

---

# El Dret de les obligacions i dels contractes

---

PID\_00246668

Jorge Zamora Valle

---

Temps mínim de dedicació recomanat: 4 hores



**Jorge Zamora Valle**

Advocat i Professor de Dret civil a la  
Universitat de Barcelona

# Índex

<b>Introducció</b> .....	5
<b>Objectius</b> .....	6
<b>1. La relació jurídica i el Dret d'obligacions</b> .....	7
1.1. La relació jurídica obligatòria .....	7
1.2. Teoria general de les obligacions .....	9
1.2.1. Fonts de les obligacions .....	10
1.2.2. Classes d'obligacions .....	11
1.2.3. Formes de compliment de les obligacions .....	13
1.2.4. Garanties del compliment de les obligacions .....	14
1.2.5. Modificació de les obligacions .....	17
1.2.6. Extinció de les obligacions .....	18
<b>2. Els contractes</b> .....	20
2.1. Teoria general dels contractes .....	20
2.1.1. Concepte de contracte .....	20
2.1.2. Elements del contracte .....	20
2.1.3. Forma del contracte .....	22
2.1.4. Fases del contracte .....	23
2.1.5. Interpretació dels contractes .....	25
2.1.6. Classes de contractes .....	26
2.2. El contracte de compravenda .....	27
2.2.1. Concepte del contracte de compravenda .....	27
2.2.2. Característiques del contracte de compravenda .....	28
2.2.3. Subjectes i objectes del contracte de compravenda .....	28
2.2.4. Obligacions del venedor .....	29
2.2.5. Obligacions del comprador .....	30
2.2.6. La resolució de la compravenda i altres causes específiques d'extinció .....	30
2.3. El contracte d'arrendament .....	32
2.3.1. Concepte, subjectes i tipus de contracte d'arrendament .....	32
2.3.2. Regulació del contracte d'arrendament .....	33
2.3.3. L'arrendament de finques urbanes .....	34
2.4. Altres tipus contractuals .....	38
2.5. La contractació amb consumidors .....	41
<b>Exercicis d'autoavaluació</b> .....	43
<b>Solucionari</b> .....	46

**Bibliografia**..... 47

## Introducció

En aquest mòdul ens endinsarem en una altra branca del Dret privat: la del Dret d'obligacions i contractes.

Aquesta és una de les branques més àmplies del Dret privat. Per això, en aquest mòdul en farem únicament una visió molt generalitzada que permeti a l'alumne adquirir les eines essencials per a la seva comprensió i amb elles, si així ho desitja, poder completar el seu coneixement pel que fa a aquesta branca del Dret. I, amb aquesta finalitat, en aquest mòdul trobarà l'alumne referències a diverses lleis i els articles en què es regulen els diferents aspectes de la matèria, referències que li permetran ampliar el coneixement sobre el Dret privat d'obligacions i contractes, si bé el seu estudi no serà requisit necessari per a adquirir els coneixements que s'exigeixen en aquesta assignatura.

Pel que fa al contingut concret d'aquest mòdul, iniciarem la seva anàlisi amb el concepte i elements de les relacions jurídiques, per passar a centrar-nos a continuació en la relació jurídica obligatòria. En aquest punt, estudiarem les regles generals aplicables a totes les obligacions que neixen d'aquesta relació jurídica denominada obligatòria, establint d'on neixen, els tipus, com es compleixen, modifiquen o extingeixen, les garanties que persegueixen el seu compliment i les conseqüències del seu incompliment.

Després d'aquesta visió de les obligacions, farem el mateix respecte a les normes generals que regulen els contractes, font principal de la qual neixen les obligacions. I en aquest sentit, definirem què s'entén per contracte, quins són els seus elements, quines són les seves diferents fases des del període previ a la seva formació fins al moment de la seva extinció o consumació, com s'interpreten les seves clàusules i quins tipus de contractes existeixen.

I després de l'anàlisi de les regles aplicables a la generalitat dels contractes, ens centrarem en el de dos contractes específics: el de compravenda i el d'arrendament, amb especial menció pel que fa a aquest últim del contracte d'arrendament d'habitatge.

Finalment, farem una breu ressenya a altres contractes específics i als contractes de consum.

## Objectius

Els objectius que ha d'aconseguir l'estudiant en acabar aquest mòdul són:

- 1.** Conèixer els conceptes, elements i classes d'una relació jurídica, d'una relació jurídica obligatòria o obligació, i d'un contracte.
- 2.** Saber trobar la norma concreta que s'aplica a una obligació o un contracte específic, especialment, pel que fa als diferents tipus de contracte d'arrendament.
- 3.** Conèixer les diferents formes de compliment d'una obligació i els seus requisits, a més dels mecanismes que s'estableixen en garantia del compliment d'aquesta obligació.
- 4.** Diferenciar les diferents fases per les quals passa una obligació i un contracte des de la seva creació fins a la seva extinció, i també conèixer les diverses causes d'extinció de les obligacions i les dels contractes, incloses les específiques del contracte de compravenda.
- 5.** Saber distingir entre els diferents tipus de contracte, la denominació de les seves parts i les obligacions que s'assumeixen en cada un d'ells, especialment pel que fa al contracte de compravenda i als diferents tipus de contracte d'arrendament.
- 6.** Aprendre les regles d'interpretació dels contractes.
- 7.** Conèixer l'existència d'una normativa especial referida als contractes de consum.

# 1. La relació jurídica i el Dret d'obligacions

## 1.1. La relació jurídica obligatòria

El Dret intervé per regular la nostra vida en societat. I com en la nostra societat ens relacionem amb altres persones, moltes d'aquestes relacions són regulades pel Dret.

Lògicament, perquè hi hagi una relació, cal un mínim de dues persones. Si aquesta relació concreta és regulada pel dret, ens trobem amb una relació jurídica.

Així, per exemple, l'amistat és una forma de relació, com ho és el matrimoni. En canvi, el Dret no regula les relacions d'amistat, però sí regula el matrimoni, establint uns efectes pel fet d'estar casat.

D'aquesta manera, podem definir la relació jurídica com una relació entre dues o més persones respecte a la qual el Dret, en reconèixer aquest caràcter, fa néixer una sèrie d'efectes o conseqüències.

D'entre les relacions jurídiques, la més important és l'anomenada relació jurídica obligatòria, que és aquella en què de la relació jurídica neix una obligació per a una (o més d'una) de les parts de la relació jurídica:

### **Exemple**

Són relacions jurídiques obligatòries, per exemple, la que neix com a conseqüència d'un contracte, la que neix com a conseqüència d'un il·lícit civil que genera responsabilitat civil extracontractual (per exemple, el mal que una persona provoca a una altra en un accident de circulació que obliga al causant del dany a indemnitzar el lesionat), etc.

En aquesta relació jurídica obligatòria, al mateix temps que una de les parts té una obligació, l'altra té correlativament un dret a exigir-li el compliment d'aquesta obligació.

Pel que fa als elements que la componen, tota relació jurídica està formada per tres elements:

1) **Els subjectes.** Ja hem exposat que perquè hi hagi una relació jurídica cal que hi hagi més d'un subjecte: les relacions jurídiques són entre persones (físiques o jurídiques); no es té una relació jurídica amb una cosa.

Entre els subjectes de la relació jurídica hem de distingir dues posicions: la **posició activa**, a la qual el Dret atorga una facultat que li permet exigir de l'altra part o posició una determinada conducta; i la **posició passiva**, a la qual el Dret sotmet a la potestat de la part activa.

Quan la relació jurídica és obligatòria, a aquestes parts se les coneix respectivament com creditor i deutor. També s'utilitzen altres nomenclatures com la de *accipiens* (qui rep el pagament o compliment de l'obligació) i *solvens* (qui realitza el pagament o compliment de l'obligació).

2) **El vincle que els uneix.** Si bé és el Dret el que estableix les conseqüències i efectes de la relació jurídica, moltes vegades aquestes neixen d'un acte realitzat per les parts (per exemple, un contracte); la relació jurídica es crea com a conseqüència d'aquest acte i aquest acte és el que uneix a les parts de la relació jurídica. Perquè hi hagi relació ha d'existir aquest vincle entre elles.

3) Finalment, l'**objecte** de la relació jurídica està format pel conjunt d'efectes que el Dret fa néixer com a conseqüència de l'existència d'una relació jurídica entre les parts.

Aquests efectes poden ser:

a) Per la part activa de la relació jurídica:

- Potestats: concessió d'una legitimació per actuar a la part activa en interès d'aquesta última (per exemple, la potestat parental –o pàtria potestat– concedida als progenitors pel que fa als seus fills).
- Facultats: concretes esferes de poder que proporciona un dret subjectiu (per exemple, la possibilitat de modificar o extingir una qualitat de la persona, com en el cas de la modificació del veïnatge civil).
- Pretensions: dret que es té com a conseqüència de ser titular d'un dret subjectiu a reclamar a una altra persona una acció o una omissió.
- Accions: poder jurídic del titular d'un dret subjectiu que li concedeix una via concreta per acudir a un òrgan jurisdiccional amb la finalitat d'obtenir la satisfacció d'una pretensió, o per modificar o extingir una relació jurídica preexistent en un determinat termini, com l'acció d'anul·labilitat.

b) Per la part passiva de la relació jurídica:

#### Vegeu també

Quan una persona té una relació amb una cosa estem davant els anomenats drets reals, que veurem en el mòdul «Drets sobre els béns (Drets Reals)» d'aquesta assignatura.



- Subjecció personal: acatament de les decisions que adopta el titular d'una potestat (per exemple, la que tenen els fills respecte als seus progenitors).
- Deutes o obligacions: que obliguen a complir una prestació determinada.

c) Finalment, s'ha de fer esment a les denominades càrregues, que poden recaure en una o altra part de la relació jurídica. Les càrregues són conductes no necessàries i a les quals no es pot compel·lir però que provoquen una conseqüència negativa si no es duen a terme (per exemple, la de rebre un pagament).

En el cas concret de la relació jurídica obligatòria, el seu objecte principal és la prestació: conducta que la part activa pot exigir a la part passiva com a conseqüència que aquesta última està obligada a complir-la; és a allò que està obligada la part passiva de l'obligació, és a dir, el deutor; per aquest motiu a aquesta obligació també se li diu *deute*.

Respecte a aquesta part passiva, la part activa de la relació jurídica obligatòria (el creditor) ostenta un dret subjectiu denominat dret de crèdit, que li permet exigir al deutor que compleixi la prestació deguda.

#### Drets subjectius

Són drets subjectius els drets de crèdit i els drets reals; tots dos, juntament amb els deutes, formen el patrimoni d'una persona.

Relació jurídica obligatòria	
Part activa: creditor	Parte passiva: deutor
Dret de crèdit: dret a exigir l'acompliment de la prestació deguda	Deute: obligació de complir la prestació deguda

## 1.2. Teoria general de les obligacions

A partir d'aquest moment ens centrarem únicament en la relació jurídica obligatòria (de la qual ja hem vist el seu concepte i elements), deixant de banda les relacions jurídiques que no tenen aquest caràcter. I a aquestes relacions jurídiques obligatòries les anomenarem simplement *obligacions*, que és el terme que s'utilitza legalment per a aquest tipus; ara bé, no ha de portar-nos a l'error de confondre aquest concepte amb el que utilitzarem quan parlem d'allò que ha de complir la part passiva de la relació jurídica obligatòria (des d'ara, part passiva de l'obligació).

Per començar hem de deixar constància d'una circumstància referida al text normatiu on venen regulades les obligacions, ja que, a diferència del que vèiem en el mòdul II, la majoria de la regulació la trobarem en el Codi civil d'Espanya, en concret, en els articles 1088 i següents d'aquest text legal.

Aquests preceptes s'inicien amb una regulació aplicable de manera general a totes les obligacions (articles 1088 a 1253 del Codi civil d'Espanya); és el que s'anomena *teoria general de les obligacions*, que veurem en aquest subapartat. A continuació, i sent els contractes la font principal generadora d'obligacions, es regula també una teoria general dels contractes (articles 1254-1314 del Co-

di civil d'Espanya), i, finalment trobem en aquest text legal la regulació específica de cadascun dels contractes, a més de la resta de fonts generadores d'obligacions (els quasicontractes i la denominada responsabilitat civil extracontractual). I a aquesta multitud normativa hem d'afegir l'existència de diverses lleis especials que, fora del Codi civil d'Espanya, regulen alguns contractes concrets (per exemple, la Llei d'arrendaments urbans de 1994).

Com ordenem tot això a l'hora de determinar quina norma o precepte legal concret s'aplica a una específica relació jurídica obligatòria? Per a això hem de seguir una regla bàsica, la qual prové de l'aforisme llatí *lex specialis derogat generali*. En virtut d'aquesta regla hem d'aplicar preferentment, i si n'hi ha, la normativa més especial, i, si no existeix, acudir a la normativa més general; és a dir, haurem de seguir l'ordre invers a allò que especifica el paràgraf anterior.

Així, per exemple, si volem saber quina regla s'aplicarà a una obligació que s'ha de complir en haver nascut com a conseqüència d'un contracte d'arrendament d'habitatge que ve regulat en la Llei d'arrendaments urbans de 1994, l'ordre d'aplicació del Dret seria el següent:

1) Aplicar la norma que reguli aquesta obligació en la llei especial, és a dir, a la Llei d'arrendaments urbans de 1994.

2) En cas que no estigui específicament regulada aquesta obligació en la llei especial, aplicar la norma que reguli aquesta obligació en la regulació del contracte d'arrendament que conté el Codi civil d'Espanya, ja que el contracte d'arrendament d'habitatge és un contracte d'arrendament específic.

3) En cas que no estigui específicament regulada aquesta obligació en la regulació especial d'aquest contracte que conté la norma general que és el Codi civil d'Espanya, aplicar la norma que reguli aquesta obligació en la regulació general dels contractes que conté el Codi civil d'Espanya, ja que el contracte d'arrendament d'habitatge és un contracte específic.

4) I, en cas que no estigui específicament regulada aquesta obligació en la regulació general dels contractes que conté el Codi civil d'Espanya, aplicar la norma que reguli aquesta obligació en la regulació general de les obligacions que conté el Codi civil d'Espanya, ja que estem davant d'una obligació que neix d'un contracte.

Després de fixar aquestes regles, i seguint l'ordre que presenta el Codi civil d'Espanya, continuarem en el subapartat següent amb l'anàlisi d'una sèrie de regles referides a la denominada com a teoria general de les obligacions.

### 1.2.1. Fonts de les obligacions

Amb el concepte de *fonts* es fa referència a d'on brollen o emanen les obligacions, és a dir, d'on neixen.

#### Article 1089 del Codi civil d'Espanya

«Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.»

És a dir, les fonts de les obligacions són quatre:

- 1) La llei
- 2) Els contractes
- 3) Els quasicontractes, que són, d'acord amb l'article 1887 del Codi Civil d'Espanya, fets lícits i purament voluntaris (per exemple, el cobrament de l'indegut).
- 4) Els actes generadors de la responsabilitat civil extracontractual que regulen els articles 1902 a 1910 del Codi Civil d'Espanya.

### 1.2.2. Classes d'obligacions

Hi ha molts tipus d'obligacions. Entre elles hem d'aplicar també la regla *lex specialis derogat generalis*, és a dir, que dins de les normes que regulen la part general de les obligacions, en cas d'estar davant d'una obligació d'un tipus específic, haurem d'aplicar preferentment el precepte que faci esment a aquest tipus específic d'obligació.

D'entre els diferents tipus d'obligacions podem destacar les següents classificacions:

- 1) La classificació que distingeix entre **obligacions de donar**, **obligacions de fer** i **obligacions de no fer** (articles 1088 i 1094 al 1099 del Codi civil d'Espanya), segons el tipus de prestació que s'hagi de complir.
- 2) La classificació que diferencia entre **obligacions unilaterals** i **obligacions bilaterals**, segons neixin obligacions (en el sentit de prestacions) per una o les dues parts de la relació jurídica obligatòria.

Dins de les bilaterals, trobem les anomenades *obligacions recíproques* –també anomenades *obligacions sinal·lagmàtiques*–, en què no només hi ha obligacions per a ambdues parts sinó que entre la prestació que ha de complir una part i la que ha de complir l'altra hi ha un nexa d'unió tal que una és contraprestació directa de l'altra.

En el supòsit del contracte de compravenda, en què la part anomenada comprador ha de pagar el preu i, a canvi, la part anomenada venedor ha de lliurar la cosa, entre les dues obligacions existeix aquest nexa d'unió o sinal·lagma.

- 3) Una altra distinció és la que s'estableix entre **obligacions principals** i **obligacions accessòries**, depenent aquestes últimes de les primeres.

#### Relació jurídica de dues parts

Per fer més senzilla l'explicació, partirem d'una relació jurídica únicament per dues parts; no obstant això, la situació pot ser més complexa, poden existir diverses parts actives i passives interrelacionades entre elles.

### Exemple

Seria una obligació principal la prestació de devolució de diners que deu un prestatari com a conseqüència d'un contracte de préstec, i una obligació accessòria la del fiador que ha avalat personalment aquest préstec mitjançant un contracte de fiança. Aquesta última obligació depèn de la primera, però no a l'inrevés, de manera que extingida l'obligació del préstec (que és principal) s'extingirà al seu torn la de la fiança (que és accessòria i no pot subsistir sense la principal); en canvi, podrà extingir-se la de la fiança sense extingir la del préstec.

4) La classificació que diferencia entre **obligacions pures i obligacions condicionals** (articles 1113 a 1123 del Codi civil d'Espanya). Són condicionals aquelles els efectes de les quals no neixen fins que es compleixi la condició (si la condició és suspensiva) o deixen de tenir efecte quan es compleixi la condició (si la condició és resolutòria); s'anomenen pures les que no tenen una condició.

Seria una condició suspensiva aquella que estableix que la prestació es complirà si succeeix un fet concret, i una condició resolutòria aquella que estableix que la prestació es complirà fins que esdevingui el fet concret.

5) Hi ha també les **obligacions a termini o a terme** (articles 1125 al 1130 del Codi civil d'Espanya), en què el compliment de la prestació està sotmès a un termini (període de temps) o a un terme (dia concret).

6) Es parla també de les obligacions pecuniàries com aquelles en què la prestació s'ha de complir mitjançant el pagament d'una quantitat de diners.

7) D'altra banda, tenim les **obligacions alternatives** (articles 1131 al 1136 del Codi civil d'Espanya) en què el deutor pot alliberar-se de la seva obligació complint amb una d'entre les diferents prestacions pactades. En aquest cas, haurà de prèviament concretar-se quina d'aquestes prestacions es complirà; a aquesta concreció se li denomina **concentració**.

8) No s'han de confondre les anteriors amb les **obligacions facultatives**, en què només hi ha una prestació pactada però es concedeix al deutor la possibilitat (facultat) de complir la seva obligació amb una prestació diferent de la pactada.

9) Ni tampoc amb la distinció existent entre **obligacions genèriques i obligacions específiques**. Les primeres recauen sobre coses genèriques i les segones es produeixen quan la cosa genèrica esdevé específica per mitjà de l'anomenada **especificació** (article 1167 del Codi civil d'Espanya).

Seria una cosa genèrica un quilo de patates; una vegada que aquest quilo se separa de la resta de patates que hi ha a una botiga, estem davant d'una cosa específica (un quilo de patates concret o específic).

10) Una de les distincions més importants i transcendents és la que es dona entre les **obligacions mancomunades** i les **obligacions solidàries** (articles 1137 al 1148 del Codi civil d'Espanya). En totes dues, a la part activa o a la

passiva de l'obligació hi ha més d'una persona. La regla general és la **mancomunitat**, de tal manera que la solidaritat s'ha d'haver pactat de forma expressa o estar recollida legalment amb aquest caràcter. La **mancomunitat** comporta que el dret de crèdit o la prestació quedarà dividida en tantes parts com persones hi hagi a la part activa o passiva de l'obligació, de manera que cada persona creditora només pot exigir la seva part proporcional del dret de crèdit i cada persona deutora només ha de complir amb la seva part proporcional de la prestació. En canvi, la **solidaritat** fa que qualsevol persona de la part activa tingui dret a exigir la totalitat de la prestació i cada persona de la part deutora estigui obligada a complir la totalitat de la prestació i no només la seva part proporcional.

Seria una cosa genèrica un quilo de patates; una vegada que aquest quilo se separa de la resta de patates que hi ha a una botiga, estem davant d'una cosa específica (un quilo de patates concret).

11) També hi ha una altra distinció entre les denominades **obligacions divisibles** i les **obligacions indivisibles** (articles 1149 al 1151 del Codi civil d'Espanya). Les divisibles són aquelles en què, a diferència de les indivisibles, la prestació es pot complir parcialment.

12) S'ha de deixar també constància de les **obligacions personalíssimes**, que són aquelles en què la prestació ha de ser complerta per una persona específica, ja que la persona que la compleix és un fet essencial d'aquesta obligació concreta (article 1161 del Codi civil d'Espanya).

13) I, finalment, hem de recollir la distinció entre l'**obligació de mitjans** i l'**obligació de resultat**, segons, respectivament, l'obligació del deutor consisteixi a posar tots els mitjans al seu abast per obtenir un resultat però sense comprometre's al fet que aquest es produeixi, o si el deutor es compromet a obtenir un resultat concret.

Exemples de les anteriors serien l'obligació del metge en la medicina assistencial (obligació de mitjans) i l'obligació del metge en la medicina estètica (obligació de resultat).

### 1.2.3. Formes de compliment de les obligacions

Al compliment de la prestació el Dret també se'l denomina amb el nom de *pagament* (articles 1157 al 1174 del Codi civil d'Espanya), ja ens referim a una prestació consistent a donar una quantitat de diners, ja sigui una prestació d'algun altre tipus.

La prestació ha de complir-se de la forma deguda (per exemple, en la forma pactada per les parts).

No obstant això, el nostre Dret estableix altres formes de compliment de l'obligació. Són els anomenats *subrogats del pagament* (o subrogats del compliment):

1) La consignació (articles 1176 al 1181 del Codi civil d'Espanya): permet al deutor complir amb la seva obligació mitjançant l'ingrés de la seva prestació al jutjat o davant el notari quan el creditor, després de realitzar-li el deutor un oferiment de pagament, es nega a rebre la prestació deguda.

2) La compensació (articles 1195 al 1202 del Codi civil d'Espanya): pot ser total o parcial, en virtut de la qual es té per complerta una prestació si el creditor a qui una persona li deu és alhora deutor d'aquesta mateixa persona – que aquí actuarà com a creditor– respecte a una altra prestació. En aquest cas, si la compensació és parcial, la menor de les prestacions quedarà extingida i la de més quantia reduïda en la quantitat de l'altra prestació; en canvi, si les prestacions tenen idèntic valor, la compensació serà total i ambdues es consideraren complertes.

3) La dació en pagament (article 1166 del Codi civil d'Espanya): requereix la conformitat del creditor i consisteix en el pagament per part del deutor mitjançant una cosa diferent de la deguda.

4) El pagament per cessió de béns (article 1175 del Codi civil d'Espanya), que també requereix la conformitat del creditor, i en la que el deutor cedeix els seus béns al creditor perquè aquest els vengui; amb el preu obtingut, el creditor pot cobrar el seu dret de crèdit. El creditor podrà cobrar el seu crèdit i, si escau, haurà de tornar al deutor el major import obtingut amb el preu de venda respecte a la quantitat que se li devia.

#### **1.2.4. Garanties del compliment de les obligacions**

Com a protecció del seu dret de crèdit, el Dret concedeix al creditor, o li permet pactar, mesures que garanteixin el cobrament del seu crèdit:

1) En primer lloc, trobem l'anomenada responsabilitat patrimonial universal, que concedeix al creditor un dret a cobrar el seu crèdit sobre el patrimoni actual i futur del seu deutor; en aquest sentit, l'article 1911 del Codi civil d'Espanya estableix que: «Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros».

2) D'altra banda, hi ha una sèrie de drets de crèdit als quals el Dret concedeix una preferència de cobrament respecte als altres. Són els anomenats crèdits privilegiats (articles 1921 al 1929 del Codi civil d'Espanya):

Per exemple, els crèdits a favor de la província o el municipi pels impostos de la darrera anualitat vençuda i no pagada, els crèdits pels salaris i sous dels treballadors per compte aliè, etc.

3) També es concedeix al creditor una sèrie d'accions perquè aquest pugui exigir al seu deutor el compliment de l'obligació: la sol·licitud de l'execució forçosa per part del deutor; de l'execució per part d'un tercer a costa del deutor (en què la prestació la porta a terme un tercer, el cost de la qual ha de ser assumida pel deutor), o de l'execució per prestació equivalent (en què se sol·licita el pagament del valor monetari de la prestació).

Altres accions que es concedeixen al creditor en garantia del seu dret de crèdit són:

a) l'acció subrogatòria (article 1111 del Codi civil d'Espanya), que permet que el creditor exerciti en nom del seu deutor una reclamació basada en un dret de crèdit que ostenta el seu deutor contra un tercer i que aquest deutor no està reclamant, amb el perjudici que comporta per al creditor que el patrimoni del seu deutor no augmenti com a conseqüència de la manca d'aquesta reclamació, ja que, d'incrementar-se, ell podria veure satisfet el seu dret de crèdit.

b) l'acció revocatòria –també anomenada acció pauliana– (regulada així mateix a l'article 1111 del Codi civil d'Espanya), que permet que el creditor anul·li un acte realitzat pel seu deutor que ha provocat que el deutor perdés el seu patrimoni i, conseqüentment, el creditor no pugui cobrar el seu dret de crèdit.

c) l'acció directa (prevista, per exemple, per al contracte d'assegurança a l'article 76 de la Llei de contracte d'assegurança), en virtut de la qual el creditor reclama directament el cobrament del seu dret de crèdit a un deutor del seu deutor. D'aquesta manera, al creditor, que només pot reclamar el compliment de la prestació al seu deutor, se li permet reclamar al seu torn personalment i de forma directa (no en nom del seu deutor, com succeeix en l'acció subrogatòria) el compliment de la prestació a qui és el deutor del seu deutor.

### **Exemple**

Per exemple, en un accident de trànsit, el creditor pot reclamar directament a la companyia asseguradora el pagament dels danys que ha de pagar-li el seu deutor, que és el causant d'un sinistre assegurat. La companyia asseguradora és, en aquest cas i segons el contracte d'assegurança, el deutor de l'assegurat, és a dir, que la companyia asseguradora és el deutor del deutor (causant del sinistre) del creditor (víctima del sinistre).

4) D'altra banda, el Dret també atorga la possibilitat de reclamar a qui incompleix l'obligació una indemnització de danys i perjudicis; és el que es coneix com a responsabilitat civil contractual (articles 1101 al 1110 del Codi civil d'Espanya). Aquesta indemnització inclou dos conceptes diferenciats (article 1106 del Codi civil d'Espanya):

a) El dany emergent: valor del perjudici efectivament patit a causa de l'incompliment.

b) El lucre cessant: valor del benefici deixat d'obtenir com a conseqüència de l'incompliment.

Així mateix, no només l'incompliment de l'obligació comporta aquesta indemnització, sinó que també són indemnitzables els danys soferts pel retard en el compliment. A aquest retard se li denomina mora del deutor; el seu concepte i requisits vénen previstos en el Codi civil:

#### **Article 1100 del Codi civil d'Espanya**

«Incurrer en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.

No será, sin embargo, necesaria la intimación del acreedor para que la mora exista:

1.º Cuando la obligación o la ley lo declaren así expresamente.

2.º Cuando de su naturaleza y circunstancias resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio, fue motivo determinante para establecer la obligación.

En las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe. Desde que uno de los obligados cumple su obligación, empieza la mora para el otro.»

#### **Mora del deutor**

La mora del deutor provoca també altres conseqüències com ara l'assumpció del risc davant la possible pèrdua de la cosa que s'ha de lliurar com a prestació.



Així mateix, les parts d'una relació jurídica també poden pactar explícitament les conseqüències d'un incompliment per mitjà d'una clàusula penal (articles 1152 al 1155 del Codi civil d'Espanya) o de les anomenades arres penals o penitencials (article 1454 del Codi civil d'Espanya).

### Arres penals o penitencials

D'acord amb aquest precepte, incardinat en la regulació contractual del contracte de compravenda:

«Si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas».

Són les que es coneixen com arres penitencials, en què es fixen específicament les conseqüències de l'incompliment de la seva prestació tant per la part compradora (que perdrà l'import pagat) com per la venedora (que haurà de retornar el cobrat com arres i pagar com a indemnització el mateix import).

5) Per concloure amb les garanties de l'obligació, hem de fer referència als drets reals de garantia. Aquests drets, que són de diversos tipus (hipoteca, penyora, anticresi, retenció), concedeixen una sèrie de facultats als seus titulars davant l'incompliment de l'obligació que garanteixen.

### Exemple

Per exemple, el titular d'un dret real d'hipoteca pot subhastar judicial o notarialment el bé hipotecat per cobrar el seu dret de crèdit amb l'import obtingut.

### 1.2.5. Modificació de les obligacions

Les obligacions (enteses, recordem, com relacions jurídiques obligatòries) poden ser modificades. Aquestes modificacions poden afectar (article 1203 del Codi civil d'Espanya) al seu objecte (per exemple, la prestació), i també als subjectes que formen part de les posicions activa i passiva.

La modificació de la **part activa** de l'obligació es produeix quan hi ha un canvi de creditor. Això pot produir-se per dues circumstàncies:

a) Per la cessió del crèdit (operada mitjançant el contracte de cessió de crèdits que es regula en els articles 1526 al 1536 del Codi civil d'Espanya), és a dir, la transmissió del dret de crèdit del titular originari a un nou titular.

b) O per la subrogació en el crèdit d'acord amb els supòsits previstos en els articles 1209 al 1213 del Codi civil d'Espanya:

- quan un creditor pagui a un altre preferent,
- quan un tercer aliè a l'obligació paga amb l'aprovació expressa o tàcita del deutor,

### Les arres al Dret civil de Catalunya

Pel que fa al Dret civil de Catalunya, es preveuen també les arres dintre de la regulació de la compravenda:

«Article 621-8. Arres.

1. El lliurament pel comprador d'una quantitat de diners al venedor s'entén fet com a arres confirmatòries, és a dir, en senyal de conclusió i a compte del preu de la compravenda.

2. Les arres penitencials s'han de pactar expressament. Si el comprador desisteix del contracte, les perd, llevat que el desistiment estigui justificat d'acord amb el que disposa l'article 621-49. Si qui desisteix és el venedor, les ha de tornar doblades.

3. En la compravenda d'immobles, el lliurament d'arres penitencials pactades per un termini màxim de sis mesos i dipositades davant notari es pot fer constar en el Registre de la Propietat i, en aquest cas, l'immoble resta afecte a llur devolució. En cas de desistiment, el notari ha de lliurar les arres dipositades a qui correspongui. L'afectació s'extingeix:

a) Una vegada transcorreguts seixanta dies després del termini pactat, llevat que hi hagi una anotació anterior de demanda per part del comprador. En aquest cas, l'afectació es cancel·la d'ofici.

b) Quan el comprador desisteix i el venedor ho acredita fefaentment.

c) Quan s'inscriu la compravenda.»

- quan pagui qui tingui interès en el compliment de l'obligació.

Per la seva banda, la modificació de la **part passiva** de l'obligació es produeix quan hi ha un canvi de deutor. Són dos els supòsits previstos legalment:

**a)** l'anomenada expromissió (article 1205 del Codi civil d'Espanya), en la qual el creditor accepta que una altra persona substitueixi el deutor originari, encara que aquest deutor originari no doni el seu consentiment.

**b)** I l'anomenada delegació (article 1206 del Codi civil d'Espanya), en la qual el deutor originari nomena un nou deutor que és acceptat pel creditor.

A l'acord pel qual un nou deutor substitueix a l'originari se li denomina assumptió de deute.

### **1.2.6. Extinció de les obligacions**

Per concloure aquest apartat enumerem les diferents formes d'extinció de les obligacions. La majoria –si bé no totes– venen enumerades a l'article 1156 del Codi civil d'Espanya).

1) La manera principal d'extingir l'obligació és el pagament o compliment de l'obligació; a aquest pagament o compliment s'assimilen els subrogats del pagament o compliment que vèiem anteriorment.

2) Tot i que no es prevegi en el citat precepte, com que les obligacions de les parts poden venir del seu mutu consentiment en obligar-se, la voluntat de les parts també pot donar per extingida una obligació; és el que es coneix com mutu dissens: acord de les parts d'extingir l'obligació.

També a vegades el Dret o les pròpies parts pot o poden concedir a una d'elles la possibilitat d'extingir l'obligació de forma unilateral (denúncia unilateral). Un exemple d'això és la facultat de resolució que l'article 1124 del Codi civil d'Espanya concedeix a les parts d'una obligació recíproca.

#### **Article 1124 del Codi civil d'Espanya**

«La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, al no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo (...).»

3) També s'extingeix l'obligació per la pèrdua de la cosa que s'hagi de lliurar o la impossibilitat sobrevinguda de dur a terme la prestació (articles 1182 al 1186 del Codi civil d'Espanya). Tanmateix, això pot provocar que el culpable d'aquesta pèrdua o impossibilitat hagi d'indemnitzar els danys i perjudicis causats al perjudicat.

4) Una quarta causa d'extinció de les obligacions és per mitjà de la condonació (també anomenada remissió del deute): és el perdó del deute per part del creditor (articles 1187 al 1191 del Codi civil d'Espanya).

5) l'obligació també s'extingeix per la confusió de drets, que es produeix quan la posició creditora i deutora convergeixen en la mateixa persona (articles 1192 al 1194 del Codi civil d'Espanya), ja que és lògic que una persona no pugui deure's a ella mateixa.

6) Finalment trobem la novació extintiva, en què l'obligació s'extingeix per donar lloc a una altra diferent. S'ha de distingir aquesta de la novació modificativa en què l'obligació originària es manté però es modifica. La distinció entre ambdues figures acostuma a ser difícil; per això s'ha de partir de la voluntat de les parts i dels elements que varien per diferenciar si s'ha creat una nova obligació extingint l'anterior, o si l'obligació originària es manté però modificant algun dels seus elements.

## 2. Els contractes

En aquest segon apartat del mòdul farem menció expressa a la principal font de les obligacions: els contractes.

### 2.1. Teoria general dels contractes

Com passava amb les obligacions, el Codi civil d'Espanya també estableix una regulació general aplicable a tots els contractes (articles 1254 al 1314).

Així mateix, també el Dret mercantil presenta una normativa general aplicable als contractes mercantils (articles 50 a 63 del Codi de Comerç aprovat per Reial decret de 22 d'agost de 1885).

En aquest apartat, i abans d'analitzar alguns contractes específics, esmentarem algunes de les regles contingudes en aquests preceptes, si bé centrant-nos exclusivament en la normativa de Dret civil.

#### 2.1.1. Concepte de contracte

##### Article 1254 del Codi civil d'Espanya

«El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio.»

D'aquesta manera podem concretar el concepte de contracte com un acord de voluntats en el qual, almenys una de les parts, s'obliga a realitzar una prestació.

L'existència del contracte i les clàusules o estipulacions concretes que continguin parteixen del principi d'autonomia de la voluntat, segons el qual les persones són lliures a l'hora de decidir si contractar o no, i a l'hora d'establir les clàusules que conforme a la seva voluntat ha de contenir aquest contracte específic.

##### Article 1255 del Codi civil d'Espanya

«Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.»

#### 2.1.2. Elements del contracte

El contracte està format per tres elements essencials (article 1261 del Codi civil d'Espanya): el consentiment, l'objecte i la causa.

1) El **consentiment** (articles 1262 al 1270 del Codi civil d'Espanya) es configura amb la convergència de l'oferta i una acceptació d'aquesta oferta, havent de versar les dues sobre el mateix objecte i la mateixa causa.

Per prestar aquest consentiment s'ha de tenir plena capacitat d'obrar, per això també se la denomina capacitat per contractar.

A més el consentiment s'ha de prestar sense vicis. Es consideren vicis del consentiment els següents:

- L'error, si recau sobre l'objecte del contracte o sobre les condicions d'aquest objecte que van motivar la seva celebració.
- La violència: ocupació de força irresistible per arrencar el consentiment.
- La intimidació: inspirar temor racional i fundat de patir un mal imminent i greu en la seva persona o béns, o en la persona o béns dels seus familiars directes.
- El dol: la inducció a contractar mitjançant paraules o maquinacions insidioses.

En els casos en què el consentiment s'ha prestat viciat, tot i que el contracte existeix, és anul·lable.

2) L'**objecte** (articles 1271 al 1273 del Codi civil d'Espanya): cosa o servei que constitueix la prestació; ha de tenir les següents característiques:

- ha de ser lícit i no pot estar fora del comerç,
- ha de ser possible,
- i ha de ser determinat o determinable.

**En un contracte pot existir més d'un objecte**

Per exemple, en el contracte de compravenda són objecte tant la cosa que es lliura com el preu que es paga.

3) La **causa** (articles 1274 al 1277 del Codi civil d'Espanya), entesa com la motivació que condueix a contractar. La causa ha de ser legal, i pot ser onerosa, remuneratòria o gratuïta:

- La causa onerosa es dona quan la raó de contractar és la contraprestació que es promet per l'altra part.

- La causa és remuneratòria quan el motiu és gratificar un servei prestat per l'altra part.
- La causa gratuïta és aquella en què el contracte s'atorga per pura beneficència o mera liberalitat.

Quan la causa és falsa, el contracte és nul, és a dir, no existeix. És el que passa en els supòsits de simulació contractual. Existeixen dos tipus de simulació: la simulació absoluta i la simulació relativa. La **simulació absoluta** és aquella en la qual aparentment hi ha un contracte, però les parts no han volgut fer cap contracte; en aquests casos, el contracte aparentment real és nul. En canvi, en la **simulació relativa** aparentment hi ha un contracte d'un tipus o d'una naturalesa determinats, però les parts han volgut realitzar un contracte d'un altre tipus o naturalesa; en aquests casos, el contracte aparentment real i simulat serà nul, però serà vàlid el contracte ocult o dissimulat.

### 2.1.3. Forma del contracte

Excepte en els contractes denominats formals o solemnes, la forma no és un element essencial del contracte, és a dir, que en el nostre Dret contractual regeix el principi de llibertat de forma:

#### Article 1278 del Codi civil d'Espanya

«Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.»

Només en els contractes formals –com per exemple en la donació (articles 632 i 633 del Codi civil d'Espanya)– es requereix per a la seva perfecció una forma determinada; s'anomena forma *ad substantiam* o forma *ad solemnitatem*.

No obstant això, de la lectura de l'article 1280 del Codi civil d'Espanya podríem entendre que la llista de contractes que en aquest precepte de s'enumeren requereixen la forma concreta d'escriptura pública per a la seva validesa, ja que aquest precepte s'inicia amb l'expressió «Deberán constar en documento público». No obstant això, aquest «deberán» ha de posar-se en relació amb el precepte immediatament anterior (article 1279 del Codi civil d'Espanya), segons el qual es concedeix a les parts contractants la facultat de compel·lir-se recíprocament per formalitzar el contracte en una forma especial que sigui necessària per poder fer efectius els efectes derivats d'aquest contracte, no només entre les pròpies parts, sinó també davant de tercers. I és en aquest sentit que s'ha d'entendre l'article 1280 del Codi civil d'Espanya, en la necessitat d'aquesta forma determinada perquè aquests contractes enunciats puguin fer-se valer davant de tercers aliens al contracte. És el que es coneix com a forma *ad probationem*, forma que és necessària, no als efectes que existeixi el contracte, sinó per fer-lo valer i poder provar la seva existència davant de tercers.

### **2.1.4. Fases del contracte**

Des que comença a forjar-se el contracte fins que les obligacions nascudes d'aquest es compleixen, hi ha diverses fases que cal distingir.

#### **1) Tractes preliminars**

Es coneix com tractes preliminars a tot el període previ de negociació fins que les dues parts presten el seu consentiment i, amb aquest, el contracte es perfecciona i esdevé obligatori.

Hem de recordar que perquè existeixi el contracte es requereix el consentiment de les parts contractants, i que aquest es produeix quan hi ha una oferta i una acceptació d'aquesta oferta concreta. Fins arribar a aquest punt de convergència poden produir-se diverses ofertes i contraofertes, a més d'un estudi d'aquestes per les parts que pot portar o no a la conclusió del contracte. Aquesta és l'etapa coneguda com tractes preliminars, una etapa prèvia a l'efectiva existència del contracte.

Ara bé, com les persones han d'actuar en la seva relació amb les altres seguint els paràmetres de la bona fe, quan una d'elles no seguís aquests paràmetres i, com a conseqüència d'això, es provoqués en l'altra part un dany a causa de la raonable confiança que efectivament podia tenir aquesta última en què s'arribés a un acord contractual, la persona danyada tindrà dret a reclamar a l'altra els danys soferts per l'actuació de mala fe d'aquesta altra. És el que es coneix com a responsabilitat precontractual. Atès que aquesta es produeix sense que hi hagi encara contracte, i atès que no consta expressament regulada, s'apliquen a la responsabilitat precontractual les regles de la responsabilitat civil extracontractual, és a dir, els articles 1902 i següents del Codi civil d'Espanya.

#### **2) Perfecció del contracte**

Quan es donen tots els elements d'un contracte, el contracte queda perfeccionat. Des d'aquest moment, el contracte és obligatori, no només pel que fa a l'expressament pactat, sinó també respecte a totes les conseqüències que segons la seva naturalesa siguin conformes a la bona fe, a l'ús i a la llei (article 1258 del Codi civil d'Espanya).

Del contracte perfeccionat es generen obligacions i efectes, però només entre les parts del contracte (article 1257 del Codi civil d'Espanya); és a dir, el contracte no vincula a tercers aliens a la relació jurídica contractual.

#### **3) Modificació del contracte**

De la mateixa manera que les parts gaudeixen d'autonomia de la voluntat per contractar i establir les clàusules i estipulacions que creguin convenientes, gaudeixen de la mateixa facultat per modificar qualsevol dels elements que conté un contracte.

Ara bé, com la validesa i el compliment perfeccionat no pot deixar-se a l'arbitri d'una sola de les parts contractants (article 1256 del Codi civil d'Espanya), el contracte només podrà modificar-se amb els mateixos requisits necessaris per a crear-lo: per la voluntat comuna de les parts.

#### **4) Extinció del contracte**

Igual que poden modificar-lo, les parts també poden extingir el contracte per mutu dissens.

Ara bé, de vegades la llei o les pròpies parts d'un contracte concedeixen a una sola d'elles la voluntat d'extingir el contracte de forma unilateral.

Per exemple, l'article 11 de la Llei d'arrendaments urbans de 1994 concedeix a l'arrendatari la facultat de desistir unilateralment i sense justa causa del contracte d'arrendament d'habitatge un cop transcorreguts sis mesos des de la seva celebració.

Aquesta facultat d'extingir unilateralment el contracte té diverses denominacions, com ara l'esmentada de desistiment, la resolució (per exemple, en el ja transcrit article 1124 del Codi civil d'Espanya), la rescissió (articles 1290 al 1299 del Codi civil d'Espanya), la revocació (per exemple, en el cas de les donacions –articles 644 al 653 del Codi civil d'Espanya), etc.

Finalment hem de fer esment a dues circumstàncies que, afectant a la validesa del contracte, poden provocar la seva extinció:

**a)** La nul·litat, que es produeix quan el contracte, encara que aparentment real, no compta amb tots els seus elements essencials (consentiment, objecte, o causa o forma quan aquesta sigui deguda). En aquest cas, el contracte, encara que en aparença sigui real, no és vàlid; d'aquesta manera, no és que s'extingeixi el contracte, ja que aquest no ha existit mai, sinó que s'extingiran els efectes que poden haver nascut d'aquest contracte invàlid. L'acció per a declarar la nul·litat d'un contracte és imprescriptible.

**b)** L'anul·labilitat (articles 1300 al 1314 del Codi civil d'Espanya). En aquesta, si bé el contracte té tots els seus elements essencials, aquests tenen algun defecte (per exemple: en els casos de vicis del consentiment, de consentiment prestat per una persona sense capacitat per contractar, etc.). En aquest tipus de contractes també es produeix una invalidesa. Això no obstant, el contracte anul·lable pot ser confirmat (per exemple, prestant el consentiment sense



vici qui prèviament ho va fer per violència) de tal manera que el contracte adquirirà plena validesa; el mateix succeirà quan l'acció per declarar la seva anul·labilitat caduqui, cosa que passa després del transcurs de quatre anys.

## 5) Consumació del contracte

Finalment, hem de recollir l'anomenada consumació del contracte, concepte que fa referència al moment en què s'han complert les obligacions principals que han nascut del contracte.

En el contracte de compravenda, la part compradora ha pagat el preu i la part venedora ha lliurat la cosa.

Aquesta consumació, a diferència de l'extinció, no fa desaparèixer els efectes del contracte, ja que els efectes que ha generat el contracte que no ha estat extingit es mantenen:

Així, per exemple, la transmissió de la propietat de la cosa lliurada en el contracte de compravenda es manté com a conseqüència d'un contracte que, a diferència de a l'extinció, no ha estat anul·lat.

### 2.1.5. Interpretació dels contractes

D'altra banda, el Codi civil d'Espanya fixa en els seus articles 1281 al 1289 una sèrie de regles respecte a com s'han d'interpretar els contractes:

1) S'ha de partir de la intenció evident dels contractants, encara que aquesta pugui ser contrària al tenor literal de les paraules. Per endevinar aquesta intenció, s'han d'atendre els actes dels contractants coetanis i posteriors a la perfecció del contracte.

2) En cas que no sigui possible endevinar la intenció dels contractants, haurà d'estar-se a allò efectivament manifestat, si bé amb les següents regles:

- La interpretació de totes les clàusules del contracte s'ha de fer de forma conjunta.
- Si les clàusules tinguessin diversos significats, s'haurà de donar preferència a aquell que els faci produir algun efecte.
- La interpretació d'una clàusula fosca no podrà afavorir a la part que hagi ocasionat la foscor.
- I, si les paraules tinguessin diverses accepcions, hauran de ser enteses en aquella que més s'adapti a la naturalesa i objecte del contracte.

3) Si amb les regles anteriors no és possible resoldre els dubtes d'interpretació del contracte, s'han d'aplicar les següents:

- Si els dubtes recauen sobre circumstàncies accidentals del contracte, s'ha d'atendre al fet de si el contracte és gratuït, i en aquest cas s'interpretarà fixant la menor transmissió de drets i obligacions, o al fet de si el contracte és oneros, en què es resoldrà el dubte a favor de la major reciprocitat d'interessos.
- En canvi, si els dubtes recauen sobre l'objecte principal del contracte, el contracte serà nul.

A més de a la interpretació dels contractes, s'al·ludeix a la integració dels contractes per referir-nos a al fet que en la interpretació de les ambigüitats o omissions que generi el contracte, les seves clàusules s'han d'integrar amb l'ús i el costum del lloc.

### 2.1.6. Classes de contractes

Tal com succeïa amb les obligacions, també hi ha moltes classificacions dels contractes. Algunes d'elles coincideixen en la seva nomenclatura amb les de les obligacions, de tal manera que, en virtut de quin sigui el tipus o la naturalesa de l'obligació o obligacions que dels contractes dimanen, es parla de contractes principals i accessoris, contractes unilaterals i bilaterals, contractes recíprocs o sinal·lagmàtics, etc.

Però també hi ha classificacions la nomenclatura de les quals és específica dels contractes:

1) La que distingeix entre contractes típics, que són aquells regulats específicament pel Dret (per exemple, el contracte de compravenda), i contractes atípics, que no són regulats pel Dret però són possibles com a conseqüència del principi d'autonomia de la voluntat i que, per la seva generalització, han obtingut una nomenclatura pròpia (per exemple, el contracte de *leasing*).

2) La que diferencia entre contractes formals (també anomenats solemnes) i contractes no solemnes, sent els primers els que requereixen una forma específica per al seu perfeccionament, és a dir, una forma *ad substantiam* o *ad solemnitatem* (per exemple, la donació), i els segons els que no necessiten requisit formal específic.

3) També hem de fer referència a la distinció entre contractes onerosos (com ara la compravenda) i contractes gratuïts (com ara la donació), que es fonamenten en el tipus de causa (onerosa en el primer, gratuïta en el segon).

4) Una altra classificació diferent es dona entre contractes consensuals, que únicament requereixen per a la seva perfecció el mer consentiment, i contractes reals, en els quals es requereix a més el lliurament de la cosa objecte del contracte. La regla general del nostre Dret contractual és que els contractes són consensuals, tot i que alguns d'ells sí que requereixen aquest element extra de lliurament (per exemple, el contracte de préstec o el dipòsit).

5) També s'ha de distingir entre els anomenats contractes obligacionals (que només generen obligacions, com ara l'arrendament) d'aquells altres anomenats contractes transmissors, que a més provoquen la transmissió de la propietat (com ara la donació).

6) En funció del seu temps de durada i de la forma de compliment de les obligacions que hi dimanen, pot parlar-se de contractes instantanis (quan l'obligació es compleix en un instant concret) i de contractes duradors (en què el compliment de l'obligació es manté durant cert temps, per exemple, una obligació de no fer); a la vegada, dins d'aquests últims, trobem els contractes d'execució periòdica o tracte successiu, en què l'obligació es va complint al llarg del temps però en un moment concret determinat (per exemple, el pagament d'una renda mensual).

7) Finalment, hem de deixar constància dels contractes commutatius, en què la prestació que ha de complir cada part està determinada de forma concreta i buscant l'equivalència entre les prestacions de les parts des de l'inici del contracte, per distingir-los dels contractes aleatoris en què l'import de la prestació d'una o de les dues parts no està fixat *ab initio* sinó que depèn d'una circumstància aleatòria, és a dir, d'un component d'*aleas* (sort).

Un exemple de contracte aleatori seria el contracte d'assegurança, ja que, si bé la prestació del prenedor de l'assegurança (el pagament de la prima) està fixada des de l'inici del contracte, l'obligació major o menor que haurà de prestar-se per part de l'asseguradora dependrà del nombre de sinistres que esdevinguin a l'assegurat.

## 2.2. El contracte de compravenda

Després d'estudiar la part general de les obligacions i la part general dels contractes, analitzarem a continuació alguns contractes específics.

### 2.2.1. Concepte del contracte de compravenda

#### Article 1445 del Codi civil d'Espanya:

«Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.»

Com es pot comprovar, el contracte de compravenda es defineix en funció de les obligacions assumides per les parts contractants. Això és una dinàmica generalitzada, ja que allò que distingeix uns contractes d'uns altres és precisament això: les obligacions assumides per cadascuna de les parts; i, així mateix, la denominació que es dona a aquestes parts.

D'aquesta manera, podem definir el contracte de compravenda com aquell en el qual una part, anomenada comprador, s'obliga a lliurar a l'altra una cosa determinada a canvi que aquesta última, anomenada venedor, s'obligui a lliurar a la primera un preu cert en diners o signe que el representi.

### 2.2.2. Característiques del contracte de compravenda

El contracte de compravenda presenta les següents característiques:

- És un contracte consensual, és a dir, que es perfecciona amb el mer consentiment sense cap necessitat de forma (article 1450 del Codi civil d'Espanya).
- És un contracte bilateral, ja que neixen obligacions per a ambdues parts contractants, i, alhora, és també un contracte sinal·lagmàtic o recíproc, ja que l'obligació d'una de les parts és la causa i una contraprestació de l'altra.
- És un contracte típic, en venir regulat pel Dret.
- És un contracte oneros, ja que així és la seva causa.
- És un contracte commutatiu, ja que les obligacions de les parts venen fixades des de l'inici del contracte i de forma equivalent.
- És un contracte principal, ja que no depèn de cap altre.

### 2.2.3. Subjectes i objectes del contracte de compravenda

En el contracte de compravenda, els subjectes són denominats comprador i venedor. El primer és qui s'obliga a pagar el preu, i el segon qui s'obliga a lliurar la cosa.

El Codi civil d'Espanya regula en els seus articles 1457 al 1459 la capacitat específica per a celebrar aquest contracte i les prohibicions per adquirir béns mitjançant la compravenda.

#### Contracte de compravenda al Dret civil de Catalunya

Per la seva banda, el Dret civil de Catalunya defineix el contracte de compravenda com aquell en virtut del qual «el venedor s'obliga a lliurar un bé conforme al contracte i a transmetre'n la titularitat, sia del dret de propietat o dels altres drets patrimonials, segons la seva naturalesa, i el comprador s'obliga a pagar un preu en diners i a rebre el bé» (article 621-1 del Codi civil de Catalunya).

També defineix el contracte de compravenda de consum:

«Article 621-2. Compravenda de consum.

1. La compravenda és de consum si el venedor actua en l'àmbit de la seva activitat empresarial o professional i el comprador, amb un propòsit principalment aliè a aquestes activitats.

2. En la compravenda de consum és ineficaç qualsevol pacte, clàusula o estipulació que modifiqui, en perjudici del consumidor, el règim imperatiu de protecció que estableix la llei.»

#### La compravenda al Codi civil de Catalunya

El Dret civil de Catalunya també fa referència a aquestes prohibicions a l'article 621-4 del Codi civil Catalunya.

L'article 621-3 del Codi civil de Catalunya concreta que poden ser objecte d'aquest contracte també els béns «futurs o els que hagin d'ésser produïts, manufacturats o fabricats».

Pel que fa al seu objecte, el contracte de compravenda presenta dos objectes:

- 1) La cosa que s'ha de lliurar, que, com qualsevol objecte d'un contracte, ha de ser lícita, tenir una existència real o possible, i estar determinada o ser determinable.
- 2) El preu que s'ha de pagar per ella (articles 1447 al 1449 del Codi civil d'Espanya), que també ha de ser cert i determinat, i consistent en diners o en signe que el representi.

#### 2.2.4. Obligacions del venedor

La principal obligació del venedor és la de lliurar la cosa, però no l'única, ja que també està obligat al sanejament de la cosa (article 1461 del Codi civil d'Espanya).

L'obligació de lliurament de la cosa (articles 1462 al 1472 del Codi civil d'Espanya) comporta també l'obligació de lliurar els accessoris i els fruits de la cosa, a més del deure de conservar la cosa fins al seu lliurament.

També es regulen en el Codi civil d'Espanya els diferents tipus d'entrega, com ara el lliurament instrumental, que és aquell que es produeix mitjançant la formalització de la compravenda en una escriptura pública.

Així mateix, el venedor està obligat al sanejament de la cosa. Aquesta obligació de sanejament es desdobra al seu torn en dues obligacions clarament diferenciades (article 1474 del Codi civil d'Espanya):

- 1) l'obligació de sanejament per evicció (articles 1475 al 1482 del Codi civil d'Espanya), en virtut de la qual el venedor ha de garantir al comprador la possessió legal i pacífica de la cosa venuda, de tal manera que és responsable si una altra persona amb millor dret a posseir aquesta cosa (per exemple, per ser el seu legítim propietari) priva el comprador de la seva possessió en vèncer-lo en un judici.
- 2) I l'obligació de sanejament per vicis ocults (articles 1484 al 1490 del Codi civil d'Espanya), d'acord amb la qual el venedor, encara que els ignorés, és responsable d'aquells defectes no visibles que té la cosa venuda i que, bé la fan impròpia per al seu ús natural, o bé disminueixen el seu valor.

#### Preu del contracte al Codi civil de Catalunya

A la determinació del preu del contracte de compravenda fa referència dintre del seu àmbit l'article 621-5 del Codi civil de Catalunya.

#### Obligacions del venedor al Codi civil de Catalunya

Són diferents les obligacions del venedor en la compravenda regulada en el Codi civil de Catalunya, en la qual se substitueixen les obligacions de sanejament per les obligacions de garantir la conformitat i transmetre la titularitat del bé i dels seus accessoris (article 621-9 del Codi civil de Catalunya); aquestes obligacions es desenvolupen en els articles subsegüents (articles 621-10 a 621-30).

El Codi civil de Catalunya també fa referència al deure d'informació del venedor, però no com a una obligació nascuda del contracte, sinó com a un deure previ a la seva conclusió o perfecció (article 621-7).

Com a conseqüència d'aquesta obligació del venedor, es concedeixen al comprador dues accions que pot exercitar alternativament en un termini de caducitat de sis mesos: l'**acció redhibitòria**, que li permet desistir del contracte; i, l'**acció estimatòria** (o *quantum minoris*), que li permet que es redueixi el preu pagat.

També s'estableixen en el Codi civil d'Espanya unes regles específiques per al sanejament per vicis ocults en animals (articles 1491 al 1499).

Finalment, es regula l'obligació de sanejament per càrregues o gravàmens ocults (per exemple, una servitud), segons l'article 1483.

### 2.2.5. Obligacions del comprador

Per la seva banda, l'obligació del comprador és pagar el preu (articles 1500 al 1502 del Codi civil d'Espanya), havent de fer-ho en el temps i lloc convinguts, o, sinó, en el moment i el lloc on es faci el lliurament de la cosa.

En cas de retard, haurà de satisfer interessos quan així s'hagi pactat, quan incorri en mora o quan la cosa s'hagi ja lliurat i produeixi fruits o rendes.

### 2.2.6. La resolució de la compravenda i altres causes específiques d'extinció

A més de les causes generals d'extinció dels contractes que hem vist *ut supra*, el contracte de compravenda s'extingeix per altres causes específiques de resolució i pel retracte convencional o legal (article 1506 del Codi civil d'Espanya); les analitzem a continuació:

1) En el cas de venda d'un bé immoble, el venedor podrà resoldre el contracte quan temi per un motiu fundat que poden perdre tant la cosa com el preu d'aquesta (article 1503 del Codi civil d'Espanya).

2) També es concedeix al venedor la facultat de resoldre el contracte en els casos en què el comprador no compleixi amb el pagament del preu o el venedor no es presenti a rebre la cosa que s'ha posat a la seva disposició; en aquest cas, es refereix tant a quan allò venut sigui un bé moble (article 1505 del Codi civil d'Espanya), com quan ho sigui una cosa immoble (article 1504 del Codi civil d'Espanya). No obstant això, respecte a la venda de béns immobles, és un requisit necessari per a aquesta resolució la notificació prèvia d'aquesta al venedor, notificació que s'ha de fer per via notarial o judicial, i això encara que s'hagi pactat explícitament en el mateix contracte que tindrà lloc la seva resolució per aquestes causes sense necessitat d'aquesta notificació; és el que es denomina la prohibició del pacte comissori.

#### Remeis del comprador i del venedor

Per donar solució a l'incompliment de les obligacions assumides per les parts d'un contracte de compravenda, el Dret civil de Catalunya regula una sèrie d'accions i facultats que anomena «Remeis del comprador i del venedor» (articles 621-37 a 621-44 del Codi civil de Catalunya), en virtut de les quals es pot demanar: el compliment del contracte, resoldre'l, reclamar una indemnització per danys, reduir el preu a pagar, etc.

#### Obligacions del comprador al Codi civil de Catalunya

A més del pagament del preu, el contracte de compravenda regulat al Codi civil de Catalunya imposa al venedor també l'obligació de «Rebre el bé, els seus accessoris i els documents relacionats, si n'hi ha». (article 621-31 del Codi civil de Catalunya); ambdues obligacions es desenvolupen en articles subsegüents (articles 621-32 a 621-36).

#### Condicció resolutòria al Codi civil de Catalunya

També el Codi civil de Catalunya regula el pacte de condició resolutòria i la seva forma d'exercici a l'article 621-54 del Codi civil de Catalunya.

3) Una altra causa de resolució del contracte és la que esdevé com a conseqüència de l'exercici per part del venedor del retracte convencional (articles 1507 al 1520 del Codi civil d'Espanya), pacte contractual que concedeix al venedor la facultat de recuperar la cosa venuda. A més del retracte convencional —que és aquell pactat en el contracte per les parts—, també trobem el retracte legal, que és aquell fixat per la llei, que ve regulat en els articles 1521 al 1525 del Codi civil d'Espanya i que permet al seu titular subrogar-se en la posició de qui adquireix una cosa per compra o dació en pagament amb les mateixes condicions fixades per a aquest, és a dir, permet substituir el comprador. D'aquesta manera, queda extingit (o subjectivament modificat) el contracte subscript entre el venedor i el comprador originari, ja que aquest últim és substituït per qui exercita aquest dret de retracte.

Es concedeix aquest dret de retracte legal, per exemple, als copropietaris d'un bé quan es ven una quota de cotitularitat d'un bé a un tercer aliè a la comunitat d'aquest bé (retracte de comuns), als propietaris de finques rústiques confrontants pel que fa a la qual es ven (retracte de confrontants), als arrendataris de finques urbanes (retracte arrendaticí), etc.

Per la seva banda, el Dret civil de Catalunya regula altres causes de resolució del contracte de compravenda:

a) L'avantatge injust. En aquest sentit, diu l'article 621-45 del Codi civil de Catalunya que:

«El contracte de compravenda i els altres de caràcter onerosos es poden rescindir si, en el moment de la conclusió del contracte, una de les parts depenia de l'altra o hi mantenien una relació especial de confiança, estava en una situació de vulnerabilitat econòmica o de necessitat imperiosa, era incapaç de preveure les conseqüències dels seus actes, palesament ignorant o manifestament mancada d'experiència, i l'altra part coneixia o havia de conèixer aquesta situació, se'n va aprofitar i en va obtenir un benefici excessiu o un avantatge manifestament injust.»

b) La lesió en més de la meitat, que amb la promulgació del Codi civil de Catalunya amplia el seu objecte, perquè ja no només s'aplica —com succeïa amb els articles 321 al 325 de la compilació del Dret Civil de Catalunya— als béns immobles, sinó també als béns de qualsevol naturalesa:

«Article 621-46. Lesió en més de la meitat. El contracte de compravenda, com els altres de caràcter onerosos, també pot ser rescindit si la part perjudicada prova que, en el moment de la conclusió del contracte, el valor de mercat de la prestació que rep és inferior a la meitat del valor de mercat de la prestació que fa. (...)»

c) La facultat de desistiment unilateral que l'article 621-49 del Codi civil de Catalunya concedeix al comprador d'un bé immoble si el contracte havia previst la concessió de finançament per assumir el pagament del preu i aquest finançament li ha sigut denegat.

També regula aquest article 621-45, al seu apartat 2, una causa específica de resolució aplicable als contractes de compravenda de consum: «En la compravenda de consum, el contracte es pot rescindir, a més de pels motius a què fa

referència l'apartat 1, si ocasiona en els drets i obligacions de les parts un greu desequilibri en perjudici del consumidor, contrari a les exigències de la bona fe i l'honradesa de tractes».

Aquestes dues causes específiques de resolució del contracte de compravenda (l'avantatge injust i la lesió en més de la meitat) es regulen als articles 621-45 a 621-47, on es preveuen els seus requisits, les seves conseqüències, les accions i el termini d'exercici d'aquestes, a més de les opcions concedides a l'altra part contractant per evitar la resolució del contracte.

## **2.3. El contracte d'arrendament**

### **2.3.1. Concepte, subjectes i tipus de contracte d'arrendament**

Un cop analitzats els elements essencials del contracte de compravenda, ens centrarem ara en un altre tipus contractual: l'arrendament.

D'acord amb l'article 1542 del Codi civil d'Espanya, l'arrendament pot ser de coses, d'obres o de serveis. D'aquesta manera, no es pot parlar d'un concepte unitari de contracte d'arrendament, sinó d'un concepte per a cada un d'aquests tipus.

No obstant això, a les parts del contracte d'arrendament, sigui del tipus que sigui, sí se les anomena igual: arrendador i arrendatari (article 1546 del Codi civil d'Espanya), si bé, a la pràctica, aquesta nomenclatura només s'utilitza en els contractes d'arrendament de cosa.

**1) Arrendament de coses.** D'acord amb l'article 1543 del Codi civil d'Espanya, l'arrendament de coses és aquell pel qual una de les parts s'obliga a donar a l'altra el gaudi o ús d'una cosa per temps determinat i, a canvi, l'altra part s'obliga a pagar com a contraprestació un preu cert. Al primer d'ells se'l denomina arrendador i, al segon, arrendatari (article 1546 del Codi civil d'Espanya).

**2) Arrendament de serveis.** En virtut de l'article 1544 del Codi civil d'Espanya, l'arrendament de serveis és aquell pel qual una de les parts s'obliga a prestar a l'altra un servei i, a canvi, l'altra part s'obliga a pagar per aquest servei un preu cert. Al primer d'ells se'l denomina arrendador i, al segon, arrendatari (article 1546 del Codi civil d'Espanya), si bé a la pràctica s'utilitzen més les denominacions, respectivament, de prestador de servei o professional, i de client.



**3) Arrendament d'obra.** També segons l'article 1544 del Codi civil d'Espanya, l'arrendament d'obres és aquell pel qual una de les parts s'obliga a executar i lliurar a l'altra una obra i, a canvi, l'altra part s'obliga a pagar per l'obra un cert preu. Al primer d'ells se'l denomina arrendador i, al segon, arrendatari (article 1546 del Codi civil d'Espanya), si bé a la pràctica (i també en la regulació del Codi civil d'Espanya) s'utilitzen més les denominacions respectives de contractista i comitent.

#### Arrendatari

Com es pot comprovar, l'arrendatari és sempre l'obligat a complir la prestació consistent en el pagament del preu.

**4) El subarrendament.** Un contracte de subarrendament (en el cas del subarrendament de coses) és aquell pel qual l'arrendatari del contracte d'arrendament s'obliga a donar a una altra persona el gaudi o ús de la cosa objecte del contracte d'arrendament (de tal manera que en el contracte de subarrendament serà subarrendador), a canvi que l'altra part del contracte de subarrendament (el subarrendatari) s'obligui a pagar-li com a contraprestació un preu cert. D'aquesta manera, l'arrendatari del contracte d'arrendament es convertirà en subarrendador en el contracte de subarrendament, contracte del qual formaran part aquest últim i el subarrendatari.

El Codi civil d'Espanya (article 1550) permet a l'arrendatari subarrendar la cosa arrendada totalment o parcialment, llevat que les parts del contracte ho hagin prohibit expressament.

En canvi, en els arrendaments d'habitatge regulats en la Llei d'arrendaments urbans de 1994, el subarrendament només està permès de manera parcial i amb el consentiment exprés i escrit de l'arrendador (article 8 d'aquesta llei).

Per la seva banda, en els arrendaments d'ús diferent del d'habitatge regulats a la Llei d'arrendaments urbans de 1994, quan en la finca arrendada s'exerceixi una activitat, sí podrà l'arrendatari subarrendar total o parcialment la finca sense comptar amb el consentiment de l'arrendador, si bé serà obligatori comunicar a l'arrendador de forma fefaent aquest subarrendament; a més, si es produeix aquest subarrendament, l'arrendador tindrà dret a una elevació de l'import de la renda (article 32 d'aquesta llei).

### 2.3.2. Regulació del contracte d'arrendament

El contracte d'arrendament és un dels que presenten una regulació més complexa, principalment, perquè, com hem reflectit, dins d'aquest contracte trobem diversos tipus i subtipus d'arrendaments.

Així, en primer lloc, hem de fer referència a la regulació continguda en el Codi civil d'Espanya (articles 1542 al 1603). En ella, després d'unes disposicions generals que ens fixen el concepte, els tipus d'arrendaments, la prohibició que els béns fungibles (aquells que es consumeixen amb el seu ús) puguin ser objecte del contracte d'arrendament, i la denominació de les parts (articles 1542 al 1546), es divideix la regulació entre els tres tipus d'arrendament:

1) L'arrendament de coses (articles 1547 al 1574), amb algunes especialitats referides als arrendaments de finques rústiques (articles 1575 al 1579) i d'aquells que recauen sobre finques urbanes (articles 1580 al 1582).

2) L'arrendament de serveis (articles 1583 al 1587), si bé només el primer d'ells és aplicable, ja que la resta es refereixen al servei domèstic regulat actualment pel Dret laboral. Així mateix, es regulen en els articles 1601 al 1603 unes disposicions referides al contracte de transport, l'aplicació de les quals també ha quedat desplaçada per la legislació especial d'aquest tipus de contracte, continguda actualment en el Dret mercantil.

3) I, finalment, l'arrendament d'obra (articles 1588 al 1600).

D'altra banda, hi ha múltiples lleis especials que regulen un tipus concret de contracte d'arrendament:

- La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
- La Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics.
- Les lleis del Dret civil de Catalunya que regulen diversos contractes específics, com els contractes d'integració (Llei 2/2005, de 4 d'abril, de contractes d'integració) o els contractes de conreu (Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu).
- Les lleis que regulen el transport per diferents vies: Llei 16/1987, de 30 de juliol, d'ordenació dels transports terrestres; Llei 48/1960, de 21 de juliol, sobre navegació aèria, o Llei 14/2014, de 24 de juliol, de navegació marítima.
- La Llei 38/2009, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, que regula el contracte d'edificació, els subjectes que hi intervenen, les seves obligacions i les assegurances obligatòries que s'han de concertar.

Aquestes lleis especials, dins del seu àmbit, tindran una aplicació preferent respecte a la regulació continguda en el Codi civil d'Espanya (en virtut del principi *lex specialis derogat generali*).

### 2.3.3. L'arrendament de finques urbanes

Ens centrarem, finalment, per ser un dels més utilitzats, en el contracte d'arrendament de finca urbana. És un subtipus específic d'arrendament de cosa en què la cosa que es cedeix en ús és una finca urbana.

#### Arrendament de coses

Tot i que la rúbrica que precedeix a aquests preceptes faci menció als arrendaments de finques rústiques i urbanes, els seus articles s'han d'aplicar a tots els arrendaments de cosa.

## Regulació

La regulació del contracte d'arrendament de finca urbana es conté principalment en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. Aquesta s'aplica com a norma especial, però només pel que fa als contractes d'arrendament de finca urbana que entren dins el seu àmbit d'aplicació, és a dir, aquells que recauen sobre una edificació situada en sòl urbà i no estan expressament exclosos del seu àmbit d'aplicació segons l'article 5 d'aquesta Llei. En conseqüència no a tots els arrendaments de finca urbana els és aplicable aquesta normativa especial.

### «Artículo 5. Arrendamientos excluidos.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

- a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se registrarán por lo dispuesto en su legislación específica.
- c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se registrarán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.
- d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquella, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.
- e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.»

A més, per a tots els aspectes que no vinguin regulats en aquesta llei especial, cal acudir a la regulació general del contracte d'arrendament de cosa continguda en el Codi civil d'Espanya (tornem a recordar, per la regla *lex specialis derogat generalis*).

D'altra banda, l'estructura de la Llei d'arrendaments urbans de 1994 distingeix al seu torn entre dos tipus d'arrendaments:

- a) l'arrendament per a ús d'habitatge,
- b) l'arrendament per a ús diferent del d'habitatge.

No obstant això, hi ha una sèrie de regles que s'apliquen a tots dos subtipus d'arrendament de finca urbana:

- les disposicions generals contingudes en el títol I de la Llei (articles 1 al 5),
- els preceptes que formen el títol IV (articles 36 i 37), que regula l'obligatorietat de fiança i la facultat d'ambdues parts d'exigir la formalització del contracte.

Finalment, conté també la Llei d'arrendaments urbans de 1994 una sèrie de disposicions transitòries que fixen les modificacions del règim jurídic dels contractes subscrits amb anterioritat a la seva data d'entrada en vigor (l'1 de gener de 1995), distingint entre els contractes d'inquilinat i els contractes de local de negoci, i també entre els contractes anteriors i posteriors al 9 de maig de 1985, data d'entrada en vigor de l'anomenat Decret Boyer (Reial decret llei 2/1985, de 30 d'abril, sobre mesures de política econòmica) que va suprimir la pròrroga forçosa en aquests contractes.

#### **Contractes d'inquilinat i contractes de local de negoci**

Denominacions que existien a l'anterior Llei d'arrendaments urbans de 1964 i que eren anàlogues a la distinció actual entre arrendaments per a ús d'habitatge i arrendaments per a ús diferent del d'habitatge.

### **Arrendament per a ús d'habitatge**

#### **«Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.**

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.
2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.»

És a dir, que l'arrendament per a ús d'habitatge és aquell que, no només recau sobre una edificació en sòl urbà, sinó que també ha de contenir els següents requisits:

- que aquesta edificació sigui habitable,
- que la finalitat principal d'aquesta edificació sigui la de satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.

El règim jurídic del contracte d'arrendament d'habitatge (segons l'article 4 de la Llei d'arrendaments urbans de 1995) es conté, a més d'en els títols I i IV de la llei ja citats anteriorment i aplicables a qualsevol contracte dels que preveu aquesta llei, en els articles 6 a 28, que formen el seu títol II.

D'aquesta regulació podem destacar succintament els següents aspectes:

- Es prohibeix pactar contractualment una renúncia de l'arrendatari a drets que li concedeixi aquest règim jurídic (article 6).
- Es regula la durada del contracte (articles 9 a l'11), permetent a l'arrendatari poder gaudir d'una durada mínima de tres anys (llevat necessitat de l'arrendador o d'algun dels seus familiars directes), fixant-se la pròrroga del contracte a partir d'aquests tres anys llevat denúncia expres-

sa d'alguna de les parts i concedint a l'arrendatari un dret de desistiment sense cap causa un cop transcorreguts sis mesos de vigència del contracte.

- S'estableixen una sèrie de subrogacions a favor de persones que substitueixen a l'arrendatari, a més de les conseqüències de la variació de la persona de l'arrendador (articles 12 al 16).
- Es regula la renda que s'ha de pagar com a preu de l'arrendament, la seva actualització, i també qui ha d'assumir els diversos pagaments que genera l'ús i manteniment de l'immoble (articles 17 al 20).
- Es fixa qui ha d'executar les obres que siguin necessàries i quins drets i obligacions genera per a cada part la seva execució (articles 21 al 24).
- Es concedeixen a l'arrendatari drets d'adquisició preferent sobre la finca arrendada (article 25).
- I, finalment, es recull la possibilitat de suspensió del contracte, i es regulen les causes de resolució del contracte per incompliment de les obligacions i d'extinció d'aquest contracte per la pèrdua de la cosa o la declaració de ruïna (articles 26 a 28).

### **Arrendament per a ús diferent del d'habitatge**

#### **«Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.**

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.»

És a dir, que l'arrendament per a ús diferent del d'habitatge és aquell que, recaient sobre una edificació en sòl urbà, té com a finalitat principal una diferent de la de satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.

Així mateix, el règim jurídic del contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge (segons l'article 4 de la Llei d'arrendaments urbans de 1995) es conté, a més d'en els preceptes continguts en els Títols I i IV, que són imperativament aplicables a tots els contractes regulats per aquesta llei, en els articles 29 al 35 que formen el seu Títol III, amb la particularitat que, a diferència dels arrendaments d'habitatge, els drets concedits a l'arrendatari sí que poden ser renunciats per aquest; és a dir, en aquest tipus d'arrendaments, actua amb plena intensitat el principi d'autonomia contractual (o autonomia de la voluntat) i el caràcter eminentment dispositiu del Dret civil, prevalent en tot cas allò que s'ha pactat per les parts sobre allò que es determina legalment.

## 2.4. Altres tipus contractuals

Després d'analitzar el contracte de compravenda i el contracte d'arrendament, en aquest subapartat farem una ràpida síntesi d'altres contractes que regula el Dret privat:

1) El **contracte de donació** (articles 618 al 656 del Codi civil d'Espanya i articles 531-7 al 531-22 del Codi civil de Catalunya) és aquell contracte pel qual una de les parts denominada donant s'obliga a lliurar una cosa a una altra denominada donatari en canvi de res. És a dir, que a diferència de la compravenda el lliurament de la cosa no és a canvi d'un preu.

2) El **contracte de permuta** (articles 1539 al 1541 del Codi civil d'Espanya i article 621-56 del Codi civil de Catalunya) és aquell contracte pel qual una de les parts s'obliga a lliurar una cosa a canvi d'una altra cosa que s'obliga a lliurar l'altra part (segons el Codi civil de Catalunya, seguint la seva regulació del contracte de compravenda, les obligacions són de transmetre la titularitat i de conformitat del bé). De tal manera que si l'intercanvi és de cosa per preu tindrem una compravenda, i si és de cosa per cosa tindrem una permuta.

3) Els **contractes de censal** (articles 1604 al 1664 del Codi civil d'Espanya i articles 626-1 a 626-7 del Codi civil de Catalunya), podent ser els censos emfitèutics, consignatius o reservatius.

4) El **contracte de societat civil** (articles 1665 al 1708 del Codi civil d'Espanya), en virtut del qual dues o més persones s'obliguen a posar en comú diners, béns o indústria, amb ànim de partir entre elles els guanys.

5) El **contracte de mandat** (articles 1709 al 1739 del Codi civil d'Espanya i articles 622-21 a 622-39 del Codi civil de Catalunya), per mitjà del qual una persona anomenada mandatari s'obliga a gestionar algun servei o a fer alguna cosa per compte o encàrrec d'un altre anomenat mandant.

6) El **contracte de préstec** a les seves dues modalitats:

- El **comodat** (articles 1740 al 1752 del Codi civil d'Espanya), contracte pel qual una de les parts anomenada comodant, habitualment de forma gratuïta, lliura a l'altra –anomenada comodatari– una cosa no fungible perquè faci ús d'ella per cert temps i finalment se la retorni.
- El **simple préstec** o **mutu** (articles 1740 i 1753 al 1757 del Codi civil d'Espanya), contracte pel qual una de les parts anomenada prestador, de forma gratuïta o amb pacte d'interès que ha de recollir-se expressament, lliura a l'altra –anomenada prestatari– diners o una altra cosa fungible amb la condició que aquesta última li torni un altre tant de la mateixa espècie i qualitat.

7) El **contracte de dipòsit** (articles 1758 al 1789 del Codi civil d'Espanya), en el qual una part anomenada dipositari rep d'una altra –anomenada dipositant– un bé moble assumint l'obligació de guardar-lo i finalment retornar-lo; llevat que es pacti el contrari, és un contracte gratuït.

8) Els **contractes aleatoris** (articles 1790 del Codi civil d'Espanya), entre els quals trobem:

- El **contracte d'assegurança** (regulat amb caràcter general en la Llei 50/1980, de 8 d'octubre, de contracte d'assegurança, i també en altres lleis que regulen assegurances específiques, com ara la Llei sobre responsabilitat civil i assegurança en la circulació de vehicles de motor, text refós aprovat per Reial Decret Legislatiu 8/2004, de 29 d'octubre), en virtut del qual una part anomenada assegurador s'obliga, per al cas que es produeixi l'esdeveniment el risc del qual és objecte de cobertura, a indemnitzar, dins dels límits pactats, el dany produït a l'assegurat, o satisfer-li un capital, una renda o altres prestacions convingudes, i això a canvi que l'altra part contractual –anomenada prenedor de l'assegurança– s'obligui al pagament a la primera d'un preu, al que es denomina prima.
- El **contracte d'aliments** (articles 1791 al 1797 del Codi civil d'Espanya i articles 624-8 a 624-11 del Codi civil de Catalunya), contracte pel qual una de les parts anomenada alimentant s'obliga a proporcionar habitatge, manutenció i assistència de tot tipus a una altra persona –anomenada alimentista– durant la seva vida i, a canvi, aquesta última s'obliga a la transmissió d'un capital en qualsevol classe de béns i drets a favor del primer.
- El **contracte de joc i aposta** (articles 1798 al 1801 del Codi civil d'Espanya).
- El **contracte de renda vitalícia** (articles 1802 al 1808 del Codi civil d'Espanya), pel qual una de les parts s'obliga a pagar una pensió o un rèdit anual a una altra durant tota la seva vida, i aquesta altra a canvi s'obliga a la transmissió d'un capital en qualsevol classe de béns i drets a favor de la primera. De forma similar es regula al Dret civil català el violari (articles 624-1 a 624-7 del Codi civil de Catalunya).

#### Contracte d'aliments

No s'ha de confondre amb l'obligació legal d'aliments entre parents que neix de la llei d'acord amb els articles 142 al 153 del Codi civil d'Espanya o als articles 237-1 al 237-14 del Codi civil de Catalunya.

9) També trobem els contractes per dirimir conflictes, com:

- La **transacció** (articles 1809 al 1819 del Codi civil d'Espanya), contracte mitjançant el qual les parts –donant, promitent o retenint cadascuna alguna cosa– eviten la provocació d'un plet o posen fi al que havia començat.
- El **conveni arbitral** (article 9 de la Llei 60/2003, de 23 de desembre, d'arbitratge), contracte mitjançant el qual les parts decideixen sotmetre a arbitratge totes o algunes de les controvèrsies que hagin sorgit o puguin

sorgir respecte d'una determinada relació jurídica, contractual o no contractual.

- El **conveni de mediació** (article 9 de la Llei [Espanya] 5/2012, de 6 de juliol, de mediació en assumptes civils i mercantils), en el qual dues o més parts decideixen voluntàriament assolir per elles mateixes un acord amb la intervenció de un mediador.

10) El **contracte de fiança** (articles 1822 al 1856 del Codi civil d'Espanya), en el qual una part anomenada fiador s'obliga a complir la prestació a què està obligat un tercer en el cas de no fer-ho ell.

11) Els **contractes de garantia real** (articles 1857 al 1886 del Codi civil d'Espanya, havent d'atendre també a la regulació continguda en la Llei hipotecària aprovada pel Decret de 8 de febrer de 1946, el Reglament hipotecari aprovat pel Decret de 14 de febrer de 1947, o la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre hipoteca mobiliària i penyora sense desplaçament de la possessió). Aquests poden ser contractes de penyora, d'hipoteca o d'anticresi.

D'altra banda, també s'ha de fer referència als contractes típics i específicament regulats en el Dret civil de Catalunya:

1) El **contracte de cessió de finca o d'aprofitament urbanístic a canvi de construcció futura**, regulat als articles 621-58 a 621-66 del Codi civil de Catalunya.

2) Els **contractes de conreu** (articles 623-1 a 623-33 del Codi civil de Catalunya), com ara els **contractes d'arrendament rústic**, o els **contractes de parceria i de masoveria**.

3) El **contracte de custòdia del territori** (article 623-34 del Codi civil de Catalunya).

4) El **contracte d'arrendament per a pastures** (article 623-35 del Codi civil de Catalunya)

5) Els **contractes de cooperació en l'explotació ramadera** (articles 625-1 a 625-12 del Codi civil de Catalunya), com el **contracte d'integració**.

Finalment, també el Dret mercantil estableix contractes específics o especialitats respecte als contractes regulats pel Dret civil, com per exemple:

a) Els referits a les **societats mercantils de capital**, a la Llei de societats de capital, el text refós de la qual ha estat aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, i a la constitució d'altres societats mercantils, en els articles 116 al 238 del Codi de Comerç aprovat per Reial decret de 22 d'agost de 1885.



b) Regula així mateix el **contracte de comissió mercantil** (articles 244 al 302 del Codi de Comerç de 1885); el contracte de dipòsit mercantil (articles 303 al 310 del Codi de Comerç de 1885); el contracte de préstec mercantil (articles 311 al 324 del Codi de Comerç de 1885); els contractes de compravenda mercantil, permuta mercantil i transferència de crèdits no endossables (articles 325 al 348 del Codi de Comerç de 1885), i el contracte de finançament mercantil (articles 439 al 442 del Codi de comerç de 1885).

## 2.5. La contractació amb consumidors

Per concloure aquest mòdul farem una breu al·lusió a la contractació amb consumidors, ja que l'anàlisi del que es coneix ja com a Dret de consum i es considera per molts una nova branca del Dret privat totalment escindida i independent del Dret civil i del dret mercantil excedeix de la matèria que podem explicar en aquesta assignatura.

Únicament esmentarem que el Dret de consum estableix una sèrie de regles específiques aplicables als contractes celebrats amb consumidors. La part general d'aquestes regles les trobem a la norma bàsica i general del Dret de consum: el Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei General per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries, norma aplicable a les relacions entre consumidors o usuaris i empresaris. A l'efecte d'aquesta Llei:

El concepte de **consumidor o usuari** el trobem en el seu article 3:

### «Artículo 3. Concepto general de consumidor y de usuario

(...) son consumidoras o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.

Son también consumidoras (...) las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.»

El concepte d'**empresari** el trobem a l'article 4:

### «Artículo 4. Concepto de empresario

(...) se considera empresario a toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.»

A banda d'aquesta llei general, també s'ha de prendre en consideració la diversa normativa de protecció dels consumidors procedent de la Unió Europea, habitualment mitjançant la forma legal de directives.

Tota aquesta normativa que forma el Dret de consum persegueix protegir la part feble d'aquesta relació jurídica (el consumidor o usuari). Per això li concedeix una sèrie de drets i facultats aplicables quan la contractació entra dins de l'àmbit d'aplicació de la norma, és a dir, quan ens trobem amb la contracta-

### El Codi de consum de Catalunya

A Catalunya, s'ha de tenir en compte també la regulació contenida a la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

ció realitzada entre un consumidor o usuari i un empresari. A més, s'estableix que aquests drets no poden ser renunciats pel consumidor (article 10 del Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei General per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries), de manera que a aquests efectes la normativa es configura amb el caràcter d'imperativa.

La regulació específica de protecció dels contractes amb consumidors es troba fonamentalment recollida a partir de l'article 59 del Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries). En aquesta regulació es concedeixen als consumidors i usuaris una sèrie de drets, com el d'informació prèvia al contracte, els referits a la documentació del contracte, o la facultat de desistiment; uns beneficis pel que fa a la interpretació i integració del contracte i de les seves clàusules; una sèrie de garanties i drets postvenda, i una específica responsabilitat de l'empresari pels danys soferts.

## Exercicis d'autoavaluació

1. A les relacions jurídiques es necessita:

- a) Almenys una persona jurídica.
- b) Dues persones que han de ser persona física.
- c) Almenys dues persones, siguin físiques o jurídiques.

2. A la part passiva de la relació jurídica se la denomina:

- a) Accipiens.
- b) Deutor.
- c) Creditor.

3. A les obligacions mancomunades:

- a) Hi ha diversos creditors i diversos deutors, i qualsevol dels creditors pot reclamar la totalitat del compliment de l'obligació a qualsevol dels deutors.
- b) Hi ha diversos deutors i el creditor pot reclamar a qualsevol d'ells el compliment de la total obligació assumida per aquests deutors.
- c) Hi ha diversos deutors i el creditor pot reclamar a qualsevol d'ells només el compliment de la part de l'obligació que els correspon dins del total.

4. L'article 1124 del Codi civil d'Espanya faculta per extingir la seva obligació al deutor d'una de les prestacions a les següents obligacions:

- a) A totes les unilaterals.
- b) A totes les bilaterals.
- c) A totes les recíproques.

5. L'acció directa:

- a) Permet al creditor reclamar directament al deutor del seu deutor.
- b) Permet al creditor reclamar directament al creditor del seu deutor.
- c) Permet al creditor reclamar directament al deutor del seu deutor.

6. Són subrogats del pagament o subrogats del compliment:

- a) La consignació, la cessió de béns al creditor i la dació en pagament.
- b) La compensació, la condonació i la dació en pagament.
- c) La dació en pagament, la condonació i la confusió de drets.

7. Les obligacions neixen:

- a) De la llei exclusivament.
- b) Entre altres causes, dels actes i omissions il·lícites que generen responsabilitat.
- c) Dels contractes exclusivament.

8. La regla general en el Dret civil és:

- a) La mancomunitat.
- b) La solidaritat.
- c) El benefici d'excussió.

9. A les obligacions genèriques, la seva prestació es concreta per:

- a) La concentració.
- b) L'especificació.
- c) L'expromissió.

**10. La consignació:**

- a) La realitza el deutor quan el creditor injustificadament es nega a cobrar.
- b) La realitzen els dos deutor i creditor de comú acord.
- c) La decideix el creditor lliurement.

**11. La permuta:**

- a) És un contracte amb causa gratuïta, perquè no hi ha pagament en diners.
- b) És un contracte amb causa onerosa.
- c) És un contracte mixt pel que fa a la seva causa.

**12. Els tipus d'arrendaments són:**

- a) De béns fungibles o de béns no fungibles.
- b) De finques urbanes o de finques rústiques.
- c) De serveis, d'obres o de coses.

**13. En els arrendaments de finques urbanes:**

- a) S'anomena arrendatari a qui cedeix l'ús de la finca i arrendador a qui paga el preu.
- b) S'anomena contractista al propietari i inquilí a qui fa servir la cosa.
- c) S'anomena arrendatari a qui paga el preu i arrendador a qui cedeix l'ús de la finca.

**14. Segons la regulació del Codi civil d'Espanya, en els arrendaments, com a regla general:**

- a) Està prohibit el subarrendament si el propietari no ho consent.
- b) Està permès el subarrendament.
- c) Perquè pugui donar-se un subarrendament, les parts han d'haver-ho previst en el seu contracte.

**15. Entre d'altres, són vicis del consentiment:**

- a) L'absència de declaració, la violència i la intimidació.
- b) L'error i el dol.
- c) La simulació contractual i el fet de no respectar la forma del contracte.

**16. Els contractes reals:**

- a) Són aquells contractes que es perfeccionen amb el lliurament de la cosa objecte del contracte.
- b) Són aquells contractes l'objecte dels quals està constituït per un dret real.
- c) Són aquells contractes que realment existeixen per haver-se perfeccionat.

**17. La forma *ad solemnitatem* és:**

- a) La forma necessària per poder consumir el contracte.
- b) La forma necessària per poder provar l'existència del contracte.
- c) La forma necessària per a la perfecció del contracte.

**18. En el Dret civil català, la rescissió per lesió:**

- a) Només cal en els contractes l'objecte dels quals siguin béns immobles.
- b) Només cal en els contractes de compravenda.
- c) Les dues respostes anteriors són correctes.

**19. L'obligació de sanejament per evicció és una obligació:**

- a) Del venedor.

- b) Del comprador.
- c) De tots dos.

20. L'arrendament d'habitatge és:

- a) Un arrendament de coses.
- b) Un arrendament de serveis.
- c) Un arrendament d'obra.

21. Els elements d'un contracte són:

- a) L'oferta i l'acceptació.
- b) La forma.
- c) El consentiment, l'objecte i la causa.

22. Les arres són:

- a) Un tipus de contracte de compravenda.
- b) Una forma de garantia del compliment de les obligacions.
- c) Una clàusula contractual que estableix quan s'ha de complir l'obligació.

23. En un contracte de compravenda, és objecte del contracte:

- a) El preu.
- b) La cosa venuda, ja que el preu és la causa, en aquest cas, onerosa.
- c) El dret de crèdit.

24. En un contracte d'arrendament d'habitatge regulat per la Llei d'arrendaments urbans de 1994, l'arrendatari pot subarrendar totalment l'objecte arrendat:

- a) Si no ho prohibeix el contracte.
- b) Amb el consentiment escrit de l'arrendador.
- c) Cap de les dues respostes anteriors és correcta.

25. Un contracte les obligacions principals del qual s'han complert, és un contracte:

- a) Consumit.
- b) Extingit.
- c) Consumat.

26. A la Llei d'arrendaments urbans, els preceptes que regulen l'arrendament per a ús d'habitatge són:

- a) Normes dispositives, però imperatives pel que fa als drets a favor dels arrendataris.
- b) Normes imperatives, però dispositives pel que fa als drets a favor dels arrendataris.
- c) Normes dispositives, però imperatives pel que fa als drets a favor dels arrendadors.

27. Per a la seva perfecció, requereixen la forma d'escriptura pública:

- a) Els contractes de donació de béns immobles.
- b) Els contractes de compravenda d'un bé immoble.
- c) Les dues respostes anteriors són correctes, o bé cap no ho és.

## **Solucionari**

### **Exercicis d'autoavaluació**

1. c

2. b

3. c

4. c

5. c

6. a

7. b

8. a

9. b

10. a

11. b

12. c

13. c

14. b

15. b

16. a

17. c

18. a

19. a

20. a

21. c

22. b

23. a

24. c

25. c

26. a

27. a

## Bibliografia

Per als diferents mòduls d'aquesta assignatura es recomana la consulta d'aquestes dues lleis:

El Codi civil d'Espanya (en una versió actualitzada i vigent).

El Codi civil de Catalunya (en una versió actualitzada i vigent).

Així mateix, per a aquest mòdul concret es recomana també la consulta de la Llei d'arrendaments urbans de 1994.

A més, seria important completar l'assignatura amb material bibliogràfic corresponent a la branca del Dret civil d'obligacions i contractes. En aquest sentit, es recomana el següent manual, que així mateix ens servirà parcialment en el mòdul «Drets sobre els béns (drets reals)», ja que engloba de forma succinta totes les branques del Dret civil des del punt de vista del Dret civil de Catalunya; ara bé, el seu any de publicació (2011) fa que no inclogui les novetats legislatives que s'han produït en els darrers anys a les altres branques del Dret civil, per aquest motiu no es recomana com a lectura principal en els altres blocs d'aquesta assignatura:

**Gete-Alonso i Calera, M<sup>a</sup> del Carme; Navas Navarro, Susana; Solé Resina, Judith; Ysàs Solanes, Maria** (2011). *Nocions de Dret civil vigent a Catalunya* (3a. edició). València: Editorial Tirant lo Blanch.

