notificación y conocimiento de la falta de conformidad (art. 621-29.1 CCC), recepción del bien (art. 621-34.3 CCC) y en la ventaja injusta (art. 621-45.2 CCC).

En definitiva, mientras el legislador catalán no regule el Libro sexto, pues, los operadores jurídico-económicos harán frente a situaciones de inseguridad jurídica (aplicación de diversas legislaciones; posible interpretación de las instituciones del Libro sexto distinta a la mantenida tradicionalmente en el Derecho estatal, etc.), lo que desembocará en costes de transacción para las partes²¹.

b) *Algunas normas del Libro sexto tienen una clara inspiración europea, sin una jurisprudencia consolidada a nivel interno.* El Libro sexto, como ya se ha dicho, tiene una clara inspiración europea. Así sucede por ejemplo con las reglas para la determinación del precio (art. 621-5 CCC), el deber de proveer información en la fase precontractual (art. 621-7 CCC), el principio de conformidad o el listado unificado de remedios (arts. 621-20 y siguientes CCC). Este hecho va a provocar que muchas de sus disposiciones deban interpretarse, precisamente, atendiendo al espíritu con la que se recogieron en estos textos²² que, por otra parte, solo han sido objeto de interpretación doctrinal, con el valor y la importancia que cada uno desee darle²³.

c) *No hay mecanismos para valorar la conveniencia de su regulación ex ante, ni ex post.* Normalmente, solo en contadísimas ocasiones hay un análisis de eficacia de la norma que se aprueba en sede parlamentaria, y el Libro sexto no constituye una excepción²⁴. En efecto, los documentos prelegislativos se limitan a indicar, por un lado, la necesidad de regular el contrato de compraventa por ser el «paradigma» de los contratos de intercambio y por así exigirlo la Ley 29/2002, y, por otro, el hecho que la norma tendrá unos efectos «muy beneficiosos» para los operadores jurídicos al ser su regulación comparable a los países a la cabeza de la UE²⁵. La Exposición de Motivos del

²¹ ARROYO I AMAYUELAS ponía de manifiesto respecto al CESL que la necesaria aplicación de las legislaciones nacionales (por el carácter incompleto del CESL) derivaba en un mecanismo «demasiado complejo y, por eso mismo, disuasorio de la utilización del instrumento opcional», lo que, *mutatis mutandi*, también podría defenderse respecto al Libro sexto, ver ARROYO I AMAYUELAS, Esther, «¿Es el CESL legislación inteligente?», *Revista CESCO de Derecho de Consumo* (2014), nº. 11, p. 212.

²² SERRANO DE NICOLÁS comenta en este sentido que la interpretación de las disposiciones del Libro sexto «no pueda ser conforme al Derecho histórico o los precedentes, que en amplias materias difícilmente pueden encontrarse tales, sino que deberá hacerse conforme a los trabajos que al efecto se han publicado», ver SERRANO DE NICOLÁS, Á., «Libro VI del Código Civil de Cataluña: una visión panorámica», en SERRANO DE NICOLÁS, *cit.*, p. 42.

²³ Con ocasión del CESL, ARROYO I AMAYUELAS ponía de relieve que «no es verosímil pensar que el empresario acepte de buen grado reglas imperativas en contratos B2B, ni que pueda sentirse cómodo con el CESL antes de que exista un cuerpo sólido de doctrina y jurisprudencia»; este razonamiento, de nuevo, creemos que podría aplicarse *mutatis mutandi* al Libro sexto, ver ARROYO I AMAYUELAS, *cit.*, p. 227.

²⁴ Ver, respecto al ámbito de la vivienda, NASARRE AZNAR, Sergio y GARCIA TERUEL, Rosa Maria, «Quince años sin solución para la vivienda: la innovación legal y la ciencia de datos en política de vivienda», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (2022), nº 98, pp. 183 y ss.

²⁵ Memòria preliminar de l'Avantprojecte de llei de la Primera Llei del llibre sisè del codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes de 10 de diciembre de 2013, disponible en:

Libro sexto también hace referencia a la necesidad de una modernización de la normativa de la compraventa contenida en el CC. Más allá de estas justificaciones, no se realiza un análisis *ex ante* de los costes de transacción potenciales (ya apuntados) para los operadores jurídico-económicos. Y desde una perspectiva *ex post*, no existen indicadores para determinar el uso del Libro sexto en el tráfico jurídico-económico²⁶.

En este contexto, el presente trabajo analiza las novedades que incorpora la regulación del contrato de compraventa en el Libro sexto y, en particular, su trascendencia en la contratación inmobiliaria, básicamente las cuestiones generales en torno a la regulación del contrato de compraventa, como su naturaleza jurídica, sus elementos esenciales, las obligaciones de las partes y el sistema de remedios disponibles ante el incumplimiento. Piénsese que la inversión vinculada a la construcción representaba casi el 5,5% del PIB español en 2018 (lejos del 12% que representaba antes de la crisis de 2008²⁷) y que la vivienda principal representaba el 43,3% de los activos totales de las familias en 2017²⁸, por lo que es necesaria la revisión de la normativa del Libro sexto para ver si es lo suficientemente atractiva y competitiva para los operadores jurídico-económicos, que al fin y al cabo tienen la posibilidad de someter el contrato de compraventa o bien al CC o bien al CCC de acuerdo con el artículo 10.5 CC (en defecto de pacto, la ley aplicable será el Libro sexto al radicar el bien inmueble en Cataluña).

2. LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

2.1. *La entrega del bien*

La obligación de entrega del bien, junto con sus accesorios y los documentos relacionados, es la primera que asume el vendedor (art. 621-9 CCC) y se cumple ordinariamente cuando el vendedor transmite al comprador su posesión o lo pone a su disposición (art. 621-10 CCC; *cfr.* art. 1462 CC), es decir, cuando los compradores la sujetan al ámbito de su poder (art. 521-2.1.a) CCC), si bien habrá que completar esta entrega material con el resto de posibilidades que para la entrega de la posesión (*traditio*) prevé el artículo 531 CCC, en particular la escritura pública tratándose de la compraventa de bienes inmuebles. La falta de entrega del bien inmueble al comprador,

https://www.parlament.cat/web/documentacio/recursos-documentals/dossier-legislatiu/sumari/contingut/index.html?p_id=42981 [consulta 12-10-2021].

²⁶ Por ejemplo, la información disponible en el Centro de Información Estadística del Notariado (<http://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-principales/inicio>) no incluye información sobre la legislación aplicable a la compraventa de bienes inmuebles.

²⁷ BANCO DE ESPAÑA, *Boletín Económico*, nº. 2, 11 de abril de 2019, pp. 1 y ss.

²⁸ BANCO DE ESPAÑA, *Presentación de los principales resultados de la encuesta financiera de las familias (EFF) 2017*, 19 de diciembre de 2019.

ya sea de manera voluntaria o por la transmisión del bien a un tercero (supuesto de la STS (1ª) 21 marzo 2012²⁹) deriva, lógicamente, en una falta de conformidad (art. 621-20 CCC).

El correlativo deber del comprador es recibir el bien (art. 621-31.1.b) CCC). Si el comprador se niega de forma injustificada a recibirlo, el art. 621-16 CCC impone al vendedor la adopción de medidas razonables de custodia y conservación del bien, cuyos gastos podrá imputar al comprador (art. 621-16.3 CCC). El vendedor puede liberarse de esta obligación por tres vías (art. 621-16.2 CCC): a) consignando el bien y sus accesorios a disposición de la autoridad judicial o notarial; b) depositándolos en un establecimiento autorizado; o c) vendiendo el bien por cuenta del comprador en condiciones razonables, si este es perecedero, deteriorable o pierde rápidamente su valor. Como puede deducirse, ninguna de estas vías está pensada específicamente para la compraventa inmobiliaria, pero creemos que la consignación también podría tener lugar en esta clase de bienes. Primero, porque la doctrina admite la consignación en los bienes inmuebles en la regulación general del CC (art. 1176)³⁰. Y, segundo, porque el uso del término «bien» por el artículo 621-16.2 CCC ya permite incluir tantos bienes muebles como inmuebles («*Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*»). De hecho, la Ley 496 de la Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra³¹ ya admite el pago por consignación en los bienes inmuebles: «si se tratara de cosa inmueble, podrá asimismo liberarse de responsabilidad poniéndola a disposición del Juez».

Admitida la consignación en los bienes inmuebles en el artículo 621-1.2.a) CCC, cabe realizar dos precisiones adicionales. La primera es que la consignación deberá reunir los requisitos que se exigen en el CC ante la ausencia de más detalles en el CCC. De este modo, de acuerdo con la STS (1ª) 11 noviembre 2010³² debe preceder el ofrecimiento del vendedor al pago, en el caso de que haya lugar a la consignación por negarse el

²⁹ ECLI:ES:TS:2012:1688.

³⁰ Comentan DEL POZO CARRASCOSA, Pedro, VAQUER ALOY, Antoni y BOSCH CAPDEVILA, Esteve, *Derecho Civil de Cataluña. Derechos de obligaciones y contratos*, Marcial Pons, Madrid, 2018, en relación con el art. 1176 CC, que la consignación, a pesar de estar pensada para los bienes muebles, «no es impensable para otro tipo de bienes, en particular los inmuebles, como demuestran los textos armonizadores del Derecho de obligaciones en Europa, lo que amplía las posibilidades de liberación del deudor, y de hecho las reglas de la consignación notarial -no así la judicial, por lo menos en su literalidad- lo corroboran», p. 144. Por su parte, BERCOVITZ pone de relieve que «se ha señalado que no hay inconveniente para que se utilice también con bienes inmuebles», con cita de autores como ALBADALEJO y RIVERO, ver BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, «Comentario al art. 1176 del CC», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios al Código Civil*, Aranzadi, 2009.

³¹ BOE núm. 57, 7.3.1973.

³² RJ 2010\8040.

comprador a admitirlo (art. 1171.1 CC), la consignación debe ser previamente anunciada a las personas interesadas en el cumplimiento de la obligación, en nuestro caso el comprador (art. 1177.1 CC), debe ajustarse a las disposiciones que regulan el pago (art. 1177.2 CCC), lo que implica que se cumplan los requisitos de identidad e integridad de la prestación y de adecuación entre lo pactado y lo realizado (art. 1169 CC), y debe notificarse a los interesados (art. 1178.2 CCC). Y la segunda es que la consignación puede tener lugar por vía «judicial o notarial», de manera que, como también indica el artículo 1178 CC, en el primer caso habrá que atender a los artículos 98 y 99 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria³³, y en el segundo al artículo 69 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862³⁴.

Uno de los efectos de la negativa injustificada del comprador a recibir es que pasa a asumir los riesgos, es decir, asume desde ese momento cualquier potencial pérdida, deterioro o daño del bien y que no sea imputable al vendedor. En este caso, la obligación no se extingue, de manera que sería posible exigir el cumplimiento y no sería aplicable el artículo 621-38.2.b) CCC (sobre ello *vid. infra*).

El momento de la entrega del bien determina la transmisión del riesgo al comprador en línea de lo que sucede en el derecho de consumo estatal (art. 66 ter RDL 1/2007). Por tanto, una de las innovaciones del Libro sexto es el abandono de la regla *periculum est emptoris*, que implica en el CC que el riesgo de que se destruya la cosa en posesión del vendedor por caso fortuito o fuerza mayor pesa sobre el comprador, quien tendrá problemas para recuperar el dinero ya pagado al vendedor, cuya obligación se extingue (arts. 1096.3, 1182 y 1452.1 CC). En la práctica, es posible trasladar por pacto el riesgo al comprador mientras no tenga la condición de consumidor (art. 86.7 RDL 1/2007), quien, si ya ha pagado al precio, debería tener el derecho a resolver el contrato y a recuperarlo³⁵. En el Libro sexto, pues, la pérdida, el deterioro o el daño del bien posteriores a la transmisión del riesgo al comprador y no imputables al vendedor no extinguen la obligación de pago del precio (art. 621-19 CCC), y la imposibilidad sobrevinida de la prestación -por ejemplo, por parte del vendedor, que no puede entregar el bien al comprador por una causa que no les imputable- no extingue la obligación, sino que se trata como un supuesto más de falta de conformidad³⁶.

³³ BOE núm. 158, 3.7.2015.

³⁴ Gaceta de Madrid, núm. 149, 29.5.1862.

³⁵ ESPEJO LERDO DE TEJADA, Manuel, «Artículo 1182», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (Dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tomo VI, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 8713 y ss.

³⁶ Vid. *infra* epígrafe 4.

2.2. La transmisión de la titularidad del bien

En relación con la transmisión de la titularidad, el Libro sexto no afecta a la teoría del título y del modo (art. 531 CCC)³⁷, si bien el art. 621-9.2 CCC prevé que «*si se ha pactado una reserva de la titularidad, la transmisión tiene lugar cuando el comprador paga el precio o, si procede, cumple las obligaciones pactadas*».

De este modo, las partes pueden pactar que el vendedor se reserve la titularidad (y no específicamente el «dominio», dado que el objeto de la compraventa puede incluir cosas o derechos³⁸), pero deja una serie de cuestiones sin resolver, como los derechos de cada una de las partes mientras dura el régimen o su posible inscripción en el Registro de la Propiedad. A nivel estatal, la constitución de una reserva de dominio se ha admitido sobre la base del principio de la autonomía de la voluntad de las partes (art. 1225 CC; RDGRN 28 noviembre 2017³⁹). Gracias a este pacto, el vendedor carece de poder de disposición sobre el objeto, que no puede ser embargado, y el comprador puede transmitir voluntaria o forzosamente (por embargo y vía de apremio) su derecho a un tercero. Si no se paga el precio pendiente, el vendedor podrá resolver el contrato (SSTS (1ª) 16 marzo 2007 y 24 julio 2012⁴⁰). Este pacto se sujeta al régimen de las condiciones suspensivas (STS 10 febrero 1998⁴¹).

Del propio Libro sexto pueden extraerse pocas conclusiones sobre la reserva de titularidad: a) el artículo 621-30.1 CCC prevé que el vendedor debe transmitir el bien libre de derechos o pretensiones y, si no es el caso, responderá si ello es consecuencia de sus actos propios posteriores a la conclusión del contrato (artículo 621-30.4 CCC); b) el régimen de la resolución del contrato se regirá por el CC, si bien se aplicará el plazo de caducidad de tres años previsto en el artículo 621-44.1 CCC; y c) el Libro sexto admite -a diferencia del CC- las denominadas reserva de dominio ampliadas, en las que la transmisión de la propiedad del bien no solo se hace depender del pago completo de su precio sino que dicha transmisión se hace depender, además, del cumplimiento de otras obligaciones que el comprador tenga contraídas con el vendedor. No parece posible pactar las reservas de dominio «continuadas», en las que el vendedor permite al comprador volver a vender el objeto reservándose uno de ellos

³⁷ SERRANO DE NICOLÁS, *cit.*, p. 45.

³⁸ De acuerdo con BARRAL VIÑALS, Inmaculada, «Las obligaciones del vendedor en el Libro VI del Código Civil de Cataluña: la entrega de la cosa y la transmisión de la titularidad», en SERRANO DE NICOLÁS, *cit.*, p. 177.

³⁹ RJ 2017\5680. Comentada por GARCÍA VICENTE, José Ramón, «Reserva de dominio sobre bienes inmuebles. La ineficacia registral de la cláusula penal de retención del precio Comentario a la RDGRN de 28 noviembre 2017 (RJ 2017, 5680)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* (2018), nº. 108.

⁴⁰ RJ 2007\1857 y ECLI:ES:TS:2012:6283, respectivamente.

⁴¹ RJ 1998\970.

su propiedad o dominio (por ejemplo, el vendedor original). Estas fórmulas reciben el nombre de reservas de dominio complejas y tienen su origen en Alemania (donde tienen un derecho de satisfacción separada en procesos concursales)⁴².

Por tanto, la doctrina estatal será de aplicación supletoria ante la ausencia de un régimen específico de la reserva de dominio en el Libro sexto, que podría haber desarrollado más este régimen en aspectos tales como el régimen de uso y disfrute de la cosa, los frutos que pueda generar, las facultades de disposición o de otra naturaleza del vendedor o el comportamiento concursal en caso de concurso del vendedor (creemos que no debería haber problemas para incluir el crédito con privilegio especial nacido de la «reserva de titularidad» en el art. 270.1.4 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, que aprueba el texto refundido de la Ley Concursal (LC)⁴³), como así lo ha hecho la Ley 1/1973, que prevé un régimen específico para la «venta con pacto de reserva de dominio» en las Leyes 483 a 485 y 565.

3. LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR: EL PAGO DEL PRECIO Y LA RECEPCIÓN DEL BIEN

El comprador tiene las siguientes obligaciones de acuerdo con el artículo 621-31 CCC: pagar el precio y recibir el bien, sus accesorios y los documentos relacionados, si existen. Como ya se ha hecho referencia la obligación del comprador de recibir el bien, nos centraremos en la obligación de pago del precio. De este modo, el artículo 621-5 CCC regula la determinación del precio, cuyas disposiciones, siguiendo a la Exposición de Motivo del Libro sexto, «se hacen eco de la tendencia legislativa de la no necesidad de fijarlo inicialmente en el contrato», al tiempo que en las compraventas de consumo «las referencias al precio final incluyen los correspondientes tributos».

3.1. *La determinación del precio*

El artículo 621-5.1 CCC permite que el precio pueda ser pactado por las partes o que sea «determinable», ya sea por una de las partes o por terceros. En este último caso, solo es posible oponerse a la determinación manifiestamente no razonable o hecha fuera del plazo pactado o adecuado dadas las circunstancias (art. 621-5.2 CCC).

Fuera de estos dos supuestos, el CCC va un paso más allá del CC (donde la ausencia de precio cierto -exigido por el art. 1445 CC- o su potencial determinación abocaría el

⁴² Ver al respecto el análisis comparativo de la reserva de dominio de OLIVA BLÁZQUEZ, Francisco, «La reserva de dominio como instrumento de lucha contra la morosidad en la Directiva 2000/35/CEE y en la Ley 3/2004», *Revista de Derecho Patrimonial* (2006), nº. 16, pp. 108 y ss. Respecto a las reservas de dominio complejas ver MARTÍNEZ ROSADO, Javier, «Consideraciones en torno a modernas figuras de garantía: las reservas de dominio complejas», *Revista de Derecho Privado* (2003), pp. 461 y ss.

⁴³ BOE 7 núm. 127, 7.5.2020.

contrato a la nulidad por simulación absoluta⁴⁴) al prever que si el contrato suscrito no determina el precio ni establece los medios para su determinación, se entiende que el precio es el generalmente cobrado en circunstancias comparables, en el momento de la conclusión del contrato y con relación a bienes de naturaleza similar. La Propuesta de Código Civil de la Asociación de Profesores de Derecho Civil (en adelante, PAPDC)⁴⁵, en parecidos términos, prevé en el artículo 522-4.3 que si no existe precio ni medio para su determinación (por las partes o por un tercero, arts. 525.1 y 2), se entiende implícitamente convenido el precio generalmente practicado en el mercado, sin que el precepto dedicado al precio (art. 525) prevea una regla similar al artículo 621-5 CCC.

A pesar del artículo 621-5 CCC, la causa sigue siendo un elemento esencial del contrato de compraventa⁴⁶. En efecto, la causa, definida como la función económica y social que cumple un contrato (art. 1274 CC), permite por ejemplo deslindar aquellos casos en los que las partes prescinden voluntariamente del precio (supuesto del art. 621-5 CCC) de aquellos otros en los que las partes, deliberadamente, utilizan la compraventa como un instrumento para conseguir otra finalidad, como sería la donación encubierta de un bien inmueble (cuya validez no se ha admitido por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña -STSJCAt- (1ª) 14 marzo 2011⁴⁷) o la formalización de un negocio fiduciario, que se configura como un negocio simulado (STS (1ª) 4 febrero 2020⁴⁸), de modo que la compraventa regulada en el Libro sexto podría utilizarse para esta finalidad. Si de manera consciente y deliberada se acuerda un precio irrisorio o insignificante, el contrato se presumirá que es simulado (STS 6 (1ª) febrero 2003⁴⁹). De hecho, la causa está presente implícitamente en otras disposiciones del Libro sexto: así,

⁴⁴ «Como establecen los artículos 1447 y 1448 CC para que se tenga por cierto el precio basta que lo sea con referencia a otra cosa cierta (u otros criterios objetivos) o que su fijación se encomiende a un tercero determinado. La falta absoluta de previsión en cuanto a las bases que deban emplearse, o incluso, la referencia a otra cosa se hace de forma no concreta o a un tercero también indeterminado, abocaría a no tener el contrato completo y por ello a su ineficacia», ver GARCÍA PÉREZ, Carmen Leonor, «El contenido del contrato y la determinación del precio en la Propuesta de Código Civil de la Asociación de Profesores de Derecho Civil (APDC)», *Anuario de Derecho Civil* (2017), tomo LXX, fasc. III, p. 1097.

⁴⁵ ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL, *Propuesta de Código Civil*, Tecnos, Madrid, 2018. Disponible en: https://www.derechocivil.net/images/libros/obra_completa.pdf [consulta 12-10-2021].

⁴⁶ La doctrina pone de relieve que las propuestas de armonización del derecho de contratos, como el DCFR y el CESL, «prescinden del concepto, pero no de la idea de causa», ver DEL POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY y BOSCH CAPDEVILA, *cit.*, pp. 259 y 260. En el mismo sentido, FLORENSA I TOMÀS, Carles Enric, «Consideraciones generales en torno a la ley del libro sexto del Código Civil de Cataluña», en MORENO FLÓREZ, Rosa María, *Problemas actuales del Derecho civil y del desequilibrio económico. Convergencias entre los sistemas jurídicos de España y Puerto Rico*, Dykinson, Madrid, 2017, p. 112, que concluye que «no es cierto que la ley permita la eficacia de la compraventa sin precio, aunque no lo es menos que la regla presuntiva podía haberse ahorrado al momento de la conclusión».

⁴⁷ ECLI:ES:TSJCAT:2011:2681.

⁴⁸ ECLI:ES:TS:2020:312.

⁴⁹ RJ 2003\622.

el artículo 621-56.2 CCC prevé en relación con el contrato de permuta que «en caso de que una de las prestaciones consista en bienes y dinero, el contrato se califica de permuta si el valor de los bienes es igual o superior al importe del dinero», lo que permite distinguir la permuta del contrato de compraventa (art. 621-1 CCC), cuya naturaleza jurídica (y función económico-social) es distinta.

Por otra parte, otra reflexión es la realidad que este precepto pretende regular. La indeterminación del precio del compraventa en el momento de su celebración puede ser útil en determinados supuestos, como en la contratación entre comerciantes⁵⁰ o con ocasión de la celebración de contratos marco⁵¹, en cuyo caso es más factible conocer el precio generalmente practicado en el mercado, pero es difícil pensar en la aplicación de este precepto, imaginemos, en la compraventa de un bien inmueble ante notario. Piénsese que la búsqueda de un precio sobre la base de «bienes de naturaleza similar» planteará no pocos problemas prácticos dada la multitud de factores (por ejemplo, la superficie, el estado de conservación, la ubicación, instalaciones, eficiencia energética, etc.) que tienen influencia en la valoración de un bien inmueble. El problema de esta disposición radica en que el artículo 621-5 CCC está inspirado no solo en el CESL sino también en el CISG (que en su art. 55 establece una disposición similar⁵²), ambos pensados para la transmisión de bienes muebles y mercaderías. No parece, por tanto, que el artículo 621-5.1 CCC vaya a tener relevancia en la contratación inmobiliaria.

3.2. *La prohibición de pactar un precio no razonable*

El artículo 621-5.3 CCC establece la siguiente prohibición: si el precio es «manifiestamente no razonable o su determinación es intempestiva», se aplica lo previsto en el artículo 621-5.1 CCC.

La primera duda que se plantea es el alcance del precepto, es decir, si tiene un ámbito de aplicación general (se pacte o no precio, sea este determinado por una o ambas partes o por no tercero) o simplemente se limita a especificar los efectos de lo previsto

⁵⁰ GARCÍA PÉREZ, *cit.*, pp. 1113 y ss.

⁵¹ «Es habitual que en los contratos marco para la organización de ventas futuras, con o sin exclusividad, es la regla que no se fije el precio, lo que hoy está admitido sin mayor problema, incluso que el precio no sea sino el resultante de la tarifa fijada unilateralmente por el vendedor o suministrador, siempre que no sea abusivo», ver SERRANO DE NICOLÁS, *cit.*, p. 48.

⁵² «Cuando el contrato haya sido válidamente celebrado pero en él ni expresa ni tácitamente se haya señalado el precio o estipulado un medio para determinarlo, se considerará, salvo indicación en contrario, que las partes han hecho referencia implícitamente al precio generalmente cobrado en el momento de la celebración del contrato por tales mercaderías, vendidas en circunstancias semejantes, en el tráfico mercantil de que se trate».

en el apartado segundo del artículo 621-5.2 CCC, en virtud del cual solo es posible oponerse al precio determinado por una de las partes o un tercero si existe una «determinación manifiestamente no razonable o hecha fuera del plazo pactado o adecuado dadas las circunstancias» (*cf.* con lo que prevé el apartado tercero en discusión: «Si el precio es manifiestamente no razonable o su determinación es intempestiva»). El CESL y el DCFR adoptan esta aproximación, es decir, los artículos 73 a 75 CESL y II.-9:104 a 107 DCFR se aplican cuando las partes o bien no han establecido un precio o bien su determinación se delega a una de las partes o a un tercero, pero no si las partes han pactado un precio expresamente. Siguiendo este modelo, la regla del artículo 621-5.2 CCC no se aplicaría cuando las partes hubieran pactado un precio⁵³.

Si se mantuviera la interpretación contraria, es decir, que lo dispuesto en el artículo 621-5.3 CCC tuviera un ámbito de aplicación general, piénsese que el Libro sexto no ofrece pautas para determinar lo que sería «manifiestamente no razonable», un concepto jurídico indeterminado que más allá de la intromisión en la libertad contractual de las partes (art. 111-6 CCC) y podría provocar inseguridad jurídica en la contratación inmobiliaria (ya se ha puesto de relieve el potencial impacto en el mundo empresarial de esta norma, donde el precio suele establecerse por terceros, por ejemplo auditores externos)⁵⁴. En este sentido, el término «razonabilidad» (art. 5 CESL) se utiliza de manera reiterada en el CESL y puede responder a distintos significados⁵⁵: a) como sinónimo de «apropiado» (por ejemplo, en relación con un plazo determinado); b) como indicativo de las expectativas o creencias razonables de las partes; y c) como criterio de conducta de una de las partes.

⁵³ En opinión de GARCÍA RUBIO «Estimo que a pesar de la división entres apartado, debemos interpretar el art. 621-5 del CCCat en el sentido de que el apartado tercero solo se refiere a los casos del apartado segundo, es decir, como sucede en el DCFR y en el CESL; [...] por tanto, no debería ser un párrafo tercero del artículo, sino la segunda parte del segundo», ver GARCÍA RUBIO, María Paz, «La compraventa en el Código Civil de Cataluña: la lucha entre la uniformización y la diferencia normativas», en SERRANO DE NICOLÁS, *cit.*, p. 26.

⁵⁴ De acuerdo con PÉREZ RIVARÉS, «Esta novedad constituye un torpedo en la línea de flotación de la práctica habitual en este tipo de operaciones (amparada por la legislación vigente), conforme a la cual pacta sunt servanda y, por tanto, el precio será el que determinen las partes (tal y como sea ajustado por acuerdo entre ellas o, en su defecto, por un tercero, en aplicación de las propias cláusulas contractuales), sin que el llamado precio de mercado pueda desplazar la voluntad de las partes en los términos expresados en el contrato. Somos firmes partidarios del carácter dispositivo de esta norma en el contexto de las operaciones a las que nos venimos refiriendo, suscritas entre empresarios debidamente asesorados», ver PÉREZ RIVARÉS, Juan Antonio, «Breves notas relativas al impacto del nuevo libro sexto del Código Civil de Cataluña en las operaciones inmobiliarias y de compraventa de empresas», *Actualidad Jurídica Uría Menéndez* (2017), nº. 46, p 106.

⁵⁵ GIMÉNEZ COSTA, Ana, «Principios generales, criterios de interpretación y reglas de aplicación», en VAQUER ALOY, BOSCH CAPDEVILA Y SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M^a Paz, *cit.*, pp. 91 y ss.

La expresión del CCC respondería a la primera acepción, pero ello no acabaría de despejar algunas dudas al intérprete. En primer lugar, porque no se desprende su carácter dispositivo o imperativo, aunque nos inclinaríamos por esta última opción. En segundo lugar, tampoco aclara el precepto si la «razonabilidad» del precio debería analizarse conforme a criterios subjetivos u objetivos. Piénsese que tanto el vendedor como el comprador ya tienen a su disposición la rescisión por lesión (criterio objetivo) si el valor de mercado de la prestación que recibe es inferior a la mitad del valor de mercado de la prestación que realiza (art. 621-46 CCC), por lo que la «razonabilidad» a la que se refiere el artículo 621-5.3 CCC podría solaparse con la rescisión por lesión. Y si el vendedor se ha aprovechado de las circunstancias personales del comprador (criterio subjetivo), ya tiene a su disposición la posibilidad de anular el contrato por ventaja injusta (art. 621-45 CCC). El artículo 5 CESL prevé que el término «razonabilidad» debe determinarse conforme a criterios objetivos (por ejemplo, la naturaleza y el propósito del contrato, o los usos y las prácticas comerciales), y este debería ser el criterio que seguir.

En definitiva, creemos que puede defenderse que el apartado tercero del artículo 621-5 CCC es una continuación del apartado segundo con base en una interpretación de los antecedentes del precepto (CESL y DCFR) y una interpretación sistemática de la norma, dada la primacía que -entendemos- debe tener el principio de libertad civil (art. 111-6 CCC), así como por la existencia de otros remedios, como la rescisión por lesión, que ya permiten solucionar la existencia de un precio no razonable.

4. LA FALTA DE CONFORMIDAD

4.1. *Concepto*

Una de las novedades del Libro sexto es que el vendedor no sólo se obliga a la entrega de la cosa (como sucede en el CC, ver en este sentido la STS (1ª) 16 noviembre 1992⁵⁶) sino también a transmitir su titularidad y, en particular, a garantizar que el bien es conforme al contrato, por lo que cualquier desviación de lo pactado (ya sea de tipo material o jurídica) supondrá una falta de conformidad que habilitará al comprador a recurrir a la panoplia de remedios disponibles en el artículo 621-37 CCC: exigir el cumplimiento específico; suspender el pago del precio; resolver el contrato; reducir el precio; o reclamar la indemnización por daños y perjuicios.

Por tanto, un avance del Libro sexto respecto al CC es, primero, que el incumplimiento ya no dependa de la culpa o dolo del deudor, y, segundo, el haber englobado cualquier

⁵⁶ RJ 1992\9409.

tipo de incumplimiento bajo el paraguas de la falta de conformidad (art. 621-20 CCC) sobre la base de las propuestas de armonización europeas, como el DCFR o el CESL, y la legislación estatal de protección de los consumidores y usuarios (arts. 114 y siguientes RDL 1/2007), ya sea referida a la prestación en sí (por ejemplo, atendiendo a su calidad o cantidad) o a la ausencia de su entrega (por ejemplo, de manera voluntaria o por la venta a un tercero -como ya se puso de manifiesto-, por una imposibilidad sobrevenida o un cumplimiento defectuoso)⁵⁷.

4.2. Criterios que determinan la falta de conformidad

La conformidad del bien puede especificarse por las partes en el contrato (art. 621-20.1 CCC)⁵⁸ y, en su ausencia, el artículo 621-20.2 CCC establece una serie de criterios objetivos: a) la descripción hecha por el vendedor; b) la idoneidad para el uso habitual a que se destinan los bienes del mismo tipo; c) las cualidades y prestaciones habituales que el comprador puede esperar según la naturaleza del bien y, si procede, según las declaraciones del vendedor o de terceros (*cf.* art. 621-25.2 CCC); d) las cualidades y prestaciones de la muestra o el modelo que el vendedor haya presentado al comprador; y e) que esté embalado o envasado de la forma habitual o, si procede, de forma adecuada para conservar y proteger el bien o darle el destino que corresponda.

En la práctica, las reglas a) a c) serán las que se aplicarán principalmente a la compraventa inmobiliaria. Dado que las reglas de aplicación subsidiaria parten de criterios objetivos, las partes deberán incorporar sus motivaciones subjetivas a la hora de adquirir un bien inmueble (causa subjetiva) puesto que el bien puede ser ordinariamente idóneo para su destino, pero no para la finalidad buscada por el comprador. Por ejemplo, si su intención es destinar la finca adquirida a construir un edificio de planta baja y cuatro plantas-piso, el comprador no podrá alegar un incumplimiento si no consta la necesaria aptitud de la finca para la construcción en el contrato (SAP Alicante (9ª) 8 abril 2016⁵⁹); tampoco podrá reclamar nada al vendedor si se le entrega la parcela con la urbanización no terminada y dicha obligación no se plasmó en el contrato (STS (1ª) 4 diciembre 2014⁶⁰). En otras ocasiones, la falta de idoneidad podrá ser motivo de resolución del contrato, por ejemplo en la SAP

⁵⁷ Sobre todo ello ver VAQUER ALOY, Antoni, «La conformidad de la prestación en la nueva regulación de la compraventa en Cataluña», en SERRANO DE NICOLÁS, *cit.*, pp. 215 y ss.

⁵⁸ «El bien es conforme al contrato si cumple los siguientes requisitos: a) Tener la cantidad, la calidad, el tipo, las prestaciones y el uso pactados; b) Ser entregado con el empaquetado o envasado acordados; c) Ser suministrado con los accesorios y las instrucciones estipulados en el contrato».

⁵⁹ ECLI:ES:APA:2016:1258.

⁶⁰ ECLI:ES:TS:2014:4866.

Pontevedra (6ª) 13 abril 2015⁶¹ la falta de aptitud de una plaza de garaje para su uso normal por vehículos de tamaño medio puede fundamentar la resolución del contrato.

El vendedor responde de la falta de conformidad que exista desde que se transmite el riesgo al comprador (art. 621-23 CCC), es decir, desde la entrega del bien inmueble (art. 621-17.1 CCC), y ello se presume, con carácter general en toda compraventa, si se manifiesta en los tres años posteriores a su entrega (art. 621-23.1 CCC). Por su parte, el art. 621-28.1 CCC prevé la obligación del comprador de examinar el bien en el plazo pactado o en el plazo más breve posibles atendiendo a las circunstancias, que no se aplica en la compraventa de consumo (art. 621-4 CCC). Por tanto, el Libro sexto generaliza una carga en la contratación entre particulares o personas jurídicas que en el CESL solo se preveía en la contratación entre comerciantes (art. 121 CESL), y que tiene una repercusión relevante: si el comprador no inspecciona el bien (tiene la carga pero no la obligación de hacerlo⁶²), entonces no podrá alegar la falta de conformidad dado que el vendedor se exonera si dicha falta de conformidad la conocía el comprador o no la podía razonablemente ignorar, salvo actuación dolosa, negligencia grave o garantía expresa de la conformidad por parte del vendedor (art. 621-26.1 CCC; *cf.* art. 104 CESL). De este modo, el comprador de un bien inmueble deberá inspeccionarlo para tener la posibilidad de reclamar al vendedor una posible falta de conformidad⁶³.

Ahora bien, se plantea la duda del alcance que debe tener dicha inspección y la correlativa exoneración del vendedor. Por ejemplo, si el comprador permanece inactivo no podría alegar ni la falta de conformidad material por los defectos del bien inmueble que sean perceptibles a simple vista (por ejemplo, materiales que no tienen la calidad esperada o pactada, la ausencia de suministro de agua, luz, etc.) ni la jurídica por la existencia de derechos o pretensiones de terceros sobre el bien que no puedan ser ignorados por el comprador en una inspección (por ejemplo, un tercero titular de un derecho real o personal posesorio, como un derecho real de habitación o un arrendamiento). No obstante, la solución es más problemática respecto a los defectos o vicios ocultos cuya existencia (que también origina una falta de conformidad) no pueda ser apreciada fácilmente por el comprador diligente a simple vista (por ejemplo, defectos estructurales del bien inmueble). Ante esta situación, debe entenderse que es una falta de conformidad que el comprador puede «razonablemente ignorar» (art. 621-26.1 CCC) y, por tanto, que podría reclamarse igualmente al vendedor. Lo mismo puede

⁶¹ ECLI:ES:APPO:2015:733.

⁶² Como apunta VAQUER ALOY, *cit.*, p. 228.

⁶³ La doctrina recomienda reflejar en el documento en el cual se formaliza la compraventa si el comprador ha podido o no examinar el bien, ver MICÓ GINER, Javier, *La compraventa inmobiliaria. Escritura pública e inscripción registral*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, p. 1214.

defenderse respecto a aquellos defectos que, a pesar de existir en el momento de entrega del bien, aparezcan con posterioridad.

En otros casos, cabe plantearse la posibilidad de que el comprador pueda, a pesar de haber inspeccionado el bien, reclamar la resolución del contrato. Por ejemplo, en el supuesto de la STS (1ª) 26 junio 2008⁶⁴ el vendedor anunciaba en la propaganda y en la información que se facilitaba a los interesados la construcción de una terraza, la cual, en el momento de celebración del contrato, no estaba todavía construida y únicamente estaban instaladas las varillas de hierro. El hecho de que se dejaran puestos estos hierros por si hubiera que hacer la terraza no convence al TS para entender que los compradores conocían que faltaba la terraza y, no obstante, compraron la vivienda sin ninguna reserva. Sea como fuere, y atendiendo a la carga que asume el comprador de un bien inmueble, sería recomendable que pactase con el vendedor una «garantía expresa de conformidad», de modo que respondiera de la falta de conformidad con independencia de que el comprador la conociera o la pudiese conocer⁶⁵.

Por otra parte, todo adquirente, tenga o no la condición de consumidor, debe notificar y describir al vendedor sin dilación indebida cualquier falta de conformidad del bien (art. 621-29.1 CCC, en la línea del art. 122 CESL) «sin dilación indebida», lo que deberá interpretarse conforme al principio de la buena fe (art. 111-7 CCC). La ausencia de notificación es relevante por dos razones: a) por un lado, implica la imposibilidad de invocar la falta de conformidad, a no ser, de nuevo, que el vendedor la conociera o no podía ignorarla o si garantizó expresamente la conformidad; y b) por otro, el vendedor no responderá de la falta de conformidad que se manifieste tres años después del momento de la entrega del bien, salvo pacto en contrario o que se trate de un supuesto de derechos o pretensiones de terceros (art. 621-30 CCC). Por tanto, pesa sobre el adquirente no solo la obligación de inspeccionar el bien sino también la de notificar la falta de conformidad y de probar su existencia (solo se presume la falta de conformidad en la compraventa si se pone de manifiesto en los dos años posteriores a la entrega del bien, art. 621-24.1 CCC), y tendrá un plazo de tres años para elegir entre los diferentes remedios disponibles en el artículo 621-37 CCC (art. 621-44.1 CCC).

⁶⁴ RJ 2008\3302.

⁶⁵ Esta es la solución que ofrece VAQUER ALOY, *cit.*, p. 229, poniendo como ejemplo los productos tecnológicos o vehículos, cuya inspección requiere conocimientos técnicos específicos. Con todo, la garantía expresa de conformidad se traduce en unos costes de transacción «difícilmente asumibles en los contratos entre consumidores».

4.3. *El tratamiento del saneamiento por vicios ocultos*

En el CC, así como en el resto de los códigos civiles europeos, el régimen de saneamiento por vicios ocultos se ha diferenciado tradicionalmente del incumplimiento en que el primero otorga una menor protección (solo cabrá ejercer la resolución o la reducción del precio, mientras que el régimen del incumplimiento permite la posibilidad de exigir el cumplimiento o la reparación o sustitución del objeto), al tiempo que el plazo de ejercicio de las acciones es más limitado⁶⁶. La STS (1ª) 27 junio 2019⁶⁷ establece que cuando el vicio o defecto oculto (art. 1484 CC) elimina totalmente la utilidad, idoneidad o aptitud de la cosa para satisfacer el interés del comprador, en ese caso procede la utilización de las acciones generales sobre incumplimiento total y resolución de los contratos sinalagmáticos (art. 1124 CC), de modo que la aplicación aquí de la doctrina «aliud pro alio» ha permitido al TS evitar el rígido régimen del saneamiento llegando a resultados similares que en el CCC⁶⁸.

En efecto, la misma solución podría alcanzarse en el Libro sexto (que engloba el vicio oculto bajo el concepto de falta de conformidad⁶⁹) dada la exigencia de que el incumplimiento sea esencial para que opere la resolución del contrato (art. 621-42.1 CCC). Si no lo es y el bien no es conforme por la existencia de un defecto oculto, entonces el comprador podrá recurrir a la reducción del precio (art. 621-40 CCC) y reclamar una indemnización por daños y perjuicios (*cf.* art. 1486.2 CC). La inexistencia de responsabilidad en caso de un defecto a la vista del comprador o por su profesión o por su conocimiento por otra vía (art. 1484 CC) podría resolverse vía artículo 621-26.1 CCC, dado que es un defecto que el comprador no puede razonablemente ignorar. Y en cuanto a las cláusulas de exoneración de responsabilidad (*cf.* art. 1485.2 CC), no hay

⁶⁶ MORALES MORENO, Antonio Manuel, «Adaptación del Código civil al Derecho europeo: la compraventa», *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 56 (2003), nº. 4, pp. 1612 y ss. El autor explica el origen de la regulación del saneamiento en los códigos civiles y las cuestiones de carácter dogmático, como la obligación de entregar o bien un objeto real (posición adoptada por los códigos continentales) o bien el objeto ideal previsto por las partes en el contrato (posición que adopta el CISG y la Directiva 1999/44 gracias al principio de conformidad).

⁶⁷ ECLI:ES:TS:2019:2168.

⁶⁸ De la evolución de la doctrina del TS en este sentido se hace eco GÓMEZ LIGÜERRE, Carlos Ignacio, «Remedios ante la falta de conformidad. La propuesta del proyecto de ley del libro sexto del Código civil de Cataluña relativo a las obligaciones y contratos», en INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.), *El llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del projecte de llei. Materials de les Divuitenes Jornades de Dret Civil Català a Tossa*, Girona, Documenta Universitaria, 2015, pp. 121 y ss. El autor pone de relieve la tarea nada fácil de distinguir un supuesto de saneamiento de una falta de conformidad, problemática que resuelve el CCC.

⁶⁹ La SAP Barcelona (1ª) 10 marzo 2022 (ECLI:ES:APB:2022:2757) resuelve un caso en el cual el demandante reclamaba la aplicación de la normativa del CC sobre vicios ocultos a un contrato de compraventa de vehículos celebrado en Barcelona. La AP entiende que se aplica al caso la normativa del Libro sexto y desestima las pretensiones del actor.

obstáculo a que las partes incluyan disposiciones de este tipo dado que la voluntad de las partes es el eje central sobre el que pivota la falta de conformidad (art. 621-20.1.a) CCC)⁷⁰. Con todo, un límite general sería el respeto al principio de la buena fe (art. 111-7 CCC), y uno específico se encontraría en la compraventa de consumo, en la cual, por imperativo del artículo 621-2.2 CCC, no sería posible excluir los remedios previstos en el artículo 621-37 CCC o establecer una jerarquía entre ellos⁷¹.

4.4. *El tratamiento del saneamiento por evicción*

En cuanto al régimen del saneamiento por evicción, el vendedor responde en el CC de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida (art. 1474.2 CC), y, por tanto, responderá cuando se le priva al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada (art. 1475.1 CC), por lo que se configura como una garantía para el comprador (STS (1ª) 23 marzo 2021⁷²) que tiene un sistema específico de remedios (arts. 1478 y 1479 CC), siempre que el comprador actúe de buena fe (sin conocer la evicción⁷³). El vendedor no se obliga, pues, a transmitir la titularidad de la cosa. De nuevo, las partes pueden suprimir o aumentar la responsabilidad del vendedor, quien puede incluso eximirse de responsabilidad si no actúa de mala fe (art. 1476 CC). Fuera del caso específico previsto en el CC, puede existir un cumplimiento defectuoso que se regiría por las normas generales⁷⁴.

Por su parte, en el artículo 621-30 CCC (en la línea del art. 102 CESL) se recoge la obligación del vendedor de transmitir el bien libre de derechos o pretensiones razonablemente fundamentadas de terceros que el comprador no conociera ni hubiera podido razonablemente conocer en el momento de concluir el contrato (a no ser que el vendedor garantice que el bien estaba o quedaría libre de dichos derechos o pretensiones, art. 621-30.2 CCC), y ello sin perjuicio de los efectos derivados de la publicidad registral. Nótese que la obligación del vendedor de responder de la «conformidad jurídica» del bien tiene un ámbito más amplio que en el CC: a) no se exige una sentencia firme que prive al comprador del dominio del bien; b) los derechos o pretensiones de los terceros pueden tener una naturaleza real o personal y simplemente deben existir, aunque deben ser «susceptibles de afectar al comprador en el uso, posesión o disposición de las cosas»⁷⁵; d) el comprador responde, incluso

⁷⁰ La preeminencia de la voluntad de las partes la pone de relieve VAQUER ALOY, *cit.*, p. 220.

⁷¹ GÓMEZ LIGÜERRE, *cit.*

⁷² ECLI:ES:TS:2021:1083.

⁷³ MORALEJO IMBERNÓN, Nieves, «Artículo 1475», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (Dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tomo VII, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 10462 y ss.

⁷⁴ *Ibidem*.

⁷⁵ DEL POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY y BOSCH CAPDEVILA, *cit.*, p. 167.

después de celebrado el contrato, si dichos derechos o pretensiones han nacido por sus actos (art. 621-30.4 CCC); y e) el comprador tiene a su disposición el abanico de remedios del art. 621-37 CCC, básicamente la resolución del contrato (como prevé el art. 1478 CC), pero también la posibilidad de exigir el cumplimiento de la obligación (art. 621-38 CCC) o la «reparación», es decir, la liberación de ese derecho por el vendedor⁷⁶, en función de si la existencia de ese derecho o pretensión le ha privado o no de la posesión del bien. Por ejemplo, el artículo 14.1 LAU prevé que la transmisión de una vivienda arrendada no afecta al contrato de arrendamiento, que será oponible incluso al tercero de buena fe aunque no esté inscrito en el Registro de la Propiedad (art. 34 de la Ley Hipotecaria, en adelante, LH). El comprador, si demuestra que no había podido razonablemente conocer la existencia del contrato de arrendamiento, podrá resolver el contrato conforme al régimen del CCC. Lo mismo sucederá con cualquier otro derecho posesorio de naturaleza real (como el derecho de habitación) o personal (como el alquiler de habitaciones), y también si un tercero ejercita una acción pauliana (art. 1111 CC), o ha usucapido el bien transmitido y está en condiciones de ejercitar una acción declarativa de dominio (arts. 521-23 y siguientes CCC).

Sin embargo, y a diferencia del CESL (*cf.* arts. 172.2 y 175), no encontramos en el CCC un equivalente de los elementos que prevé el artículo 1478 CC y que podrá exigir el comprador al vendedor en caso de evicción (estos son, los frutos o rendimientos, si se le hubiere condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio, las costas del pleito, los gastos del contrato, si los hubiese pagado el comprador y los daños e intereses). Dado que el saneamiento por evicción se engloba dentro de la categoría global de la falta de conformidad, el comprador deberá reclamar estos conceptos vía daños y perjuicios (art. 621-37.1.e) CCC), que, por otra parte, no regula el Libro sexto, y, por tanto, se regirán por las normas generales del CC. Tampoco prevé el Libro sexto la posibilidad de que las partes puedan pactar la exoneración del vendedor de responder de la evicción (arts. 1476 y 1477 CC). En nuestra opinión, puede concluirse del mismo modo que en el saneamiento por vicios ocultos: las partes, salvo en la compraventa de consumo, podrán suprimir o aumentar la responsabilidad del vendedor, siempre con el límite del principio de la buena fe (art. 111-7 CCC).

5. EL LISTADO DE REMEDIOS EN CASO DE FALTA DE CONFORMIDAD

El artículo 621-37 CCC prevé un listado de remedios que está disponible tanto para el comprador como para el vendedor en caso de incumplimiento de las obligaciones de la otra parte contratante: a) exigir el cumplimiento específico; b) suspender el pago del

⁷⁶ De la misma manera sucede con el art. 102 CESL, ver CORRAL GARCÍA, Eduardo, «La conformidad de la prestación», en VAQUER ALOY, BOSCH CAPDEVILA y SÁNCHEZ GONZÁLEZ, *cit.*, pp. 484 y 485.

precio o, en el caso del vendedor, el cumplimiento de sus obligaciones; c) resolver el contrato; d) reducir el precio, en el caso del comprador; o e) reclamar la indemnización por daños y perjuicios. A continuación se analizan algunos de estos remedios y las diferencias con el régimen del CC.

5.1. *Los supuestos de resolución del contrato*

La STS (1ª) 27 junio 2019⁷⁷ concede al comprador la resolución de un contrato de compraventa por el cual este adquiriría derechos de uso de un campo de golf por un período de cincuenta años, al tiempo que el vendedor se obligaba a construir un complejo deportivo e instalaciones anexas. Ante el incumplimiento del vendedor, el TS lo considera esencial y, por tanto, de entidad para que opere la resolución interpretando el art. 1124 CC sin requerir -como el TS había exigido tradicionalmente- una «voluntad manifiestamente rebelde». De hecho, la STS (1ª) 1 abril 2014⁷⁸ se refiere expresamente para alcanzar esta solución a los Principios UNIDROIT sobre los Contratos Comerciales Internacionales⁷⁹ (art. 7.3.1); y ya la STS (1ª) 3 diciembre 2008⁸⁰ adoptó la misma solución con cita, además, de los PECL⁸¹.

Por tanto, el TS ha interpretado el artículo 1124 CC conforme a las modernas tendencias europeas (más allá de que las partes, si así lo desean en base al principio de autonomía de la voluntad -art. 1255 CC-, puedan otorgar al plazo un carácter esencial). Lógicamente, en el Libro sexto (que ya acoge dicha corriente armonizadora) el contrato solo puede resolverse si el incumplimiento de la otra parte es esencial (es decir, «priva sustancialmente a la otra parte de aquello a que tenía derecho según el contrato», art. 621-42.1 CCC; *cfr.* con la «frustración del fin del contrato o de las expectativas generadas» a las que alude la STS 27 junio 2019). De este modo, los incumplimientos que no tengan un carácter esencial no podrán legitimar al acreedor a la resolución del contrato. En la jurisprudencia menor encontramos algunos ejemplos en la contratación inmobiliaria en uno u otro sentido: el retraso en el plazo para la finalización de las obras y entrega de la vivienda al comprador (dos meses en la SAP Badajoz (2ª) 27 enero 2014⁸² y cuatro meses en la SAP Málaga (6ª) 15 julio 2014⁸³) puede tener un carácter esencial al frustrar las expectativas del adquirente; que el ascensor no llegue a las

⁷⁷ ECLI:ES:TS:2019:2166.

⁷⁸ ECLI:ES:TS:2014:1239.

⁷⁹ Disponible en: <https://www.unidroit.org/spanish/principles/contracts/principles2016/principles2016-blackletter-s.pdf> [consulta 31-5-2022].

⁸⁰ RJ 2009\525.

⁸¹ RJ 2009\525.

⁸² ECLI:ES:APBA:2014:42.

⁸³ ECLI:ES:APMA:2014:3486.

plantas sótano donde se ubican las plazas de aparcamiento en una compraventa de vivienda sobre plano puede considerarse que no tiene una entidad suficiente (SAP Málaga (6ª) 24 noviembre 2015⁸⁴); y en relación con la posibilidad de resolver el contrato de compraventa por la negativa del vendedor a elevar el contrato a escritura pública, el TS ha defendido que esta actuación no tendría suficiente entidad para que opere la resolución salvo que así se haya pactado por las partes (STS (1ª) 28 febrero 2012⁸⁵), sin perjuicio de que el tribunal condene a ello a la parte díscola (SAP Barcelona (17ª) 6 febrero 2015⁸⁶).

Por otra parte, la STS (1ª) 7 julio 2017⁸⁷ resuelve el siguiente caso: el vendedor se obliga a entregar unos inmuebles al comprador, y si bien el certificado final de obra se expide en el plazo pactado, la consecución de la licencia de primera ocupación no se obtiene hasta un año después de la fecha de finalización pactada por carecer la edificación de acceso a la red de abastecimiento de agua y saneamiento. El TS concede la resolución del contrato por entender que el vendedor no asume únicamente la obligación (*ex art. 1462 CC*) de entrega de la edificación en sí, sino también que dicha entrega debe efectuarse con utilidad para su destino propio (con la condición de habitabilidad) sin impedimentos de naturaleza administrativa o urbanística (caso de la STS (1ª) 12 septiembre 2016⁸⁸ o de la STS (1ª) 22 junio 2020⁸⁹, en la que los vendedores no habían solicitado las licencias de obras y de primera ocupación), por lo que existe un incumplimiento esencial. De este modo, la venta de una vivienda que no es habitable constituye un «*aliud pro alio*» (se entrega una cosa que no coincide con lo pactado), a no ser que el comprador haya consentido o podido conocer dicha circunstancia (STS (1ª) 2 junio 2015⁹⁰). La misma solución podría mantenerse en el CCC: el artículo 621-10 CCC prevé de manera similar al artículo 1462 CC la obligación de entrega del bien al comprador, y el art. 621-20.2. a) CCC establece que la conformidad del bien exige ordinariamente que el bien sea idóneo para el uso habitual a que se destinan bienes del mismo tipo. La ausencia de cédula de habitabilidad o el incumplimiento de normas urbanísticas serían motivos para entender incumplido este estándar (el bien inmueble no sería idóneo para la residencia habitual del comprador), con la posibilidad de que el comprador pueda resolver el contrato por incumplimiento esencial (art. 621-42.1 CCC).

⁸⁴ ECLI:ES:APMA:2015:3597.

⁸⁵ ECLI:ES:TS:2012:1314.

⁸⁶ ECLI:ES:APB:2015:1949.

⁸⁷ ECLI:ES:TS:2017:2722.

⁸⁸ ECLI:ES:TS:2016:4052.

⁸⁹ ECLI:ES:TS:2020:1997.

⁹⁰ ECLI:ES:TS:2015:2345.

Respecto al *aliud pro alio*, debe entenderse comprendido dentro del concepto de falta de conformidad⁹¹.

Ahora bien, en la práctica pueden encontrarse cláusulas que buscan precisamente evitar que el vendedor responda de este *aliud pro alio*, como la que tuvo la ocasión de analizar la STS (1ª) 21 diciembre 2012⁹², que llega a la conclusión de que el comprador había asumido en el contrato la situación física y jurídica de las parcelas adquiridas y, además, conocía o podía haber conocido dicha situación. Un límite a la aplicación de estas cláusulas es que el comprador desconozca las patologías que puedan afectar a la vivienda por una ocultación del vendedor, que actúa por tanto de mala fe (*vid.* STS 2 junio 2015), al tiempo que las partes pueden pactar que el vendedor asuma una obligación específica respecto al comprador. Así, la SAP Almería (1ª) 19 julio 2019⁹³ concede la resolución del contrato por no liberar el vendedor de inquilinos el local comercial (la vendedora y arrendadora se obligaba «a que en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa no existan arrendatarios o precaristas») al entender que existe una frustración del contrato. Por tanto, pesa sobre el comprador, ante la existencia de una cláusula contractual por la que asuma la realidad física y jurídica del bien inmueble, la carga de probar la mala fe del vendedor para lograr la resolución del contrato (art. 1124 CC), así como el hecho que desconocía las circunstancias físicas y jurídicas del inmueble en el momento de la celebración del contrato. Si dicha cláusula no existiera, la posición del comprador mejoraría sustancialmente: el vendedor sería responsable ordinariamente de dichos defectos (caso de la SAP Huesca (1ª) 4 mayo 2020⁹⁴), a no ser que probase que el comprador los conocía (caso de la SAP A Coruña (4ª) 18 noviembre 2015⁹⁵).

En relación con el régimen del CCC, ya se ha comentado que el artículo 621-26.1 CCC prevé que el vendedor no responde de la falta de conformidad si el comprador la conoce o no puede razonablemente ignorarla en el momento de la celebración del contrato, salvo si existe una ocultación dolosa, negligencia grave o garantía expresa de la conformidad. De este modo, ante la inclusión de una cláusula que busque exonerar al vendedor de responsabilidad por la situación física y jurídica del bien inmueble, en nuestra opinión el comprador debería negociar con el vendedor la inclusión de esta garantía expresa para asegurarse la posibilidad de reclamar ante una posible falta de conformidad más allá de una actuación dolosa del vendedor.

⁹¹ En su momento, ya lo propuso MORALES MORENO, cit., p. 1636.

⁹² ECLI:ES:TS:2012:8868.

⁹³ ECLI:ES:APAL:2019:948.

⁹⁴ ECLI:ES:APHU:2020:177.

⁹⁵ ECLI:ES:APC:2015:3056.

Más allá del incumplimiento esencial, también deben tenerse en cuenta los siguientes supuestos:

a) *La concesión de un plazo adicional para la resolución.* Como novedad respecto al CC, si existe un retraso en el cumplimiento que no es esencial, en ese caso debe concederse un plazo adicional a la parte incumplidora (art. 621-42.2 CCC; *cfr.* arts. III.-503 DCFR, 115 CESL y 49 CISG). Consciente de la ausencia de una disposición similar en el CC, la STS 25 mayo 2016⁹⁶ interpreta el artículo 1124 CC sobre la base de los estándares europeos y adopta una solución que, a efectos prácticos, se asemeja a la prevista en el artículo 621-42.2 CCC: un retraso no esencial solo puede justificar 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»⁹⁷. Sin embargo, nótese que el TS no adopta la exigencia de conceder, si procede, un plazo adicional a la parte incumplidora, como sí se prevé en el supuesto del artículo 621-42.2 CCC, que sí concede dicho plazo sobre la base del principio de conservación del contrato que inspira el sistema de remedios del CCC.

b) *La resolución en caso de ausencia de entrega de las viviendas.* La STS (1ª) 20 abril 2015⁹⁸ ha defendido que el artículo 3 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas⁹⁹ (derogada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, que modifica la disposición adicional primera de la LOE, cuyo apartado cuarto contiene, no obstante, una previsión similar) introduce en los contratos de compraventa de viviendas en construcción una especialidad en la interpretación del artículo 1124 CC, de manera que el retraso en la entrega de la vivienda¹⁰⁰, aunque no sea especialmente intenso o relevante, constituye un

⁹⁶ ECLI:ES:TS:2016:2292. Sentencia comentada por GREGORACI, Beatriz, «Resolución por retraso. A propósito de la STS de 25 de mayo de 2016 [348/2016] (Ponente: Excmo. Sr. D. Fernando Pantaleón Prieto)», *Anuario de Derecho Civil* (2'16), nº. 3, pp. 1097 y ss. Disponible en: https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/articulo.php?id=ANU-C-2016-30109701133 [consulta 12-10-2021].

⁹⁷ En el caso concreto, el TS entendió que «más de diez meses de retraso en la entrega de unos bienes cuyo evidente destino es el emprendimiento con ellos de una actividad empresarial constituyen un retraso muy considerable para exigencias propias del tráfico mercantil».

⁹⁸ Ver, en el mismo sentido, la STS 7 mayo 2019 (ECLI:ES:TS:2019:1440).

⁹⁹ BOE núm. 181, 29.7.1968. El art. 3 dispone que «Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el seis por ciento de interés anual, o conceder al cedente prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda».

¹⁰⁰ La Ley 57/1968 no era aplicable (y el mismo criterio puede mantenerse con la nueva ley) a las compraventas de viviendas con finalidad no residencial o inversora (STS 19 noviembre 2020, ECLI:ES:TS:2020:3795).

incumplimiento del vendedor que sí faculta al comprador para resolver el contrato. Para ello se requiere, primero, que la resolución se ejercite por el comprador antes de ser requerido por el vendedor para el otorgamiento de escritura pública por estar la vivienda ya terminada y en disposición de ser entregada aun después de la fecha estipulada para su entrega y, segundo, que el comprador no actúe de mala fe o con abuso del derecho. Por tanto, el mero retraso, aunque no sea relevante o esencial, sí permitiría al comprador resolver el contrato de compraventa de vivienda en construcción (que se registraría por el CCC) en este supuesto siempre que la resolución se adecúe a los estándares del principio de la buena fe (art. 111-7 CCC). De este modo se modula, pues, lo dispuesto en el artículo 621-42.2 CCC.

c) *La resolución por incumplimiento previsible*. Asimismo, el TS (Sentencia 9 julio 2013¹⁰¹) también ha incorporado la doctrina de la resolución anticipada del contrato por incumplimiento previsible, regulada en el artículo 621-42.3 CCC sobre la base de los procesos de armonización europea del derecho de contratos (*cf.* art. 116 CESL). Y en cuanto a la posibilidad de resolver el contrato por notificación (art. 621-42.4 CCC), la resolución extrajudicial del contrato de compraventa ya había sido aceptada por la STS (1ª) 11 diciembre 2013¹⁰², a pesar de que el artículo 1124.3 CC exige ordinariamente la vía judicial.

d) *La resolución por un cambio en las circunstancias*. La STS (1ª) 13 julio 2017¹⁰³ deniega a los compradores la resolución del contrato de compraventa por una alteración sobrevenida de las circunstancias (cláusula *rebus sic stantibus*). En este caso, el empeoramiento de su situación económica provocó que la entidad bancaria le denegase la concesión de un préstamo hipotecario para financiar la compraventa. Más allá del artículo 621-49 CCC (referido precisamente a la previsión de financiación por un tercero), lo cierto es que no existe en una regulación de la cláusula *rebus sic stantibus* en el CCC; tampoco en el CC. La única medida promulgada en este sentido a nivel catalán fue el Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados¹⁰⁴, que implementó un proceso obligatorio de renegociación de las condiciones del contrato de alquiler a requerimiento de la parte arrendataria, y cuya Disposición final primera emplazaba al Gobierno catalán a incorporar los supuestos de cambio imprevisto de circunstancias en el ordenamiento jurídico catalán (principalmente, en el Libro sexto)

¹⁰¹ ECLI:ES:TS:2013:3878.

¹⁰² ECLI:ES:TS:2013:6175.

¹⁰³ ECLI:ES:TS:2017:2848.

¹⁰⁴ DOGC núm. 8252, 22.10.2020.

en el plazo de dos años. La derogación del Decreto-ley 34/2020¹⁰⁵ pone en duda el cumplimiento de esta disposición.

e) *La resolución por la existencia de contratos vinculados.* Otro posible supuesto de resolución del contrato de compraventa es aplicando la doctrina de los contratos vinculados. Por ejemplo, la STS (1ª) 16 enero 2020¹⁰⁶ declaró la nulidad tanto de la compraventa como del préstamo hipotecario en base a un deficiente informe de tasación, al entender el TS que son negocios coligados. Un ejemplo de contratos vinculados en el CCC lo encontramos precisamente en el artículo 621-49, que permite al comprador diligente, si no hay pacto en contrario, a desistir del contrato por falta de financiación.

f) *La resolución por la administración concursal.* El artículo 156 LC prevé el principio de conservación de los contratos en caso de declaración de concurso. Con todo, cabe la posibilidad de que se resuelvan los contratos con obligaciones recíprocas en interés del concurso (art. 165), como el de compraventa aunque se aplique el CCC.

Finalmente, cabe plantearse la naturaleza imperativa o dispositiva de este remedio. Por ejemplo, en la jurisprudencia menor se ha discutido una cláusula por la que «el retraso en la entrega sin causa justificada superior a seis meses podrá considerarse por la parte compradora como incumplimiento a los efectos de resolución del contrato», es decir, se condiciona la acción de resolución del contrato al transcurso de seis meses. La Sentencia del juzgado de lo Mercantil 2 setiembre 2013¹⁰⁷ la considera abusiva (art. 85.1 RDL 1/2007). Por tanto, debe entenderse que no podrán incluirse cláusulas que limiten el ejercicio de la acción resolutoria por parte de la persona consumidora. En el resto de casos, y como ya hemos comentado respecto al principio de la falta de conformidad, la modulación de la facultad resolutoria tendrá como límite el principio de la buena fe (art. 111-7 CCC).

5.2. *El cumplimiento específico y la imposibilidad sobrevenida de la prestación*

El CC prevé la posibilidad de exigir el cumplimiento de las obligaciones de dar en el artículo 1096 CC, que se complementa con lo dispuesto en los artículos 701 y 703 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta obligación se extingue cuando se produce la pérdida de la cosa (arts. 1182 a 1186 CC) y, por tanto, el deudor no puede cumplir con la

¹⁰⁵ Por Decreto Ley 5/2022, de 17 de mayo, de medidas urgentes para contribuir a paliar los efectos del conflicto bélico de Ucrania en Cataluña y de actualización de determinadas medidas adoptadas durante la pandemia de la COVID-19 (DOGC núm. 8670, 18.5.2022).

¹⁰⁶ ECLI:ES:TS:2020:28.

¹⁰⁷ ECLI:ES:JMM:2013:423.

prestación por una imposibilidad sobrevenida. La pérdida puede ser tanto física (por ejemplo, la destrucción del bien inmueble por incendio) como jurídica (por ejemplo, la expropiación del bien inmueble por la Administración). En este sentido, la SAP Málaga (4ª) 16 junio 2014¹⁰⁸ prevé la liberación del vendedor en una compraventa de vivienda en construcción por imposibilidad sobrevenida (art. 1184 CC) debido a la paralización de las obras por fuerza mayor por la aparición de unos hallazgos arqueológicos.

Pues bien, este supuesto supondría en el CCC una falta de conformidad, de manera que el comprador no podría exigir el cumplimiento específico por no ser ya posible (art. 621-38.7 CCC) y sí la resolución del contrato (art. 621-42.1 CCC). Se echa en falta en este supuesto una aclaración respecto a la posibilidad del comprador de reclamar daños y perjuicios en caso de un incumplimiento no imputable al deudor (art. 621-37.1.e) CCC). El artículo 159 CESL legitimaba al acreedor a reclamar daños y perjuicios «salvo que pueda justificarse el incumplimiento», y la misma solución podría defenderse en el CCC de los arts. 622-41.4 (el gestor no responde en ningún caso responde en los supuestos de fuerza mayor) y 625-5.h CCC (que hace referencia al sistema de compensación mutua en el contrato de integración por su interrupción por causas ajenas a las partes en supuestos de caso fortuito o por causa de fuerza mayor)¹⁰⁹.

Finalmente, el artículo 621-37.1.a) CCC legitima no solo a vendedor y comprador a exigir el cumplimiento específico, sino también al comprador a exigir, en el marco de dicho cumplimiento, «la reparación o sustitución del bien no conforme» (*cfr.* art. 106.1ª) CESL). El DL 27/2021 ha desarrollado esta posibilidad, de modo que la reparación o sustitución del bien, siguiendo el régimen del RDL 1/2007, es gratuita para el comprador y debería llevarse a cabo en un plazo razonable y sin mayores inconvenientes (arts. 621-38.3 y 4 CCC, 118 RDL 1/2007 y 110.2 CESL), lo que puede plantear problemas en la práctica, por ejemplo a la hora de precisar cuándo un plazo será o no razonable (deberá interpretarse conforme a los estándares de la buena fe, art. 111-7 CCC). No obstante, el CESL sí que especifica la espera máxima de treinta días antes de poder acudir a otros remedios (art. 118 CESL)¹¹⁰.

Nótese que la regulación del CCC incluye también a los bienes inmuebles, lo que plantea la duda de cómo podría tener lugar la sustitución o reparación del bien dado

¹⁰⁸ ECLI:ES:APMA:2014:1061.

¹⁰⁹ De acuerdo con DEL POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY y BOSCH CAPDEVILA, *cit.*, p. 174.

¹¹⁰ En relación al CESL, el artículo 111 se refiere expresamente al «consumidor», de manera que se excluía al empresario de elegir entre la sustitución o reparación del bien, ver SÁNCHEZ GONZÁLEZ, María Paz, «Remedios del comprador», en VAQUER ALOY, BOSCH CAPDEVILA y SÁNCHEZ GONZÁLEZ, *cit.*, p. 518. La misma problemática se plantea en el Libro sexto.

que la legislación de consumo, tradicionalmente, se ha centrado en la protección del consumidor adquirente de bienes muebles. En nuestra opinión, la sustitución difícilmente podrá aplicarse a los bienes inmuebles en sí (además de los costes que puede acarrear al vendedor y que harían imposible exigir esta opción, art. 621-38.2 CCC). De este modo, debe entenderse que tanto la sustitución como la reparación podrían ejercitarse, por ejemplo, cuando algunos elementos del bien inmueble no cumplan con la calidad esperada o no funcionen correctamente, como la colocación de unas baldosas que no correspondan con las solicitadas, la instalación de un mobiliario o electrodomésticos defectuosos, etc.

5.3. *La suspensión del pago del precio*

El artículo 621-37.1.b) CCC prevé la posibilidad de suspender el pago del precio o, en el caso del vendedor, el cumplimiento de sus obligaciones. Es lo que se conoce como «exceptio non adimpleti contractus», que no está regulada en el CC (cuya admisión, no obstante, se admite sobre la base del art. 1124 CC) y que «enerva la reclamación hasta en tanto no se realice la prestación de la contraparte», la cual, por tanto, sigue siendo útil al deudor (SSTS (1ª) 27 diciembre 2011 y 20 diciembre 2006¹¹¹). Este remedio se desarrolla por el artículo 621-39 CCC y prevé dos casos diferenciados:

a) El primero es el supuesto tradicional: las partes deben cumplir su obligación al mismo tiempo o después de que la otra parte haya cumplido las suyas, y esta no las cumple. Está por ver si se requerirán los mismos requisitos que en el CC: a) que el cumplimiento de la obligación no se ajuste a una exacta ejecución de la prestación debida, que no obstante seguirá siendo útil para el acreedor; b) su alegación provocará la paralización o enervación de la pretensión; y c) debe tratarse del incumplimiento de una obligación básica, no accesoria (STS (1ª) 18 diciembre 2012¹¹²). Se trata, pues, de un medio de defensa que supone una negativa provisional al pago que suspende, o paraliza a su vez, la ejecución de la prestación a su cargo mientras la otra parte no cumpla con exactitud.

b) En el segundo supuesto las partes deben cumplir su obligación antes que la otra parte, tienen motivos razonables para creer que la otra parte no cumplirá sus obligaciones y le notifican la suspensión. La posibilidad de oponer la excepción con anterioridad al incumplimiento de la otra parte tiene su origen en el artículo III.-3:401 DCFR y en los artículos 113 y 133 CESL, aunque se aprecia alguna diferencia con el régimen del CCC. De este modo, en todos ellos la parte que desee alegar la excepción

¹¹¹ ECLI:ES:TS:2011:9232 y RJ 2007\384, respectivamente.

¹¹² ECLI:ES:TS:2012:8997.

deberá tener pruebas objetivas y no meros indicios del potencial incumplimiento del deudor, si bien en los textos europeos es posible que el deudor aporte una garantía adecuada del cumplimiento, que dependería en el CCC de un acuerdo entre las partes. Además, en el CESL se especifica que cuando las obligaciones del vendedor o comprador deban cumplirse por partes o sean divisibles de otro modo, solo podrá suspender el cumplimiento en relación con la parte que no se haya cumplido.

De nuevo, se plantea la problemática de la aplicación de la normativa del CC, que prevé supuestos específicos que habilitan a comprador o vendedor a suspender el cumplimiento de sus obligaciones o, directamente, a resolver el contrato. Así, el artículo 1502 CC faculta al comprador a negarse a cumplir si fuere perturbado en la posesión o dominio o tuviese fundado temor de serlo, hasta que el vendedor haga cesar la perturbación o garantice la devolución del precio. Este precepto se aplica en los contratos ya perfeccionados y consumados, al menos por parte del vendedor, y en los que se ha aplazado el pago del precio por parte del comprador, quien ve amenazada su posesión o dominio de la cosa vendida (por ejemplo, por el posible ejercicio de una acción reivindicatoria, interdictal o una declarativa de dominio), a no ser que sea conocedor de este riesgo en el momento de celebración del contrato (STS (1ª) 8 enero de 2012¹¹³). Se trata, pues, de una «antesala de la evicción»¹¹⁴. Y desde la perspectiva del vendedor, el artículo 1503 CC contempla un supuesto de resolución anticipada, pues permite al vendedor de cosa inmueble resolver inmediatamente el contrato en el caso de que tuviera un «fundado motivo» de perder definitivamente la cosa vendida entregada y no cobrar el precio aplazado.

En nuestra opinión, el supuesto que contempla el artículo 1502 CC no es subsumible en el artículo 621-39 CCC dado que el vendedor ya ha cumplido con su obligación de entrega, si bien el comprador podría ampararse en el artículo 621-30.1 CCC, que prevé la obligación del vendedor de transmitir el bien libre de pretensiones de terceros o pretensiones razonablemente fundamentadas de terceros. La diferencia con el artículo 1502 CC es que el artículo 621-43.1 CCC legitima al comprador a ejercitar cualquiera de los remedios previstos en el artículo 621-37 CCC, ya sea la suspensión del contrato (como prevé el art. 1502 CC) como su resolución. Por su parte, el artículo 1503 CC tampoco encontraría acomodo en el artículo 621-39 CCC, aunque podría ser subsumible en el supuesto de incumplimiento anticipado que prevé el artículo 621-42.3 CCC («si la otra parte declara o evidencia de cualquier otra manera el incumplimiento esencial de sus obligaciones»). La misma solución puede predicarse del artículo 1467

¹¹³ ECLI:ES:TS:2013:3150.

¹¹⁴ GARCÍA CANTERO, Gabriel, «Artículos 1459 y 1502», en ALBALADEJO, Manuel (Dir.), *Comentarios al Código Civil. Artículos 1445 a 1541 del Código Civil*, Tomo XIX, EDESA, 1999.

CC, que salvaguarda la posición del vendedor facultándole a negarse a cumplir y suspender la entrega de la cosa cuando, antes del vencimiento de la obligación de pago aplazada del comprador, este deviene insolvente y el vendedor «corre inminente riesgo de perder el precio», salvo que «el comprador afiance pagar en el plazo convenido».

5.4. *La reducción del precio*

El artículo 621-40.1 CCC prevé la posibilidad de que el comprador que acepta un cumplimiento no conforme al contrato pueda solicitar la reducción del precio. Por tanto, este remedio solo está a disposición del comprador, quien acepta un cumplimiento no conforme por parte del vendedor. En cuanto al alcance concreto de la reducción del precio, esta debe ser proporcional a la diferencia entre el valor del bien en el momento de su entrega (teniendo en consideración el valor pactado en el contrato, tal y como se ha interpretado el art. 120 CESL¹¹⁵) y el que tendría si fuera conforme al contrato. Si el comprador ya ha satisfecho el pago del precio, podrá pedir la restitución del precio pagado de más y, adicionalmente, una indemnización por otros daños que haya sufrido.

6. EL DEBER DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

6.1. *Regulación y alcance*

El artículo 621-7 CCC regula de forma novedosa la obligación del vendedor de proveer información al comprador sobre las características del bien en la fase precontractual (la que sea relevante atendiendo a los conocimientos de las partes, la naturaleza, el coste de la información y la buena fe), con una clara inspiración en las propuestas de armonización del derecho europeo de contratos (según la Exposición de Motivos del Libro sexto, esta es «una de las directrices básicas del moderno derecho europeo de contratos»). De hecho, este precepto es similar al artículo 23 CESL¹¹⁶, que regulaba un deber de información similar en las relaciones entre comerciantes. La doctrina ya ha apuntado algunos problemas de interpretación en la práctica, por ejemplo cuándo una determinada información deberá o no proveerse, en qué momento y quién tendrá la obligación de proveerla, y, sobre todo, los potenciales efectos que puede tener la infracción de este deber sobre el contrato celebrado¹¹⁷.

¹¹⁵ SÁNCHEZ GONZÁLEZ, *cit.*, pp. 532 y 533.

¹¹⁶ Un análisis de la responsabilidad precontractual en el CESL en SIMÓN MORENO, Héctor, «Los deberes de información precontractual en el CESL», en VAQUER ALOY, BOSCH CAPDEVILA y SÁNCHEZ GONZÁLEZ, *cit.*, pp. 109 a 138.

¹¹⁷ En parecidos términos se pronuncia GARCÍA RUBIO, «¿es una regla únicamente aplicable a la compraventa o existe un deber de información precontractual análogo en los otros tipos contractuales?»

En cuanto al aspecto subjetivo, y a diferencia del CESL, el artículo 621-7 CCC tiene un ámbito de aplicación general a los contratos entre comerciantes, particulares y entre empresarios y consumidores, de manera que una institución tradicionalmente del derecho de consumo ha pasado a integrarse en la normativa general de contratos del CCC complementando, como ya se ha analizado anteriormente, la obligación de entrega del vendedor¹¹⁸, y ello sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica¹¹⁹.

El artículo 621-7 CCC hace recaer la obligación de proveer información al vendedor, si bien se plantea la duda de si podría recaer, también, sobre otras personas, como el agente de la propiedad inmobiliaria. En la SAP Barcelona (17ª) 31 mayo 2018¹²⁰ se concede al comprador la resolución del contrato por la inhabilidad de una plaza de garaje para cumplir con su destino. Entiende el juzgado que los testigos, entre los que se encontraba un agente de la propiedad inmobiliaria, debían conocer y transmitir esa información a la compradora en base al principio de la buena fe (art. 111-7 CCC), ante la no aplicación del artículo 621-7 CCC por razones de vigencia temporal. Con todo, la AP no determina en el fallo ninguna consecuencia para el agente. En la jurisprudencia menor encontramos ejemplos de actuaciones negligentes de los agentes de la propiedad inmobiliaria, como la oferta e intermediación de una finca como vivienda que no tenía administrativamente dicha condición (era un local, SAP Barcelona (16ª) 10 noviembre 2009¹²¹), que se traduce en la improcedencia de reclamar sus honorarios, y en la SAP Barcelona (19ª) 22 mayo 2013¹²² se condena al agente al pago de la mitad de una sanción administrativa dado que no informó debidamente a sus clientes sobre una bonificación de carácter fiscal que solo podía consolidarse si permanecía la vivienda habitual sin vender un plazo de cinco años (lo que no sucedió por desconocimiento). Con todo, esta responsabilidad es de naturaleza contractual fruto del contrato de mediación y corretaje celebrado y de las obligaciones que ordinariamente asume el agente para con -usualmente- el propietario (STS (1ª) 18 marzo 2010¹²³), por lo que deberá atenderse a la diligencia exigible en cada momento al agente para valorar la obligación de transmitir una u otra información al comprador.

¿cuál es la naturaleza de este deber, contractual o extracontractual?, ¿qué sucede si el vendedor no cumple el deber de información?, ¿qué sanción es entonces la procedente?, ¿se trataría de un supuesto de error excusable al que se habría de aplicar la normativa del Código Civil español sobre esta última figura, carente de regulación en la nueva ley?», ver GARCÍA RUBIO, *cit.*, p. 21.

¹¹⁸ Así lo destaca BARRAL VIÑALS, *cit.*, pp. 169-172.

¹¹⁹ ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco Manuel, «La regulación de la compraventa inmobiliaria tras la aprobación del Libro VI del Código Civil de Cataluña», en SERRANO DE NICOLÁS, *cit.*, pp. 296 y 297.

¹²⁰ ECLI:ES:APB:2018:5795.

¹²¹ ECLI:ES:APB:2009:12351.

¹²² ECLI:ES:APB:2013:7081.

¹²³ RJ 2010\3908.

El alcance del deber de información que prevé el artículo 621-7 CCC dependerá de los conocimientos de las partes, la naturaleza y el coste de la información (así, a mayor coste, menos incentivos para obtener dicha información si con posterioridad debe obligatoriamente facilitarse a la otra parte), aunque no es un listado *numerus clausus*. Por ejemplo, el artículo 23 CESL contemplaba otras circunstancias, como la facilidad para obtener la información, al tiempo que el artículo 621-7 CCC remite a «las exigencias que resulten de la buena fe y la honradez de los tratos», por lo que la buena fe (art. 111-7 CCC) sirve de principio general para modular el alcance de la obligación de suministrar información. Por tanto, la novedad del artículo 621-7 CCC no radica tanto en la obligación que se impone al vendedor, que ya era exigible de acuerdo con el principio general de la buena fe, sino en la concreción de los elementos que deben tenerse en consideración a la hora de proveer o no una determinada información al comprador. En este sentido, nótese que debe suministrarse información únicamente sobre «las características del bien». De este modo, ¿abarcará dicha expresión la existencia de un litigio sobre la propiedad del bien inmueble? ¿La futura aprobación en una junta de propietarios ya convocada de un gasto extraordinario considerable que deberá asumir el nuevo adquirente? ¿La aprobación por la junta de propietarios de la concesión de un derecho de sobreelevación sobre el edificio que puede afectar al uso y disfrute del ático por el adquirente? ¿Las actuaciones iniciadas por la Administración contra el vendedor por tener la vivienda vacía? En cualquier caso, entendemos que estas cuestiones entrarían igualmente dentro del deber general del art. 111-7 CCC.

Dado que el deber de información precontractual supone un coste para el vendedor que se transferirán, cuando sea posible, al precio del bien¹²⁴, puede plantearse una posible eliminación de este deber por vía contractual. La doctrina se posiciona a favor del carácter dispositivo del artículo 621-7 CCC salvo cuando intervengan consumidores¹²⁵, aunque ello no quiere decir que el vendedor ya se exonere de cualquier responsabilidad, dado que igualmente podrá ser responsable vía artículo 111-7 CCC por la falta de provisión, precisamente, de información en la fase precontractual sobre otros aspectos que no vengán referidos a las características del bien¹²⁶.

¹²⁴ ARTIGOT GOLOBARDES, cit., p. 64.

¹²⁵ «No parece que haya problema para excluir mediante pacto la aplicación de esta norma de las compraventas que no sean de consumo», ver DEL POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY y BOSCH CAPDEVILA, cit., p. 412.

¹²⁶ En este sentido, la Propuesta APDC prevé en el artículo 522-1 la buena fe en la negociación de los contratos, quedando las partes obligadas a «informarse recíprocamente sobre las características de los

6.2. Efectos del incumplimiento del deber

El incumplimiento de este deber puede resultar en una falta de conformidad con base en los artículos 621-20.2.c) y 621-25.1 CCC, que prevén que el vendedor responde de la falta de conformidad derivada de las manifestaciones previas al contrato sobre las características, cualidades o prestaciones del bien, a no ser que el comprador conozca o pueda razonablemente conocer la incorrección (el conocimiento es uno de los criterios recogidos en el art. 621-7 CCC), el vendedor haya rectificado las manifestaciones hechas antes de concluir el contrato de modo cognoscible para el comprador o destinatario de la manifestación corregida (por lo que el vendedor habría resuelto el déficit inicial de información), y las manifestaciones hechas no puedan haber influido sobre la decisión de comprar.

En segundo lugar, queda abierta la posibilidad de anular el contrato por error o dolo (arts. 1265, 1266, 1269 y 1270 CC), siempre que, en el primer caso, la errónea representación de la realidad por el comprador sea esencial y excusable (STS (1ª) 1 junio 2020¹²⁷) y, en el segundo, que exista una conducta insidiosa que ejerza tal influencia sobre quien declara que su voluntad no puede considerarse libre y que dicha conducta sea grave, es decir, la causa determinante del contrato (STS (1ª) 3 marzo 2021¹²⁸). La acción de anulabilidad se considera bajo el CCC un poder de configuración jurídica (y no una pretensión) (art. 122-1 CCC y SAP (3ª) Tarragona 18 noviembre 2010¹²⁹) y, por tanto, esta acción estaría sometida a un plazo de caducidad. Ante la ausencia de una previsión específica en el CCC, el artículo 1301 CC podría ser de aplicación subsidiaria respecto al plazo de caducidad de cuatro años y el *dies a quo* (desde la consumación del contrato).

Finalmente, el artículo 29 CESL preveía la posibilidad de reclamar daños y perjuicios, pero el Libro sexto carece de una regulación de la responsabilidad extracontractual (art. 1902 CC), la que sirve de base en el CC para condenar aquellos perjuicios causados en la fase precontractual. No parece, a nuestro juicio, que el artículo 111-7 CCC (que regula el principio de la buena fe) sea suficiente, por sí solo, para configurar una teoría sobre la culpa *in contrahendo* en el Derecho civil catalán, por lo que necesariamente deberá integrarse esta responsabilidad (cuantía, requisitos y naturaleza subjetiva u objetiva) con lo dispuesto supletoriamente por el CC y, por tanto, la responsabilidad

bienes o servicios que puedan ser objeto del futuro contrato y sobre las circunstancias de este, en especial sobre la incorporación de condiciones generales de la contratación».

¹²⁷ ECLI:ES:TS:2020:2058.

¹²⁸ ECLI:ES:TS:2021:973.

¹²⁹ JUR 2011\79977. Sobre la distinción entre pretensión, acciones y poderes de configuración jurídica ver LUCAS ESTEVE, Adolfo, «L'objecte de la prescripció i de la caducitat», *Indret. Revista para el Análisis del Derecho* (2019), nº. 1.

tendrá una naturaleza extracontractual, buscará compensar el interés negativo y corresponderá al perjudicado la carga de la probar la actuación culposa de la otra parte¹³⁰. El comprador podrá reclamar únicamente daños y perjuicios en aquellos casos en los que la infracción del deber de información no provoque una falta de conformidad (será, por lo tanto, una manifestación -o la falta de ella- que no ha influido sobre la decisión de comprar) o un caso de error o dolo.

En este punto sí nos encontramos ante un plazo de prescripción, que será de tres años de acuerdo con el artículo 121.1.d) CCC y no un año (art. 1968.2 CC), dada la aplicación preferente del CCC en base al artículo 111-4 CCC¹³¹ (la jurisprudencia menor ha aplicado de manera preferente el plazo de prescripción previsto en el CCC, por ejemplo, en un conflicto relativo a pensiones alimenticias, Auto AP Barcelona (12ª) 26 febrero 2009¹³²).

7. CONCLUSIONES

I. El Libro sexto del Código Civil de Cataluña puede considerarse como uno de los resultados tangibles del proceso de construcción del derecho privado europeo de contratos que tiene muy presente tanto el DCFR como el CESL, en los que se basa para regular algunas instituciones novedosas respecto al régimen del CC, como la falta de conformidad, el régimen unificado de remedios o el deber de proveer información en la fase precontractual.

Sin embargo, a nuestro entender el resultado no es satisfactorio para los operadores jurídico-económicos. Primero, porque presenta una estructura incompleta para un Código Civil al regular únicamente determinados tipos contractuales, como la compraventa, lo que deja huérfana de regulación la parte general de obligaciones y contratos. Este hecho provoca la aplicación supletoria y necesaria del Código Civil español y de otras normas de ámbito estatal, como la legislación de consumo o la concursal, con los consiguientes problemas de determinación de la normativa aplicable. Y, segundo, porque no existe una jurisprudencia consolidada a nivel interno sobre algunas de sus disposiciones. De hecho, no es descartable la posibilidad de que las instituciones del Libro sexto se interpreten por la jurisprudencia de una manera distinta

¹³⁰ DE ÁNGEL YÁGÜEZ, Ricardo, «La responsabilidad civil. Cuestiones previas de delimitación», en SIERRA GIL DE LA CUESTA, Ignacio (Coord.), *Tratado de responsabilidad civil, Tomo I*, Barcelona, 2008, pp. 83 y ss.

¹³¹ De acuerdo con NASARRE AZNAR, Sergio, *L'abast de la prescripció i de la caducitat del Codi civil de Catalunya. Estudi de la seva aplicació a les normes estatals vigents a Catalunya*. Generalitat de Catalunya. Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada. Departament de Justícia, Barcelona, 2011, p. 147 y pp. 149 y ss.

¹³² JUR 2009\170237.

a la postura mantenida en cuanto al Derecho estatal (así podría suceder, por ejemplo, con la «reserva de titularidad»). Todo ello origina costes de transacción para las partes (que no han sido analizados antes de la aprobación del Libro sexto) que inciden, necesariamente, en la potencial elección del Libro sexto para regular los contratos de compraventa en el tráfico jurídico-económico.

II. Por tanto, se sugiere que el legislador catalán regule la parte general de obligaciones y contratos (a la luz de la interpretación de las bases de las obligaciones contractuales por la STC 132/2019), así como otros contratos específicos regulados a nivel estatal, como el arrendamiento, y otros más novedosos, como los *smart contracts* o contratos inteligentes, en aras de evitar que quede obsoleto ante la irrupción de nuevas formas de contratación.

III. La naturaleza jurídica del contrato de compraventa regulado en el Libro sexto no se diferencia en cuanto a los requisitos básicos del regulado en el CC: en ambos el contrato tiene una naturaleza consensual, debe reunir unos requisitos mínimos para su validez (consentimiento, objeto y, también, la causa) y las obligaciones que asumen las partes son sustancialmente las mismas (el vendedor, no obstante, también se obliga en el CCC a transmitir la titularidad del bien al comprador). Sin embargo, el CCC incorpora algunas novedades de interés con una relevancia dispar en la contratación inmobiliaria, por ejemplo la no necesidad de fijar el precio en la compraventa en el momento de su celebración, que en nuestra opinión tendrá poca repercusión en la compraventa inmobiliaria; la obligación del vendedor no solo de entregar la cosa sino también de transmitir su titularidad, cuya parca regulación planteará la problemática de definir los derechos y las obligaciones de las partes durante su vigencia; la noción de falta de conformidad, que unida a un listado de remedios unificado, mejora ciertamente la protección del comprador respecto al CC, no tanto en la resolución del contrato o en la suspensión del pago del precio (dado que el TS ya ha ido incorporando las nuevas tendencias europeas interpretando el art. 1124 CC) sino en el tratamiento de los supuestos de saneamiento por vicios ocultos (el plazo de caducidad de la acción de 6 meses en el CC contrasta con el de 3 años en el Libro sexto) y de evicción (con una ampliación destacable de los supuestos en los que puede aplicarse), aunque está por ver, por ejemplo, en qué medida podrán las partes acordar cláusulas de exención de responsabilidad en estos supuestos; o la obligación del vendedor de proveer información al comprador sobre las características del bien en la fase precontractual, que deja algunas cuestiones sin resolver, como la naturaleza de la responsabilidad.

III. En fin, el legislador catalán se encuentra ante el reto de actualizar el Libro sexto para que sea un instrumento competitivo y atractivo para los operadores jurídico-económicos. El presente trabajo, en una primera aproximación, pretende facilitar esta labor desde la perspectiva de la contratación inmobiliaria.

BIBLIOGRAFÍA

ARROYO I AMAYUELAS, Esther, «¿Es el CESL legislación inteligente?», *Revista CESCO de Derecho de Consumo* (2014), nº. 11.

ARTIGOT GOLOBARDES, Mireia, «Una mirada desde la economía digital de la regulación de la compraventa en el libro VI del Código Civil de Cataluña», en SERRANO DE NICOLÁS, Á. (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña*, Col·legi Notaris de Catalunya, Marcial Pons, Madrid, 2018.

ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL, *Propuesta de Código Civil*, Tecnos, Madrid, 2018.

BANCO DE ESPAÑA: *Boletín Económico*, nº. 2, 11 de abril de 2019.

— *Presentación de los principales resultados de la encuesta financiera de las familias (EFF) 2017*, 19 de diciembre de 2019.

BARRAL VIÑALS, Inmaculada, «Las obligaciones del vendedor en el Libro VI del Código Civil de Cataluña: la entrega de la cosa y la transmisión de la titularidad», en SERRANO DE NICOLÁS, Á. (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña*, Col·legi Notaris de Catalunya, Marcial Pons, Madrid, 2018.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, «Comentario al art. 1176 del CC», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., *Comentarios al Código Civil*, Aranzadi, 2009.

DE ÁNGEL YÁGÜEZ, Ricardo, «La responsabilidad civil. Cuestiones previas de delimitación», en SIERRA GIL DE LA CUESTA, Ignacio (Coord.), *Tratado de responsabilidad civil, Tomo I*, Barcelona, 2008.

DEL POZO CARRASCOSA, Pedro, VAQUER ALOY, Antoni y BOSCH CAPDEVILA, Esteve, *Derecho Civil de Cataluña. Derechos de obligaciones y contratos*, Marcial Pons, Madrid, 2018.

ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco Manuel, «La regulación de la compraventa inmobiliaria tras la aprobación del Libro VI del Código Civil de Cataluña», en SERRANO DE NICOLÁS, Á. (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña*, Col·legi Notaris de Catalunya, Marcial Pons, Madrid, 2018.

ESPEJO LERDO DE TEJADA, Manuel, «Artículo 1182», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Dir.), *Comentarios al Código Civil, Tomo VI*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

FLORENSA I TOMÀS, C. E., «Consideraciones generales en torno a la ley del libro sexto del Código Civil de Cataluña», en DOMÍNGUEZ CRUZ, P., *Problemas actuales del Derecho civil y del desequilibrio económico. Convergencias entre los sistemas jurídicos de España y Puerto Rico*, Dykinson, Madrid, 2017.

GARCÍA CANTERO, Gabriel, «Artículos 1459 y 1502», en ALBALADEJO, M. (Dir.), *Comentarios al Código Civil. Artículos 1445 a 1541 del Código Civil, Tomo XIX*, EDERSA, 1999.

GARCÍA PÉREZ, Carmen Leonor, «El contenido del contrato y la determinación del precio en la Propuesta de Código Civil de la Asociación de Profesores de Derecho Civil (APDC)», *Anuario de Derecho Civil* (2017), tomo LXX, fasc. III.

GARCÍA RUBIO, María Paz, «La compraventa en el Código Civil de Cataluña: la lucha entre la uniformización y la diferencia normativas», en SERRANO DE NICOLÁS, Á. (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña*, Col·legi Notaris de Catalunya, Marcial Pons, Madrid, 2018.

GARCIA TERUEL, Rosa Maria y SIMÓN MORENO, Héctor, «The digital tokenization of property rights. A comparative perspective», *Computer Law & Security Review*, 2021.

GARCÍA VICENTE, José Ramón, «Reserva de dominio sobre bienes inmuebles. La ineficacia registral de la cláusula penal de retención del precio Comentario a la RDGRN de 28 noviembre 2017 (RJ 2017, 5680)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* (2018), nº. 108.

GIMÉNEZ COSTA, Ana, «Principios generales, criterios de interpretación y reglas de aplicación», en VAQUER ALOY, Antoni, BOSCH CAPDEVILA, Esteve, y SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M^a Paz (coords.), *El derecho común europeo de la compraventa y la modernización del derecho de contratos*, Madrid, Atelier, 2015.

GÓMEZ LIGÜERRE, Carlos Ignacio, «Remedios ante la falta de conformidad. La propuesta del proyecto de ley del libro sexto del Código civil de Cataluña relativo a las obligaciones y contratos», en INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.), *El llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del projecte de llei. Materials de les Divuitenes Jornades de Dret Civil Català a Tossa*, Girona, Documenta Universitaria, 2015.

GÓMEZ POMAR, Fernando, «Editorial», *Indret. Revista para el Análisis del Derecho* (2018), nº. 1.

GREGORACI, Beatriz, «Resolución por retraso. A propósito de la STS de 25 de mayo de 2016 [348/2016] (Ponente: Excmo. Sr. D. Fernando Pantaleón Prieto)», *Anuario de Derecho Civil* (2016), nº. 3

LANDO, Ole, CLIVE, Eric, PRUM, Andre y ZIMMERMANN, Reinhard, *Principles of European Contract Law - Parts I, II and III*, Kluwer Law International, 2003.

LUCAS ESTEVE, Adolfo, «L'objecte de la prescripció i de la caducitat», *Indret. Revista para el Análisis del Derecho* (2019), nº. 1.

MARTÍNEZ ROSADO, Javier, «Consideraciones en torno a modernas figuras de garantía: las reservas de dominio complejas», *Revista de Derecho Privado* (2003).

MICÓ GINER, Javier, *La compraventa inmobiliaria. Escritura pública e inscripción registral, Tomo I*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

MORALEJO IMBERNÓN, Nieves, «Artículo 1475», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Dir.), *Comentarios al Código Civil, Tomo VII*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

MORALES MORENO, Antonio Manuel, «Adaptación del Código civil al Derecho europeo: la compraventa», *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 56 (2003), nº. 4.

NASARRE AZNAR, Sergio y GARCIA TERUEL, Rosa Maria, «Quince años sin solución para la vivienda: la innovación legal y la ciencia de datos en política de vivienda», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (2022), nº. 98.

SERRANO DE NICOLÁS, Ángel, «Libro VI del Código Civil de Cataluña: una visión panorámica», en SERRANO DE NICOLÁS, Á. (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña*, Col·legi Notaris de Catalunya, Marcial Pons, Madrid, 2018.

Fecha de recepción: 04..01.2022

Fecha de aceptación: 13.06.2022