

DICTAMEN

Que emet en Lluís Xandri i Molas, estudiant del Grau de Dret a la Universitat Oberta de Catalunya, a instàncies de la mercantil AUNOSA SL, amb domicili al carrer de València número 15 baixos de la ciutat de Barcelona, i dedicada al sector immobiliari.

I. OBJECTE DEL DICTAMEN

Es sotmeten a criteri jurídic les diferents peticions que es formulen en la demanda de judici ordinari presentada davant del Jutjat de Primera Instància de Badalona pel procurador Antonio Borque, qui actua en nom i representació de Pedro Montes Lázaro i la mercantil Dodo Machines SL, contra Núria Gordo Expósito i la mercantil Aunosa SL, aquesta darrera per l'adquisició a la codemandada –mitjançant compravenda– d'una meitat indivisa de l'habitatge situat al carrer del Mar número 20 Àtic 1 de la Ciutat de Badalona, atorgada en data 21 de març de 2003.

Dita demanda, pel que fa a les qüestions que interessin a Aunosa SL, es concreta en els següents aspectes que a continuació s'indiquen i que són objecte de consulta per part d'aquesta:

- Acció de nul·litat Causa il·lícita. Articles 1261.3 i 1274 del CC. Simulació. Inexistència de causa.
- Rescissió per frau de creditors. Acció prevista als articles 1291.3 i 1294 del Codi Civil.
- Acció declarativa de la possessió i dret de retenció per despeses útils

Interessa als nostre client, doncs, les possibilitats que tals accions puguin arribar a prosperar, alhora que formula consulta en relació al fet que si el derogat Codi de Família de Catalunya –vigent en el moment de la separació conjugal dels litigants– i l'actual Llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família, permetia i permet l'alienació de l'habitatge conjugal sense l'autorització d'un dels cònjuges; així con si l'habitatge objecte de transmissió por ser considerat objecte litigiós.

2. LEGISLACIÓ APLICABLE I ANÀLISI

a) Llei 9/1998, de 15 de juliol, del Codi de Família de Catalunya

Aquesta norma, avui derogada per l'aprovació i entrada en vigor (1 de gener de 2011) de la 25/2010, de 29 de juliol, del Llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família, era la que estava en vigor en el moment de la separació conjugal del litigants Srs Montes i Gordo.

TREBALL DE FINAL DE GRAU
PAC 1 PREPARACIÓ D'UN DICTAMEN DE DRET CIVIL
1r SEMESTRE 2011/12
ALUMNE: XANDRI I MOLAS, LLUÍS

Així, i en relació al que ens ocupa, l'article 70 de dit text normatiu, i en relació a la disposició dels bens comuns del matrimoni, estableix que llevat de pacte en contra, els actes de disposició dels bens comuns requereixen del consentiment d'ambdós cònjuges o, en el seu defecte, d'autorització judicial que es pot atorgar en interès de la família, o si hi concorre una altra causa justa.

b) El Llibre segon del Codi Civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família.

Com ja s'ha dit, el Llibre segon del Codi Civil de Catalunya, aprovat per la Llei 25/2010, de 29 de juliol, deroga l'antic Codi de Família de Catalunya a partir de la seva entrada en vigor el dia 1 de gener de 2011.

Aquesta norma, que no era d'aplicació en el moment de produir-se la separació conjugal esmentada, determina en el seu article 233-25, que els propietaris o titulars de drets reals sobre l'habitatge familiar podran disposar-ne sense necessitat del cònjuge que en tingui l'ús així com tampoc serà necessària autorització judicial, això sens perjudici del dret d'ús.

c) Código Civil.

c.1) Acció de nul·litat, per causa il·lícita. Simulació. Inexistència de causa

L'article 1261 del Código Civil determina quins són els elements que han de concórrer per a l'existència d'un contracte, que són el consentiment de les parts; objecte cert, que sigui la matèria del contracte; i causa de l'obligació que s'estableixi.

Per la seva banda, l'article 1274 defineix la causa del contracte com la prestació o promesa d'una cosa o servei per l'altra part [...], mentre que l'article 1275 estableix la manca d'efectes del contractes sense causa o amb causa il·lícita.

Igualment, aquest darrer article indica que la il·licitud de la causa s'esdevé quan aquesta és contrària a les lleis o a la moral.

En aquest cas, la transmissió de l'immoble en qüestió, causa del contracte de compravenda, no pot ser considerada com a inexistent o simulada, ja que la transmissió ha existit a títol oneros, elevada a document públic i cal entendre que amb tradició. Cal tenir en compte, també, que la sentència de dissolució del vincle conjugal decreta la dissolució del règim de comunitat existent sobre l'habitatge en qüestió, la qual cosa alliberaria de l'aplicació de l'article 70, desfent qualsevol indicatiu d'il·licitud de la causa.

c.2) Rescissió per frau de creditors o objecte litigiós

TREBALL DE FINAL DE GRAU
PAC 1 PREPARACIÓ D'UN DICTAMEN DE DRET CIVIL
1r SEMESTRE 2011/12
ALUMNE: XANDRI I MOLAS, LLUÍS

L'article 1291. del Código Civil estableix la rescindibilitat dels contractes celebrats en frau de creditors, quan aquests no puguin cobrar d'altra manera el què se'ls deu (3) i aquells que es refereixin a coses litigioses, celebrats pel demandant sense coneixement de les parts litigants o de l'autoritat judicial competent (4).

Igualment, l'article 1297 del Código Civil presumeix en frau de creditors les transmissions d'immobles a títol gratuït.

Pel que fa a la possible consideració de l'immoble en qüestió com a objecte litigiós (en altres processos, s'entén) que pugui donar lloc a la rescissió del contracte de compravenda, no sembla pas que aquest pugui ser considerat com a tal, atès que de la informació facilitada es pugui desprendre que aquest formi part com a tal de cap procés, vist que l'execució de la sentència que ha de donar lloc a la divisió de les finques, i per a la qual cosa el demandant proposa la pública subhasta, es presenta amb posterioritat a la compravenda.

Per la seva banda, l'article 1294 del Código Civil, estableix el caràcter subsidiari de l'acció de rescissió, per la qual cosa caldria esgotar totes les altres vies possibles abans del seu exercici.

d) Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya

L'article 569-3 del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, aprovat per la Llei 5/2006, de 10 de maig, estableix el dret a retenció per als posseïdors de bona fe d'un bé moble o immoble que hagin de lliurar a una altra persona com a garantia de pagament dels deutes que es preveuen a l'article 569-4, entre els quals hi ha el rescabament de les despeses necessàries per a conservar i gestionar el bé i les despeses útils, si és que hi ha dret a reclamar-ne el reemborsament.

Per determinar les possibilitats reals que prosperi l'acció declarativa de la possessió i el dret de retenció per despeses útils, cal que ens fixem en dos elements que al meu entendre són determinants. Per una banda, cal establir si efectivament el demandant es pot considerar com a posseïdor de l'immoble de bona fe, i per altra determinar si les despeses poden ser considerades com a útils.

Si bé en el cas de les despeses, aquestes sembla que efectivament haurien de gaudir d'aquesta consideració, la qüestió de la bona fe del posseïdor planteja algunes incògnites, especialment el fet que en la data en que es realitza la compravenda (31 de març de 2003) aquest encara continua usant i gaudint de l'habitatge, dret aquest que s'hauria exhaurit un any abans, aproximadament, d'aquesta data.

3. CONCLUSIONS

a) En la data en que es va tramitar la separació conjugal del Sr. Montes i la Sra. Gordo no era possible l'exercici d'actes de disposició sobre l'habitatge familiar sense l'autorització d'un dels cònjuges o sense autorització judicial, per aplicació de l'article 70 de l'avui derogat Codi de Família de Catalunya.

b) Aquesta mateixa qüestió, però, avui sí que fora possible –sens perjudici del dret d'ús sobre l'habitatge familiar- per aplicació de l'article 233-25 del Llibre segon del Codi Civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família

c) No obstant això, la dissolució del règim de comunitat de l'habitatge, allibera a la Sra. Gordo de les limitacions en els actes de disposició sobre aquest que preveia l'article 70 del Codi de Família de Catalunya, per la qual cosa l'acció de nul·litat per causa il·lícita, simulació, inexistència de causa no hauria de prosperar.

d) És difícil que prosperi una acció de rescissió (sigui per frau de creditors o per objecte litigiós) del contracte de compravenda de l'immoble atès en primer lloc per la dificultat d'acreditar l'existència d'ambdues causes i, per altre pel caràcter subsidiari d'aquesta, cosa que obliga a esgotar altres vies abans de poder-la exercir.

e) Existeixen certes possibilitats que prosperi l'acció declarativa de la possessió i el dret de retenció per despeses útils, qüestió aquesta que es podria neutralitzar a partir de demostrar que el posseïdor no ho és de bona fe.

Aquest dictamen, que es sotmet a qualsevol altre millor fonamentat, l'emeto a Vic, a 10 d'octubre de 2011