
Contractes translatius de domini

PID_00268210

Francisco Oliva Blázquez

Temps mínim de dedicació recomanat: 5 hores





Francisco Oliva Blázquez

Catedràtic de Dret civil a la Universitat Pablo de Olavide de Sevilla.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada pel professor: Miquel Peguera Poch (2019)

Segona edició: setembre 2019
© Francisco Oliva Blázquez
Tots els drets reservats
© d'aquesta edició, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realització editorial: FUOC

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars dels drets.

Índex

Introducció	5
Objectius	7
1. Compravenda	9
2. Concepte i caràcters de la compravenda moderna	10
3. Elements del contracte de compravenda	13
3.1. Subjectes	13
3.2. Objecte	14
3.3. Preu	15
4. Obligacions del venedor	17
4.1. L'obligació de lliurament de la cosa	17
4.1.1. L'obligació de lliurament: concepte, forma i règim jurídic	17
4.1.2. Els problemes de capacitat i qualitat dels immobles. Quantitat i qualitat en la venda mercantil	19
4.2. L'obligació de lliurar béns conformes: el sanejament en el marc del dret modern de la compravenda	20
4.2.1. Sanejament per evicció	21
4.2.2. Evicció de càrregues	22
4.2.3. Sanejament per vicis ocults	23
4.3. Compravenda i transmissió de la propietat. El deure del venedor de transmetre la propietat. Venda de cosa aliena. Reserva de domini. Doble venda	27
4.3.1. El deure del venedor de transmetre la propietat	27
4.3.2. La venda de cosa aliena	29
4.3.3. La reserva de domini	30
4.3.4. La doble venda	30
5. Obligacions del comprador. El pagament del preu i l'atribució dels riscos. Altres obligacions	32
6. L'extinció del contracte. Resolució per perill de pèrdua, pacte de <i>lex commisoría</i> i resolució en la venda de béns mobles	35
7. Venda amb pacte de retre	37

8. Venda a terminis de béns mobles.....	38
9. La permuta.....	40
9.1. Concepte. Règim jurídic	40
9.2. La permuta de solar per edificació futura. Permuta internacional (<i>barter</i>)	40
10. Contracte estimatori.....	42
11. Contracte de subministrament.....	44
12. La donació.....	45
12.1. Concepte i naturalesa jurídica. Requisits: capacitat, objecte i forma	45
12.2. La perfecció de la donació: efectes	46
12.3. La revocació de les donacions	47
12.3.1. Superveniència o supervivència	47
12.3.2. Incompliment de càrregues	48
12.3.3. Ingratitud del donatari	48
12.3.4. Les donacions especials	49
Resum.....	51
Activitats.....	53
Exercicis d'autoavaluació.....	53
Solucionari.....	55
Glossari.....	57
Bibliografia.....	58

Introducció

Els contractes translatius del domini són aquells que resulten inicialment aptes per a transmetre la propietat dels béns que són objecte del negoci jurídic conclòs (sempre que es presenti a més la tradició o lliurament dels béns esmentats *ex art. 609 CC*). Aquests poden ser tant a títol oneros, com la compravenda o la permuta, o a títol gratuït, com la donació.

La compravenda és el contracte paradigmàtic mitjançant el qual s'articula l'intercanvi i la transmissió dels béns de manera onerosa, per la qual cosa el seu estudi és completament fonamental. Tanmateix, el règim jurídic d'aquest contracte s'ha disgregat i dividit en funció dels subjectes que hi intervenen. Efectivament, al principi es distingia entre compravenda civil, sotmesa al Codi civil, i compravenda mercantil, caracteritzada per la intenció de l'adquirent de revendre les mercaderies per lucrar-se, regulada pel Codi de comerç. Posteriorment va aparèixer la categoria de la compravenda internacional, regulada per la Convenció de Viena de 1980 sobre contractes de compravenda internacional de mercaderies. Finalment, quan els béns són adquirits amb una finalitat personal o familiar, la compravenda és de consum, modalitat que també compta amb una sèrie de normes destinades a protegir el consumidor com a part feble de la relació contractual (Text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris).

Segons la nostra opinió, aquesta concurrència de normes incrementa seriosament la inseguretats jurídica i genera problemes aplicatius i interpretatius. Sens dubte, la condició del subjecte que intervé en la compravenda ha de ser tinguda en compte (per exemple, a l'efecte dels terminis o d'exigència d'una determinada diligència no han de ser tractats de la mateixa manera el consumidor que l'empresari professional), però això no ha de provocar la generació de fins a quatre règims legals diferents, sinó l'adaptació puntual de la regulació general al cas concret. Així, res no justifica que, per exemple, un problema que es presenta habitualment en la compravenda, els defectes del bé venut, es resolgui de manera molt diferent en funció del subjecte que hi intervé. En qualsevol cas, al llarg d'aquest tema es durà a terme una exposició única i completa de la compravenda, que tindrà en compte les singularitats que presenta aquest contracte en cada un dels seus règims jurídics actuals.

La permuta és un contracte més arcaic que la compravenda, la presència del qual en el trànsit jurídic és molt menor. No obstant això, es continua emprant en certs casos, com la permuta de solar per edificació futura, i per això serà objecte d'una anàlisi breu.

La categoria dels contractes translatius del domini a títol onerós finalitza amb l'estudi de dos contractes atípics de caràcter mercantil: el contracte estimatori i el contracte de subministrament. Encara que, com veurem, la naturalesa del primer és molt discutida, hem optat per tractar-lo en aquest capítol per la seva semblança o afinitat innegable amb el contracte de compravenda.

Finalment, conclourem l'exposició dels contractes translatius del domini amb la donació. El caràcter gratuït de la transmissió dels béns fa que aquest contracte tingui unes característiques molt singulars, com el fet de ser un contracte formal o que se'n reconegui la revocabilitat per la voluntat del donant en certes condicions. A més, hi ha modalitats o especialitats contractuals de la donació, que seran igualment estudiades.

Objectius

Els objectius que heu d'assolir a partir de l'estudi d'aquest mòdul són els següents:

- 1.** Comprendre la importància que assumeix el contracte de compravenda com a instrument paradigmàtic a partir del qual s'articulen les relacions comercials.
- 2.** Conèixer les transformacions essencials que ha sofert el contracte de compravenda a partir de la Convenció de Viena de 1980.
- 3.** Identificar quins són els elements bàsics del contracte de compravenda.
- 4.** Conèixer el règim de les obligacions del venedor.
- 5.** Distingir les figures del sanejament per vicis ocults, *aliud pro alio* i falta de conformitat.
- 6.** Conèixer el règim de les obligacions del comprador.
- 7.** Saber en què consisteix i com es resol el problema de la transmissió dels riscos.
- 8.** Conèixer les causes de resolució del contracte de compravenda.
- 9.** Saber què és la permuta.
- 10.** Distingir el contracte estimatori i el contracte de subministrament.
- 11.** Comprendre el concepte i la naturalesa jurídica de la donació.
- 12.** Conèixer les causes de revocació de la donació.

1. Compravenda

La compravenda és un contracte per mitjà del qual s'articula l'intercanvi de coses per diners. Històricament l'*emptio-venditio* va sorgir com un estadi avançat i evolucionat del simple canvi o permuta de béns en el moment de la inveniència dels diners com a moneda de canvi.

Es pot dir que actualment la seva importància és capital per a l'economia de mercat, ja que les operacions del tràfic comercial, bé sigui nacional o internacional (operacions d'importació i exportació de mercaderies), s'estructuren a partir de contractes de compravenda entorn dels quals es desenvolupen altres contractes i figures jurídiques complementaris, com l'assegurança, l'agència, la comissió o, entre d'altres, el dipòsit. Tal com s'indicava en l'exposició de motius del Projecte de Codi de comerç (1882), el contracte de compravenda "és el més usual i freqüent al comerç".

La transcendència d'aquest contracte es posa clarament de manifest tant en la regulació prolixa que el legislador nacional li ha reservat en el Codi civil (arts. 1445 a 1525), com en el fet d'haver estat regulat de manera uniforme i a escala global per la Convenció de Viena sobre compravenda internacional de mercaderies de 1980 (CISG), i, finalment, per ser el model al qual respon la configuració de la relació obligatòria en el nostre ordenament jurídic. Tal com indica López y López:

"La compraventa no es sólo el paradigma del contrato sinalagmático, sino el paradigma del contrato a secas."

Vegeu també

Vid., més endavant, les regles de distinció en art. 1446 CC.

Lectura complementària

Ángel López y López (2001). "Contratos traslativos del dominio a título oneroso: la compraventa y la permuta". A: R. Valpuesta y Fernández; R. Verdura Server (co-ords.). *Derecho civil. Derecho de obligaciones y contratos* (pàg. 382). València: Tirant lo Blanch.

2. Concepte i caràcters de la compravenda moderna

L'article 1445 CC determina el concepte de la compravenda en els termes següents: "Mitjançant el contracte de compra i venda un dels contractants s'obliga a lliurar una cosa determinada i l'altre a pagar per aquesta un preu cert, en diners o un signe que els representi". Per part seva, l'article 325 CCo estableix que és mercantil la compravenda de coses mobles per a revendre-les, bé en la mateixa forma en la qual es van comprar o bé en una altra de diferent, amb ànim de lucrar-se en la revenda. Aquest precepte s'ha de complementar amb l'article 326 CCo, que enumera els contractes de compravenda que no es poden considerar com a mercantils.

D'altra banda, el nou article 59 bis TRLGDC, introduït per la Llei 3/2014, de 27 de març, defineix el contracte de compravenda al consum en els termes següents: "Tot contracte en virtut del qual l'empresari transmeti o es compromet a transmetre a un consumidor la propietat de certs béns i el consumidor pagui o es compromet a pagar el seu preu, inclòs qualsevol contracte l'objecte del qual estigui constituït alhora per béns i serveis". En qualsevol cas, cal aclarir que aquest tipus de compravenda, caracteritzada per la intervenció d'un empresari (art. 4 TRLGDC) i un consumidor (art. 3 TRLGDC), serà regulada tant per la legislació especial relativa a la protecció dels consumidors que li resulti aplicable, com, supletòriament, per l'establert en el Codi civil.

La CISG no defineix el contracte de compravenda. No obstant això, la doctrina ha assenyalat de manera pràcticament unànime que el concepte de "compravenda internacional" es troba recollit als articles 30 i 53 de la Convenció, que regulen, respectivament, els drets i deures del venedor i del comprador. La interpretació conjunta dels articles esmentats permet definir la compravenda com el contracte en virtut del qual una part s'obliga a lliurar i transmetre la propietat d'unes mercaderies, mentre que l'altra es compromet a pagar el preu i a rebre les mercaderies esmentades.

En definitiva, el concepte tradicional d'aquest model contractual gira entorn de l'intercanvi de determinats béns per una quantitat econòmica (o un signe que la representi) en la qual són valorats. No obstant això, cal assenyalar que el concepte de compravenda s'ha vist estès per mitjà de la Convenció de Viena.

Lectura complementària

Francisco Oliva Blázquez (2002). *Compraventa internacional de mercaderías. Ámbito de aplicación del Convenio de Viena de 1980* (pàg. 173 seg.). València: Tirant lo Blanch.

Efectivament, l'article 3 CISG, amb la finalitat de donar un suport a la complexa realitat del comerç internacional, considera que es troben sotmesos al seu àmbit d'aplicació (teoria de la unicitat del contracte) els contractes mixtos en els quals, d'alguna manera, el venedor assumeix un *facere*, una obligació de fer que s'afegeix a l'obligació tradicional de lliurar o donar (*dare*):

1) **Contractes de subministrament de mercaderies que hagin de ser manufacturades o produïdes** (art. 3.1 CISG): aquests contractes, similars als d'obra, s'inclouen en l'àmbit d'aplicació de la CISG llevat que el comprador proporcionï una "part substancial" dels materials necessaris.

2) **Contractes mixtos de subministrament de mà d'obra o prestació de serveis** (art. 3.2): aquests contractes, semblants als de serveis, també s'inclouen, llevat que la "part principal" de les obligacions del venedor consisteixi a subministrar mà d'obra o prestar altres serveis.

Exemples

Una empresa italiana i una empresa búlgara van concloure un contracte de subministrament OEM (*original equipment manufacturer*), en virtut del qual la primera es va obligar a subministrar a la segona productes que portaven la marca de la societat búlgara i que estaven fabricats amb matèries primeres aportades per aquesta última. Els àrbitres que van dictar el laude arbitral que va posar fi al conflicte sorgit entre els contractants van considerar que la prestació de l'empresa italiana consistia de fet en una mera activitat d'acoblament dels materials subministrats per la seva contrapart, per la qual cosa la Convenció no resultava aplicable en tractar-se d'un contracte diferent del de compravenda. La societat francesa La Sarl Holding Marin Riviere va vendre a Marques Roque Joaquim, establert a Junqueira, província de Coimbra (Portugal), un "magatzem d'ocasió" pel preu de 500.000 francs francesos, i es comprenia en el preu esmentat el desmantellament del magatzem i les despeses necessàries per a la posada a disposició. El preu del magatzem era de 381.200 F, mentre que les despeses de desmantellament i posada a disposició s'elevaven a 118.800 F. La Cour d'Appel de Grenoble va entendre que el contracte quedava sotmès a la Convenció de Viena, ja que la prestació de serveis, consistent en el desmantellament i posada a disposició del magatzem, no constituïa una part principal de les obligacions del venedor.

En qualsevol cas, els elements que caracteritzen la compravenda són els següents:

- **Consensualitat (art. 1450 CC)**

El contracte de compravenda el perfecciona el simple consentiment contractual manifestat entorn de la cosa objecte de contracte i el preu, sense que es necessiti cap element addicional, com el lliurament efectiu dels béns (no és, per tant, un contracte real). No obstant això, la simple promesa de vendre o comprar, havent-hi conformitat en la cosa i en el preu, donarà dret als contractants per a reclamar recíprocament el compliment del contracte (art. 1451 CC).

- **Absència de forma (arts. 1280.1 i 1279 CC; art. 11 CISG)**

Contracte de compravenda al consum

El contracte de compravenda al consum igualment inclou qualsevol contracte l'objecte del qual estigui constituït alhora per béns i serveis (59 bis TRLGDC).

No cal que el consentiment es manifesti per escrit o per mitjà d'un instrument públic; n'hi ha prou per a la perfecció vàlida del contracte l'acord verbal dels contractants. Com és obvi, el principi d'informalitat facilita i fomenta el tràfic comercial.

No obstant això, quan es tracta de contractes de compravenda al consum el legislador pot exigir, en certs casos, el compliment d'una determinada forma. Per exemple, tant en els contractes a distància (art. 98 TRLGDCU) com en els celebrats fora de l'establiment mercantil (art. 99 TRLGDCU), l'empresari ha d'observar una sèrie de requisits formals (com ara facilitar una còpia del contracte signat) l'incompliment dels quals pot provocar la seva anul·lació (art. 100 TRLGDCU).

- **Onerositat**

L'onerositat significa que la relació contractual implica un sacrifici per a cada un dels contractants.

- **Reciprocitat**

Les obligacions que neixen del contracte vinculen per igual cada un dels contractants.

- **Commutativitat**

Aquesta característica equival a la presumpció d'igualtat de les prestacions involucrades en la relació obligatòria. No obstant això, en certs casos, com en els contractes l'objecte dels quals el constitueixin coses futures d'existència insegura, la compravenda pot arribar a ser aleatòria.

3. Elements del contracte de compravenda

3.1. Subjectes

L'article 1457 CC estableix, com a principi general, que el contracte de compravenda el poden concloure totes les persones a les quals el Codi civil autoritza a obligar-se (l'article 50 CCo fa una remissió general al Codi civil). Això és, els que siguin capaços *ex art.* 1263 CC de contraure vàlidament obligacions poden comprar i vendre.

No obstant això, el mateix precepte citat fa referència a l'existència de modificacions o excepcions al règim general de capacitat, que es concreten en les anomenades "prohibicions". Efectivament, segons l'article 1459 CC, tenen prohibit adquirir, fins i tot per part d'una persona intermèdia, els subjectes següents:

- 1) Els que **ocupen càrrecs tutelars** (tutor, guardador, defensor judicial), amb relació als béns de les persones que estan sota la seva tutela o protecció.
- 2) Els **mandataris**, respecte als béns de l'administració o alienació dels quals estiguin encarregats. El legislador consagra, a fi de protegir els interessos del mandant, una prohibició d'autocontractació que cedeix en els casos en els quals el mandatari tingui autorització del mandant o quan el mandant vengui directament al mandatari.
- 3) **Marmessors**, en relació amb béns deixats a càrrec seu (art. 902.4 CC).
- 4) **Empleats públics**, respecte als béns de l'estat, dels municipis, dels pobles i dels establiments també públics de l'administració dels quals estiguin encarregats.
- 5) **Persones encarregades** de l'Administració de justícia o relacionades amb aquesta (magistrats, jutges, fiscals, advocats, procuradors etc.), respecte als béns i drets que estiguessin en litigi davant del tribunal en la jurisdicció o territori del qual exerceixin les seves funcions respectives.

Les conseqüències o sancions que impliquen la vulneració d'aquestes prohibicions són diferents: quan s'infringeixen els mandats dels supòsits 1r., 4t. i 5è., el contracte conclòs és radicalment nul per contravenir l'ordre públic, mentre que en els supòsits 2n. i 3r. la sanció hauria de ser l'anul·labilitat, ja que estan

Nota

L'article 1458 CC, en el qual es recull la possibilitat que els cònjuges es puguin vendre béns, procedeix de la Llei de 13 de maig de 1981, que va derogar la prohibició de venda de béns entre marit i muller llevat dels casos en els quals el règim fos de separació de béns o estiguessin separats.

en joc interessos exclusivament privats (no obstant això, alguna jurisprudència aplica la nul·litat radical a aquests supòsits: STS 11 juliol 1966 i 7 setembre 1987).

3.2. Objecte

Poden ser objecte de compravenda les coses (mobles i immobles, corporals i incorporals), o els drets de caràcter patrimonial i transmissibles naturalment. Tanmateix, la compravenda mercantil es redueix, segons l'article 325 CCo, a la de béns mobles (mercaderies); és molt discutida per la doctrina jurídica mercantilista l'admissibilitat de compravendes mercantils sobre béns immobles.

Exemple

La CISG també s'aplica a intangibles, com el gas (OLG Colònia, 16 octubre 1992, LG Múnic, 8 febrer 1995, UNILEX).

El Codi civil pressuposa en l'article 1460 que l'objecte de la compravenda ha d'existir en el moment que es faci el contracte, ja que si s'hagués perdut o extingit en la seva totalitat alhora que se subscrigués l'acord contractual aquest quedaria sense efecte. En el mateix sentit, l'article 1272 CC estableix que no podran ser objecte de contracte les coses o serveis impossibles (*ad impossibilia nemo tenetur*); en cas contrari el contracte seria radicalment nul per impossibilitat originària de la prestació acordada (art. 1261 CC).

La regla pot semblar lògica, però cal dir que en la CISG es preveu implícitament la validesa dels contractes de compravenda internacional de mercaderies en trànsit (art. 68 CISG) encara que aquestes ja no existixin en el moment de la conclusió del contracte. De la mateixa manera, l'article 4.102 PECL determina que un contracte no és invàlid pel simple fet que en el moment en què es va concloure el compliment de l'obligació assumida fos impossible.

També és possible que sigui objecte del contracte de compravenda una cosa futura, i es poden distingir dos supòsits diferents:

1) *Emptio rei speratae*

La venda de cosa futura o "compravenda de cosa esperada" és la que té per objecte un bé que no existeix actualment però que s'espera per a un futur més o menys immediat (per exemple, compravenda de la collita d'olives de l'any pròxim). Si la cosa no arriba a existir, el venedor s'eximirà del compliment davant de l'absència de causa de l'obligació assumida (art. 1274 CC), llevat que s'hagi esdevingut a causa de la seva actitud negligent, culposa o dolosa, cas en què l'incompliment li serà imputable i serà possible una acció de rescabament de danys i perjudicis.

2) *Emptio spei*

Es tracta del supòsit conegut com a "venda d'esperança", caracteritzada pel fet que el comprador s'obliga a pagar el preu fins i tot en el cas que el bé no arribi a existir. En aquest cas, el contracte deixa de ser commutatiu i condicional per a convertir-se en purament aleatori (art. 1790 CC).

Exemple

Imaginem que l'amo d'un restaurant ha acordat amb un pescador adquirir anticipadament i per un preu alçat el producte de la pesca. La relació jurídica ha adquirit un component nítidament aleatori, ja que el comprador pagarà el preu acordat amb independència que el pescador tingui o no èxit en la pesca (venda d'esperança). És diferent el cas en el qual una persona compra sobre plànol un pis a una immobiliària. L'objecte de la seva compra ni tan sols existeix, però, llevat de força major, és lògic pensar que en un temps raonable serà construït i serà lliurat (venda de cosa esperada).

D'altra banda, la cosa ha de ser determinada (art. 1445 CC), la qual cosa comprèn tant les específiques com les genèriques, encara que, en aquest últim cas, des que s'especifiquen (art. 1273 CC). La determinació dels béns es pot fer en virtut de mostres o per referència a qualitats conegudes en el tràfic (art. 327 CC).

Finalment, l'objecte de la compravenda ha de ser de comerç lícit (art. 1271 CC).

És possible que la venda es faci en qualitat d'assaig o prova de la cosa venuda (compravenda a prova) o que es tracti d'una venda de coses que és costum provar o tastar (venda *ad gustum*). En tots dos casos ens trobarem davant d'un contracte de compravenda sotmès a condició suspensiva (art. 1453 CC).

3.3. Preu

El preu, fixat en diners o un signe que els representi, és l'altre element essencial de la compravenda. De fet, el preu ha de ser verdader i real, ja que la seva inexistència podria implicar la presència d'un contracte simulat.

Segons l'article 1445 CC, el preu ha de ser cert o determinat, la qual cosa no implica que s'hagi de fixar necessàriament la quantia exacta en el moment de la perfecció del contracte. Efectivament, el preu es pot determinar amb referència a diferents elements:

- Una altra cosa certa (art. 1447 CC).
- Una borsa o mercat (art. 1448 CC).
- L'arbitri d'un tercer (o diversos) designat per les parts. Aquest subjecte pot actuar segons el seu enteniment i saber lleials (*arbitrium merum*) o d'acord amb les regles de l'equitat (*arbitrium boni viri*), i en tots dos casos la seva decisió és obligatòria i vinculant per a tots dos contractants. Si el tercer

Exemple

Per exemple, contracte aparent de compravenda que, per motius fiscals, oculta una donació.

no pogués o no volgués assenyalar el preu, el contracte serà ineficaç (art. 1447 CC).

El que no es pot fer en cap cas és deixar la determinació definitiva del preu a l'arbitri d'un sol dels contractants (arts. 1449 i 1256 CC), si bé la jurisprudència ha admès que es pacti el preu practicat pel venedor en els béns amb què comercia habitualment (STS 13 abril 1982).

Tanmateix, aquestes regles del Codi civil no se segueixen en el dret uniforme. D'una banda, en la CISG s'admeten els contractes amb preu obert (*open price contracts*), i s'entén que els contractants fan referència implícitament al preu generalment cobrat en el moment de la subscripció del contracte per a tals mercaderies, venudes en circumstàncies semblants, en el tràfic mercantil de què es tracti (art. 55 CISG, aparentment contradictori amb l'article 14). D'altra banda, tant els PECL com els Principis d'UNIDROIT permeten que el preu sigui fixat unilateralment per una de les parts, i es prevegi que si fos manifestament desraonat se substitueixi per un preu raonable (art. 6.105 PECL i 5.7 (2) PCCI).

El Codi civil no exigeix que el preu sigui just, com ho prova el fet que no es permeti la rescissió per lesió, excepte en els supòsits recollits a l'article 1291 CC. En el mateix sentit, l'article 344 CCo determina que les compravendes mercantils no es poden rescindir a causa de lesió. Per tant, el valor de les coses és el que es paga, i és proscria la possibilitat general d'impugnar la compravenda per injustícia del preu. Tractant-se de contractes de compravenda al consum, cal tenir en compte que, segons l'article 87 TRLGDCU, es consideraran com a abusives les clàusules que determinin la falta de reciprocitat en el contracte, contrària a la bona fe i en perjudici del consumidor i usuari. En aquest sentit, la llei declara com a abusives les estipulacions que prevegin l'arrodoniment a l'alça en el preu dels béns o serveis, o qualsevol altra estipulació que prevegi el cobrament per productes o serveis no efectivament usats o consumits de manera efectiva. No obstant això, és molt important destacar que la justícia del preu (això és, l'adequació entre el preu i la retribució), com a tal, no pot ser objecte de control d'abusivitat (art. 4.1 Directiva 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993, sobre les clàusules abusives en els contractes celebrats amb consumidors).

També hi ha supòsits concrets de control legal de preus. Per exemple, els habitatges de protecció oficial s'hauran de vendre al preu taxat, ja que en cas contrari el contracte serà parcialment nul o, com indica una jurisprudència majoritària, el venedor patirà les conseqüències previstes en les normes administratives vigents, amb el contracte vàlid.

4. Obligacions del venedor

4.1. L'obligació de lliurament de la cosa

4.1.1. L'obligació de lliurament: concepte, forma i règim jurídic

El lliurament és l'obligació fonamental del venedor. Efectivament, l'article 1461 CC estableix que el venedor està obligat a lliurar els béns venuts i els seus accessoris (art. 1097 CC) al lloc pactat per les parts (si no hi ha pacte regeix el que s'estableix a l'article 1171 CC i 338 CCo). El moment del lliurament és molt important, especialment en els contractes de compravenda mercantil, en què l'incompliment del termini té conseqüències dràstiques *ex art. 329 CCo* (petició de compliment o rescissió del contracte amb indemnització). Si no s'hagués pactat en el contracte de venda mercantil un termini de lliurament, el venedor els haurà de tenir a disposició del comprador dins de les vint-i-quatre hores següents al contracte (art. 337 CCo). En qualsevol cas, els béns s'han de lliurar en el mateix estat en el qual es trobaven en perfeccionar-se el contracte, moment des del qual es deuen els fruits que s'hagin de lliurar amb la cosa (art. 1468 CC).

La CISG estableix que el venedor té l'obligació de lliurar tant les mercaderies com qualsevol **document** relacionat amb aquestes (art. 30), en el moment, lloc i forma establerts en el contracte (art. 34). En cas de lliurament anticipat de documents es podrà, fins al moment fixat per al lliurament, reparar qualsevol falta de conformitat amb aquests (art. 34).

Al principi, es considerarà lliurada la cosa venuda quan es posi en poder i possessió del comprador (art. 1462.1 CC). No obstant això, al costat d'aquesta forma de tradició real es preveuen altres tipus de lliurament:

1) **Tradició simbòlica.** En aquest cas no es produeix el lliurament físic de la cosa, sinó d'una accessòria que d'alguna manera simbolitza la principal:

a) El lliurament de les claus del lloc on es troben emmagatzemades o guardades les coses (*traditio clavium* o *apud horreum*, *ex art. 1463 CC*).

b) El lliurament dels títols de pertinença a l'adquirent (art. 1464 CC).

2) **Tradició merament consensual.** N'hi ha prou amb l'acord o voluntat dels contractants en els supòsits següents:

a) Quan la cosa no es pot transmetre per una impossibilitat momentània al comprador en l'instant de la venda.

b) Quan el comprador ja tenia la cosa en poder seu per algun motiu (*traditio brevi manu*). Per exemple, el comprador era l'arrendatari d'un bé que adquireix en exercici del seu dret de retracte arrendaticí.

c) Quan el venedor no transmet la cosa al comprador, sinó que continua posseint-la però a títol diferent del d'amo (*constitutum possessorium*). Per exemple, el venedor disposa del bé però es reserva un dret d'usdefruit.

3) **Tradició instrumental.** Finalment, l'atorgament d'escriptura pública equival al lliurament (art. 1462.II CC). És l'anomenada *traditio chartae o per chartam*.

L'article 1465 CC (i, en termes semblants, l'article 338 CCo) estableix que les despeses per al lliurament de la cosa venuda seran per compte del venedor (per exemple, despeses d'especificació si la cosa és genèrica, embalatge, empaquetament, alliberament de càrregues i gravàmens, compliment de deures fiscals, etc.), mentre que les despeses de transport són del comprador (es refereix a les despeses de transport des del lloc del lliurament fins a aquell en el qual el comprador la pretengui utilitzar, ja que les despeses fins al lloc de lliurament són del venedor *ex arts. 1171.I i 1168 CC*).

La CISG compta amb una sèrie de normes dispositives, aplicables si no hi ha voluntat de les parts, que regulen tant el lloc (art. 31) com el moment del lliurament dels béns venuts (art. 33). D'altra banda, en el tràfic mercantil internacional se solen emprar clàusules especials, recollides en els INCOTERMS 2000, que resolen el problema complex de la distribució de les despeses. Per exemple, la clàusula FOB (*free on board*) implica que el venedor suporta els costos de transport fins que els béns estan a bord del vaixell, del camió o tren. En la clàusula CIF (*cost, insurance and freight*), Sevilla indica que són a càrrec del venedor els costos de transport i assegurances fins al lloc indicat.

En qualsevol cas, s'ha de tenir en compte que el Codi civil recull dues excepcions a l'obligació de lliurament del venedor:

1) Quan el comprador no ha pagat el preu o no s'ha assenyalat en el contracte un termini per al pagament (art. 1466 CC).

2) Si després de la venda es descobreix que el comprador és insolvent (art. 1467 CC).

4.1.2. Els problemes de capacitat i qualitat dels immobles. Quantitat i qualitat en la venda mercantil

L'obligació de lliurament comprèn "la de posar en poder del comprador tot el que expressi el contracte" (art. 1469.I CC). Doncs bé, el Codi civil preveu una sèrie de regles aplicables a certs casos en els quals el principi d'identitat o exactitud (arts. 1166 i 1169 CC) de la prestació no es pot complir perquè es presentin problemes de capacitat i qualitat del bé immoble venut. Aquestes regles són les següents:

1) Quan es vengui un immoble amb expressió de la seva capacitat, a raó d'un preu per unitat de mesura o nombre, i resulta menys capacitat (art. 1469.II CC) o menys qualitat (art. 1469.III CC), el comprador pot sol·licitar la reducció del preu o la resolució del contracte, sempre que en aquest últim cas la diferència entre la capacitat expressada i la real sigui igual o major que la desena part de la total definida en el contracte.

2) En cas de venda d'un immoble amb expressió de la capacitat, a raó d'un preu per unitat de mesura o nombre, i en resulta més capacitat (art. 1470 CC), el comprador té l'obligació de pagar l'excés de preu si la capacitat de més no passa de la vintena part de l'assenyalada en el contracte. Si excedeix de tal part, pot optar entre pagar o resoldre el contracte.

3) Si s'ha efectuat la venda d'un immoble a preu alçat (venda de "cos cert", en què la cosa venuda és vista per les parts com un tot únic pel qual es paga un preu global i unitari), no hi pot haver augment o disminució del preu, encara que la capacitat sigui major o menor que l'esperada o fins i tot l'expressada o pactada (art. 1471.I CC).

4) Venda de dues o més finques per un sol preu i amb expressió de les confrontes: s'aplica la mateixa regla prevista per al cas de la venda de cos cert (art. 1471.II CC, incís primer).

5) Venda de dues o més finques amb un sol preu, amb expressió de les confrontes i una designació de la capacitat o nombre (art. 1471.II CC, incís final): en aquest supòsit el venedor ha de lliurar el que es trobi en les confrontes, encara que excedeixi de la capacitat expressada en el contracte. Si no fos possible (perquè hi ha un enclavament pertanyent a un tercer), el comprador gaudeix de dos mecanismes: la reducció del preu o la resolució del contracte.

Les accions que neixen dels articles que regulen els problemes de capacitat i qualitat prescriuran als sis mesos comptats des del dia del lliurament (art. 1472 CC).

Venda d'un cos cert

Si en el contracte s'estableix un preu cert, es descriuen les confrontes, i també la seva qualitat o capacitat, es pres-suposa que és venda d'un cos cert.

Lectura complementària

Díez-Picazo i Gullón entenen que el termini s'ha de considerar de caducitat, ja que es tracta de l'exercici d'un dret potestatiu de modificació de la situació jurídica creada pel contracte de compravenda.

Luis Díez-Picazo; Antonio Gullón (2003). *Sistema de Derecho Civil II* (pàg. 272). Madrid: Tecnos.

En qualsevol cas, l'aplicació d'aquestes regles és perfectament compatible amb el recurs general a les normes sobre vicis del consentiment assenyaladament a l'error.

D'altra banda, el Codi de comerç també aborda les qüestions de quantitat i qualitat en la compravenda mercantil. Amb relació a la quantitat, l'article 330 CCo estableix que, quan s'hagi pactat el lliurament d'una quantitat determinada de mercaderies en un termini fix, el comprador no estarà obligat a rebre una part ni tan sols sota promesa de lliurar-li la resta (*vid.*, amb caràcter general, art. 1166 CC). No obstant això, si acceptés el lliurament parcial s'entendrà consumat el lliurament quant als gèneres rebuts. Pel que respecta a la qualitat, es regula en la venda sobre mostres (art. 327 CCo), i s'hi estableix que el comprador no pot refusar la rebuda dels gèneres contractats si fossin conformes a les mostres o a la qualitat prefixada en el contracte. També es refereixen a la qualitat, breument, els articles 328 (compres de gèneres) i 334.4 CCo (necessitat que les mercaderies adquireixin les condicions estipulades).

4.2. L'obligació de lliurar béns conformes: el sanejament en el marc del dret modern de la compravenda

1) Introducció: el sanejament

El venedor està obligat tant al lliurament com al "sanejament" de la cosa objecte de la venda (art. 1461 CC). L'article 345 CCo també estableix que en tota venda mercantil el venedor està obligat a l'evicció i sanejament en favor del comprador, llevat de pacte en contrari.

Mitjançant l'expressió "sanejament" es fa referència a una sèrie de regles destinades a protegir el comprador davant la possible concurrència de determinats supòsits, en què el seu interès queda insatisfet pel fet d'haver rebut un bé defectuós, aliè o amb càrregues ocultes. El sanejament opera bàsicament mitjançant la tècnica d'atribuir al venedor el risc dels esdeveniments esmentats amb independència de quina pugui ser la seva concreta responsabilitat. En altres termes, el venedor ha de respondre davant del comprador pel fet que la cosa adquirida no resulti útil o idònia per a satisfer les finalitats per a les quals va ser adquirida.

Els supòsits de sanejament legalment previstos són els següents:

1) Venda d'una cosa aliena: sanejament per evicció (art. 1478 CC).

2) Venda d'una cosa amb vicis ocults: sanejament per vicis ocults (art. 1485 CC).

3) Venda d'una cosa gravada: evicció de càrregues (art. 1483 CC).

Exemples

El comprador d'un terreny ha estat demandat per un tercer que afirma ser-ne el propietari. Si finalment la demanda prospera i és privat de la titularitat sobre l'immoble adquirit, el venedor haurà de respondre per evicció, i haurà de tornar, bàsicament, el preu, els fruits i les despeses en què hagués incorregut el comprador. D'altra banda, el venedor d'un vehicle de segona mà que, una vegada lliurat, sofreix una avaria greu com a conseqüència del desgast excessiu d'una peça, està obligat a respondre davant el comprador pels vicis ocults del bé venut.

4.2.1. Sanejament per evicció

El sanejament per evicció (d'*evincere* o *evictio*) té lloc quan es priva el comprador, per sentència ferma i en virtut d'un dret anterior a la compra, de tot o part de la cosa comprada (art. 1475 CC). Així doncs, l'evicció sorgeix davant de l'incompliment per part del venedor de l'obligació de garantir la "possessió legal i pacífica del comprador" (art. 1474.1 CC).

Els pressupòsits que exigeix el Codi civil perquè neixi l'obligació de sanejament per evicció són els següents (art. 1474 CC):

- Sentència ferma relativa a la titularitat de la cosa venuda i derivada de l'acció reivindicatòria (o acció hipotecària) exercitada pel *verus dominus* (art. 1480 CC).
- Privació de tot o part de la cosa venuda.
- Existència d'un dret anterior a la compra (per tal com resulta causalment imputable al venedor).

Amb referència als requisits formals, s'exigeix:

- Notificació per part del comprador al venedor de la demanda d'evicció en virtut de la qual aquell pot ser privat del bé per l'acció interposada per un tercer (art. 1481 i 1482 CC).
- En tal cas, el venedor té la càrrega de comparèixer per a defensar el comprador. Si no compareix en el judici n'ha d'acceptar les conseqüències.

El comprador, en cas d'evicció, podrà exigir al venedor el reembors de les parts següents (art. 1478 CC):

1) La restitució del preu que tingui la cosa venuda al temps de l'evicció, ja sigui major o menor que el de la venda.

- 2) Els fruits o rendiments, si estigués condemnat a lliurar-los al que l'hagi vençut en judici.
- 3) Les costes del plet que hagi motivat l'evicció i, en el seu cas, les del que hagi seguit amb el venedor per al sanejament.
- 4) Les despeses del contracte, si les hagués pagat el comprador.
- 5) Els danys i interessos i les despeses voluntàries o de pur esbarjo o adorn, si es va vendre de mala fe.

En cas d'evicció parcial, si la part de la cosa venuda i perduda és de tal importància amb relació al tot que sense aquesta part esmentada no l'hagués comprat, podrà exigir el comprador la rescissió del contracte, però amb l'obligació de tornar la cosa sense més gravàmens que els que tingués en adquirir-la (art. 1479 CC).

L'obligació de respondre per evicció s'imposa al principi sense necessitat de cap pacte exprés (art. 1475.II i 1478 CC). No obstant això, els contractants podran augmentar, disminuir o fins i tot suprimir aquesta obligació legal del venedor, tenint en compte les regles següents:

- 1) És nul el pacte d'exoneració en cas de mala fe del venedor (art. 1476 CC).
- 2) Si no hi ha mala fe, el pacte de renúncia del comprador al sanejament per evicció tindrà les conseqüències següents (art. 1477 CC):

a) Renúncia qualificada: seria una espècie de "compravenda a risc i ventura del comprador" que produeix efectes plens; en conseqüència, el comprador no pot reclamar res.

b) Renúncia simple: es dona quan el comprador ignora el risc de ser vençut en judici per un tercer que al·legui un dret anterior en venda. En aquest cas el venedor únicament ha de tornar el preu (excloent-hi les altres conseqüències generals de l'article 1478 CC).

4.2.2. Evicció de càrregues

L'article 1483 CC regula el supòsit d'una compravenda d'una finca que, sense que ho esmenti l'escriptura, es troba gravada amb alguna càrrega o servei no aparent, de tal naturalesa que s'hagi de suposar que el comprador no l'hauria adquirida si l'hagués conegut. En tal cas, el comprador podrà demanar, durant un any per comptar des de l'atorgament de l'escriptura, la rescissió del contracte o la indemnització corresponent.

Es tracta d'una regla complexa, ja que al principi no es comprèn bé la raó per la qual el problema plantejat no es resol acudint simplement al règim general de l'anul·lació del contracte per error (induït) del comprador o frau del venedor (art. 1304 CC). Realment, sembla que el precepte pensa en supòsits de càrregues i serveis no aparents (o aparents de coneixement difícil) que no han estat objecte d'inscripció. Si les càrregues estiguessin inscrites, el comprador podria exercitar accions de responsabilitat per incompliment contractual contra el venedor que hagués manifestat que la finca era lliure de càrregues o que en tenia altres de diferents de les reals. En qualsevol cas, és un article que no es pot explicar sense els seus antecedents històrics (l'article 1405 del Projecte de 1851) i que probablement ha quedat buit de contingut actualment.

Anul·lació del contracte per error

Règim jurídic més favorable per tal com aquestes accions se sotmeten al termini més extens de quatre anys.

4.2.3. Sanejament per vicis ocults

1) El sanejament per vicis ocults. Concepte i règim jurídic

El nostre Codi civil estableix que el venedor està obligat al sanejament pels vicis o defectes ocults que tingui la cosa venuda (art. 1484 CC), encara que els ignorés (art. 1485.I CC).

Cal entendre per "vici" l'existència d'una qualitat pejorativa de la cosa venuda, o l'absència d'una certa qualitat, que en determini la inutilitat total o parcial per a la satisfacció de l'interès del comprador d'acord amb l'ús per al qual va ser adquirida. Aquest vici ha de ser, a més, "ocult", en el sentit que no pugui ser conegut per un comprador que desplegui la diligència deguda, d'acord amb els seus coneixements i els usos del tràfic. Per això s'exclouen els vicis manifestos o els que fossin recognoscibles per un pèrit.

L'origen de la institució del sanejament per vicis ocults es remunta al dret romà, quan els edils curuls van imposar als venedors haver de garantir l'absència de defectes ocults de la cosa venuda. Per això, a les accions redhibitòria i *quantum minoris* que es van proporcionar als compradors es coneixen amb el nom d'"accions edilícies". Des de llavors i fins als nostres dies han romàs inalterades en la majoria dels codis civils europeus.

L'article 1486 CC atorga al comprador les accions següents en cas que la cosa adquirida es trobi afectada per un vici ocult (art. 1486.I. CC):

- **actio quantum minoris** o acció de reducció del preu;
- **acció redhibitòria** o acció de resolució del contracte;

- **indemnització de danys i perjudicis**, sempre que el venedor hagi incorregut en frau.

El termini general per a l'exercici de les accions de sanejament per vicis ocults és de sis mesos, comptats des del lliurament de la cosa venuda (art. 1490 CC).

A més, tractant-se d'una compravenda mercantil, si el comprador, dins dels 30 dies següents al lliurament, no ha fet una reclamació fundada en els vicis, perdrà qualsevol dret de repetir per aquesta causa davant el venedor (art. 342 CC).

Finalment, cal assenyalar que el Codi civil preveu algunes regles especials per als supòsits de vendes judicials (art. 1489 CC), vendes d'animals (arts. 1491 a 1499 CC) i vendes d'un conjunt de coses (art. 1492 CC).

2) Sanejament per vicis ocults i altres remeis. Règim de responsabilitat per incompliment de l'obligació de lliurament

Al costat del règim especial de responsabilitat del sanejament per vicis ocults regulat en el Codi civil, que resulta aplicable als supòsits d'un compliment defectuós de la prestació pactada, conviu el règim general d'incompliment de les obligacions, aplicable als supòsits de falta de compliment de l'obligació de lliurament (art. 1166 CC).

Encara que teòricament no és el mateix un defecte de la prestació que una absència d'aquesta, la jurisprudència del Tribunal Suprem no ha tingut cap inconvenient a aplicar les regles generals de l'incompliment als casos de vicis o falta de qualitats a la cosa venuda. Efectivament, mitjançant el que es coneix com la doctrina jurisprudencial de l'*aliud pro alio*, supòsits que es podrien considerar a primera vista de compliment defectuós són tractats com a casos d'incompliment complet de la prestació principal.

"La jurisprudència constant d'aquesta Sala declara que s'ha d'entendre que es produeix lliurament de cosa diferent («aliud pro alio») quan hi ha incompliment ple del contracte de compravenda per inhabilitat de l'objecte venut [que en el cas d'interlocutòria resulta especificada] per a poder complir la finalitat que en va motivar l'adquisició, que ocasiona insatisfacció evident del comprador i frustració inevitable en tractar-se de resultat negatiu, per la qual cosa en aquests casos s'ha d'atorgar la protecció que dispensen els articles 1101 i 1124 del Codi civil."

STS 10 octubre 2000

Aquesta solució s'ha adoptat per raons de justícia i amb la finalitat evident de mitigar el rigor del sistema del sanejament per vicis ocults. Efectivament, la protecció que ofereix al comprador el règim especial del sanejament és menor que la del règim general de l'incompliment:

- Quant als terminis, a les accions de sanejament es limita a sis mesos a partir del lliurament (art. 1490), fet que dificulta de vegades la protecció

Prescripció o caducitat

Es discuteix si el termini és de prescripció o caducitat, i la jurisprudència és oscil·lant i indecisa, encara que sembla que tècnicament caldria optar per la caducitat.

del comprador, mentre que el general d'incompliment d'una obligació és de 5 anys (art. 1964 CC).

- Pel que fa als remeis disponibles davant el compliment defectuós, el règim del sanejament per vicis ocults atorga al comprador la possibilitat de resoldre el contracte o de reduir el preu, però no ofereix la pretensió de compliment (reparació o substitució de la cosa *ex art. 1124 CC*) i, a més, la indemnització de danys i perjudicis només és procedent en cas de frau del venedor (art. 1486 CC).

El que havia de ser una excepció ha acabat essent la regla general. Tal com indica **Morales Moreno**:

"El sistema especial de saneamiento por vicios ocultos ha dejado de aplicarse, dando paso a una progresiva aplicación del sistema general de responsabilidad por incumplimiento particularmente mediante la doctrina del *aliud pro alio*."

Realment, s'ha de tenir en compte que un defecte de conformitat dels béns (o vici ocult) és també una forma d'incompliment, sotmesa, per tant, a les conseqüències jurídiques previstes per al règim jurídic unitari.

D'altra banda, l'article 336 CCo estableix que, en cas de lliurament defectuós, relatiu a la quantitat o qualitat de les mercaderies empaquetades o embalades, el comprador tindrà dret a repetir contra el venedor, i podrà optar entre la rescissió del contracte o el compliment, amb indemnització de danys i perjudicis, sempre que hagués denunciat el defecte en el termini de quatre dies des de la recepció i no sigui procedent l'avaria de cas fortuït, vici propi de la cosa o frau. En definitiva, el lliurament defectuós s'equipara a la falta de lliurament i a l'incompliment complet de l'obligació.

3) Falta de conformitat i sistemes de remeis en el nou dret de la contractació

La Convenció de Viena de 1980 ignora l'existència de la figura del sanejament i, per a resoldre el problema dels vicis o defectes del bé venut, acudeix al concepte de "falta de conformitat" de les mercaderies.

El venedor té l'obligació de lliurar coses que siguin conformes, la quantitat, qualitat i tipus de les quals corresponguin als que s'estipula en el contracte i que estiguin envasades o embalades en la forma fixada per aquest (art. 35.1 CISG). En cas de falta de conformitat, l'incompliment d'aquesta obligació provoca que es posin a disposició del comprador tots els remeis legals que el text legal preveu davant qualsevol tipus d'incompliment. En altres termes, no es crea un règim jurídic *ad hoc* o especial per als casos de defectes dels béns venuts, sinó que, al contrari, es reconduïxen al règim general d'incompliment de les obligacions contractuals. D'aquesta manera, el comprador podrà sol·licitar la reparació o la substitució del bé (art. 46 CISG), la reducció del preu (art. 50

CISG), la resolució del contracte, sempre que l'incompliment es pugui considerar essencial (art. 25 CISG) o, entre d'altres, la indemnització de danys i perjudicis (art. 74 CISG).

La Directiva 1999/44/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 25 de maig de 1999, sobre determinats aspectes de la venda i les garanties de béns dels béns de consum, es va inspirar clarament en el sistema imposat per la CISG i va assumir tant el concepte de falta de conformitat com l'establiment d'un sistema general de remeis unificat per a qualsevol supòsit d'incompliment contractual. Per això l'article 114 del Text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris estableix que el venedor està obligat a lliurar al consumidor productes que siguin "conformes" amb el contracte (el concepte de conformitat es determina a l'article 116), i ha de respondre davant d'ell de qualsevol "falta de conformitat" present en el moment del lliurament del producte. L'article 118 afegeix que el consumidor i usuari té dret a la reparació del producte, a la substitució, a la rebaixa del preu o a la resolució del contracte. Així doncs, els defectes o vicis dels productes adquirits en compravendes de consum no se sotmeten al règim codificat del sanejament per vicis ocults, sinó al sistema general de l'incompliment de l'obligació de lliurar béns conformes al que s'ha pactat.

D'altra banda, es consideren abusives, per privar els drets bàsics del consumidor i usuari, les clàusules que excloguin o limitin de manera inadequada els drets legals del consumidor i usuari per incompliment total o parcial o compliment defectuós de l'empresari, en particular les clàusules que modifiquin, en perjudici del consumidor i usuari, les normes legals sobre conformitat amb el contracte dels béns o serveis posats a disposició seva o limitin el dret del consumidor i usuari a la indemnització pels danys i perjudicis ocasionats per la falta de conformitat esmentada (art. 86.1 TRLGDCU).

Entenem que no hi ha actualment cap raó objectiva perquè continuïn convivint dos sistemes dogmàtics completament diferents que responen a diferents plantejaments tècnics: el sanejament per vicis ocults, aplicable a les compravendes de caràcter civil i mercantil, i la falta de conformitat, aplicable a les compravendes al consum i internacionals. Mentre que el primer és percebut com una mena de responsabilitat contractual especial basada en el principi de l'atribució del risc al venedor, el segon concep els defectes o vicis de la cosa venuda com un supòsit més d'incompliment contractual sotmès al règim general. Creiem que per tal de garantir la seguretat jurídica i la claredat del sistema caldria acabar amb aquesta dualitat de règims i, en conseqüència, reformar els preceptes del Codi civil relatius al sanejament per vicis ocults per a adaptar-los al règim contemporani de la falta de conformitat.

4.3. Compravenda i transmissió de la propietat. El deure del venedor de transmetre la propietat. Venda de cosa aliena. Reserva de domini. Doble venda

4.3.1. El deure del venedor de transmetre la propietat

Una de les qüestions tècniques més complexes que presenta el contracte de compravenda és la de determinar si el venedor té o no l'obligació de transmetre la propietat. Per començar, sembla clar que, si el comprador va preveure l'adquisició del domini com a finalitat expressa del contracte, el venedor queda obligat a transmetre'n la propietat. Però què ocorre si el venedor no es va obligar explícitament a transmetre la propietat? La doctrina jurídica no és pacífica sobre això, i es divideix entre els qui sostenen la tesi contrària o favorable a l'existència implícita de tal obligació.

La tesi contrària es construeix entorn dels arguments següents:

- En principi, el venedor només té l'obligació de lliurar (art. 1461 CC) i de respondre de la "possessió legal i pacífica" (art. 1474.1 CC), una cosa que, en paraules de **López i López**, no és sinònima de "propietat".
- El comprador només té acció davant el venedor si és pertorbat en la seva possessió (art. 1474 CC), però no pel simple fet que aquest manqui de la titularitat dominical sobre el bé venut.
- Des del punt de vista històric, la regla procedeix del dret romà (posteriorment incorporada al Projecte de 1851): el venedor no està obligat que el comprador faci seva la cosa, sinó a la possessió pacífica (SR. 19, 1, 30).
- A més, enlloc no es diu que el venedor hagi de gaudir d'un poder de disposició com a titular sobre l'objecte de la venda (no en va, hi pot haver la venda de cosa aliena), i, d'altra banda, l'incompliment de tal obligació no dóna lloc a la resolució del contracte, efecte últim de qualsevol incompliment d'una obligació principal.
- Finalment, s'afirma que a efectes pràctics la inexistència de l'obligació de transmetre permet un trànsit jurídic més àgil i fluid (no s'imposa l'acreditació de la titularitat dominical) i, a més, amb molta freqüència l'adquirent està protegit com a comprador de bona fe i a títol oneros per l'aparença (arts. 34 LH, 464 CC i 1295.2 CC).

La tesi favorable a l'obligatorietat de transmetre la propietat, per la seva part, recolza en els arguments següents:

- L'article 1474.1 CC es refereix a la possessió "legal i pacífica", fet que implica que el poder de fet que s'exerceix sobre el bé derivi d'un dret a aquest exercici (Díez-Picazo i Gullón).
- Ultra això, l'absència de referència en haver de transmetre la propietat es deu al fet que el contracte de compravenda sense tradició no produeix cap efecte transmissiu (art. 609 CC).
- A més, es rebutja que el Codi civil hagi seguit en aquest punt el Projecte de 1851 de García Goyena.
- Algunes sentències parlen de la "finalitat transmissiva del domini" en la compravenda (STS 1 desembre 1986 i 5 octubre 1996).
- Finalment, també s'afirma que en el tràfic normal i ordinari el més habitual és que el venedor s'obligui a transmetre la propietat, per la qual cosa es pot entendre que es tracta d'una de les obligacions que integren el contracte d'acord amb els usos (art. 1258 CC).

En el dret uniforme les coses semblen molt més clares. La CISG consagra expressament el deure del venedor de transmetre la propietat en l'article 30. A més, estableix que "haurà de lliurar les mercaderies lliures de qualssevol drets o pretensions d'un tercer, llevat que el comprador convingui a acceptar-les subjecte a tals drets o pretensions" (art. 41 CISG), "incloent-hi els drets o pretensions basats en la propietat intel·lectual i industrial" (art. 42 CISG). En aquests casos, el comprador ha de comunicar al venedor l'existència del dret o la pretensió del tercer, i especificar-ne la naturalesa, dins d'un termini raonable a partir del moment en el qual n'hagi tingut o n'hagués d'haver tingut coneixement (art. 43 CISG), llevat que al·legui una excusa raonable (art. 44 CISG). Tanmateix, l'article 4.102 PECL determina que el contracte no és invàlid pel simple fet que la part contractant manqui de facultats, drets o poders de disposició sobre els béns als quals es refereixi el contracte.

Finalment, cal tenir en compte que l'anteriorment citat article 59 bis 1.a TRLGDCU, a l'hora de definir el concepte de contracte de compravenda al consum, fa referència expressa a l'obligació de l'empresari de transmetre la propietat dels béns venuts. No hi ha cap dubte que aquest canvi és d'una enorme importància en termes jurídics i, per això, en la nostra opinió s'hauria d'haver incorporat al Codi civil, establint amb claredat que el venedor té en tot cas –això és, independentment del tipus de compravenda que es tracti– l'obligació de transmetre la propietat dels productes venuts.

4.3.2. La venda de cosa aliena

Per als autors que sostenen la tesi negativa, la compravenda de cosa aliena és essencialment vàlida i eficaç, precisament perquè el venedor no està obligat a transmetre la propietat del bé i perquè el contracte tan sols genera el deure de lliurar. No obstant això, si hi ha engany deliberat per part del venedor es podria aplicar l'article 1269 CC i considerar el contracte anul·lable per frau.

La jurisprudència també entén que és vàlida la venda de cosa aliena, per no haver-hi cap precepte del CC que indiqui que el venedor hagi de ser propietari: "un contracte de compravenda, que per si sol no transmet la propietat de la cosa venuda (art. 609 CC); i per això en el dret espanyol s'admet la validesa de la compravenda de cosa aliena (segons jurisprudència abundant), i allibera en principi el venedor de justificar-ne la propietat" (STS 9 octubre 1997 [RJ 1997/7106]).

STS de 7 de setembre de 2007

L'STS de 7 de setembre de 2007 estableix clarament que "no es pot sostenir que la venda de la cosa aliena sigui nul·la o inexistent per falta d'objecte o de poder de disposició del transmitent".

Lectura complementària

Luis Díez-Picazo; Antonio Gullón (2003). *Sistema de Derecho Civil II* (pàg. 263). Madrid: Tecnos.

La tesi positiva no ha de ser necessàriament incompatible amb l'admissió de la validesa d'una venda de cosa aliena, ja que es podria entendre que el venedor, mancat inicialment de facultats de disposició sobre el bé, farà tot el possible per aconseguir-ne la titularitat, la qual cosa no implica que el contracte sigui nul *ab initio* per falta de titularitat dominical. En aquest sentit, se sosté que la venda de cosa aliena es pot resoldre abans de l'evicció (si es va produir el lliurament), en no haver-hi compliment propi i verdader perquè el venedor manqui de poder de disposició sobre la cosa *ex art.* 1160 CC.

En qualsevol cas, si el comprador arriba a perdre el bé en virtut de l'acció reivindicatòria exercitada *a posteriori* pel *verus dominus*, hi ha diferents opcions:

a) **Sanejament per evicció**, amb reparació dels perjudicis soferts en els termes de l'article 1478 CC.

b) **Anul·labilitat per error**. La possibilitat que prosperi aquesta opció resulta més dubtosa, ja que el requisit de l'essencialitat de l'error és discutible, per tal com la titularitat del venedor no apareix més que implícitament en la voluntat del comprador.

c) Si el venedor no arribés a lliurar el bé, es podrien aplicar les normes generals sobre l'**incompliment contractual**.

"El d'interlocutòria és de compravenda de cosa aliena, com l'ha qualificat rectament l'Audiència, vàlid en el nostre dret i que permet la condemna al seu compliment, ja que al venedor escau la possibilitat d'adquirir la cosa i, en cas de no aconseguir-la, l'execució de la sentència es durà a terme per transformació de la condemna a vendre i lliurar la cosa en la d'indemnitzar danys i perjudicis. Aquesta indemnització és la forma de donar satisfacció a la pretensió tant de qui demana el compliment del contracte, que no es pot complir, com de qui obté la resolució a l'empara del 1124."

4.3.3. La reserva de domini

La reserva de domini és una clàusula que s'inclou en els contractes de compravenda amb preu ajornat mitjançant la qual el venedor es reserva el domini de la cosa venuda fins que el comprador en pagui íntegrament el preu (excepció a l'art. 609 CC).

Aquesta clàusula, l'existència de la qual s'admet *ex art.* 1255 CC, es pot configurar des d'un punt de vista tècnic de tres maneres diferents:

- a) Com un dret de garantia pel preu ajornat, que pressuposa en qualsevol cas la transmissió de la propietat.
- b) Com a condició suspensiva per a l'adquisició definitiva de la propietat per part del comprador. Aquesta és la fórmula que comparteix de manera majoritària la doctrina i la jurisprudència.
- c) Com una condició resolutòria del traspàs de la propietat.

En qualsevol cas, és evident que si el comprador no arriba a pagar el preu pactat el venedor recupera la cosa venuda. No obstant això, si el bé es troba a les mans d'una altra persona, caldrà recórrer a les regles sobre protecció de tercers (arts. 464 CC i 34 LH).

4.3.4. La doble venda

La doble venda es dona quan el venedor ha conclòs amb el comprador un contracte de compravenda i, abans de procedir al lliurament del bé venut, el torna a vendre per segona vegada a una altra persona diferent. Tingueu en compte que, si el bé ja hagués estat lliurat al primer comprador, no estaríem davant d'un cas de doble venda, sinó de venda de cosa aliena, ja que el transmissor ja havia perdut la propietat del bé en el moment de concloure el segon contracte.

"És doctrina reiterada d'aquesta Sala la que diu que la tipificació de la doble venda, prevista en el precepte citat, requereix per a la seva existència que, quan es perfeccioni la segona venda, la primera no hagi estat consumada encara, ja que, en cas d'haver-ho estat, ja no es dona el supòsit de l'article 1473, sinó una venda de cosa aliena, amb les conseqüències jurídiques pròpies d'aquesta."

STS 25 juliol 1996 (RJ 1996/5572)

L'article 1473 CC preveu una sèrie de regles per a resoldre els casos de venda del mateix objecte per part del seu amo a diferents persones, i distingeix entre els supòsits de doble venda de coses mobles o immobles:

a) Béns mobles

La propietat l'adquireix el primer que prengui la possessió dels béns de bona fe, és a dir, si ignora que hi havia una altra venda en el moment de l'adquisició. Si cap d'ells no prenguéssin possessió, es tindrà en compte el títol més antic *ex* art. 1473 CC.

b) Béns immobles

La propietat l'adquireix el que abans l'hagi inscrit en el Registre de la Propietat (art. 32 LH). S'ha discutit si cal o no *traditio*, i, encara que sembla que sí (es parla d'"adquirent", no de "comprador"), la qüestió pot ser innòcua si es té en compte que la tradició instrumental serà el normal en aquests casos (art. 1462 CC).

Si no hi ha inscripció, adquireix la propietat el primer posseïdor de bona fe, i si no hi ha posseïdor, es veurà la data del títol, sempre que hi hagi bona fe.

En qualsevol dels dos supòsits previstos, el comprador que sigui preferit podrà resoldre el contracte amb indemnització de danys i perjudicis.

5. Obligacions del comprador. El pagament del preu i l'atribució dels riscos. Altres obligacions

L'obligació paradigmàtica que té el comprador és la de pagar el preu de la cosa venuda en el moment i lloc pactats en el contracte (art. 1500 CC), i es constitueix en mora en cas contrari (arts. 1100 i 1501 CC). No obstant això, el comprador podria suspendre el pagament si fos pertorbat en la possessió o domini de la cosa adquirida o tingués temor fundat a ser-ho per una acció reivindicatòria o hipotecària (art. 1502 CC).

En la venda mercantil, l'obligació de pagament del comprador no sorgeix fins al moment en el qual les mercaderies siguin posades a disposició seva i aquest s'hagi donat per satisfet (art. 339 CCo), o, alternativament, quan hagin estat dipositades judicialment en cas que el comprador hagués refusat la recepció o s'hi hagi demorat (*ex art. 332 CCo*). A més, la demora en el pagament imposa al comprador l'obligació de satisfer l'interès legal de la quantitat que degui el venedor (art. 341 CCo). D'altra banda, el mateix article 339 CCo determina que el pagament pot ser al comptat o en els terminis convinguts amb el venedor.

Un dels aspectes més interessants i complexos vinculats al pagament del preu és el de la "transmissió del risc". El supòsit de fet és el següent: si els béns venuts sofreixen una pèrdua o deteriorament per cas fortuït (o per qualsevol altra circumstància no imputable a les parts) en el lapse de temps que hi ha entre el moment de la perfecció del contracte i el del lliurament, és obvi que el venedor quedarà alliberat de la seva obligació de lliurar les mercaderies perdudes o destruïdes, o, en cas que s'haguessin deteriorat, tan sols les podrà lliurar en l'estat esmentat (art. 1182 CC); ara bé, subsisteix l'obligació correlativa del comprador de pagar el preu? Si la resposta fos afirmativa, el comprador suportarà el risc de la destrucció o deteriorament (*periculum est emptoris*) ja que, a més de no rebre els béns objecte del contracte o, en el supòsit de dany parcial, de rebre'ls deteriorats, li ha de lliurar al venedor la contraprestació promesa en la seva integritat. En cas contrari, quan el venedor perd de manera total o parcialment la cosa i el seu dret a percebre el preu pactat, serà ell el que assumeix el risc (*periculum est venditoris*).

Tenint en compte la transcendència que una o una altra solució té per als contractants, la fixació exacta del moment en què es produeix la transmissió de la càrrega dels riscos entre les parts es revela com l'element clau del problema plantejat. Segons l'article 1452 CC, el dany o profit de la cosa venuda, un cop perfeccionat el contracte, es regularà pel que es disposa als articles 1096 i 1182 CC. El precepte és molt poc clar i resulta de comprensió difícil, si bé, segons la nostra opinió, es pot entendre que consagra la màxima *periculum est emptoris*: el risc es transmet al comprador des del moment de la conclusió del contracte. Aquesta tesi, confirmada per la jurisprudència del Tribunal Suprem, es basa en

els antecedents històrics de l'article 1452 –des del dret romà fins al Fur Reial i les Partides– en el fet que, si el creditor té a la seva disposició tots els *commoda obligationis* des que sorgeix l'obligació de lliurament (1095, 1452, 1468 i 1186 –*commodum subrogationis*–), ha de ser gravat igualment amb les càrregues (*periculum eius esset debet cuius commodum est*), i, finalment, en la interpretació *a contrario* de l'article 1452.2 i 3 CC, la qual permet concloure que el risc es transmet al comprador des de la conclusió del contracte.

No obstant això, algun sector de la doctrina sosté que el risc l'assumeix el venedor, ja que la regla romana està en contradicció oberta amb l'article 1124 CC i amb el principi de la reciprocitat i interdependència de les prestacions en els contractes bilaterals. Per això se sosté que s'ha d'aplicar sense més ni més l'article 1124 i, per tant, el comprador ha de quedar alliberat de pagar el preu davant de l'incompliment de l'altra part de la seva obligació recíproca de lliurar les mercaderies (art. 1274 CC).

L'article 333 del Codi de comerç estableix que el comprador suporta els riscos de la cosa adquirida des que el venedor tingui els efectes venuts *a disposició* del comprador. L'aparent claredat del precepte contrasta vistosament amb l'article 331 CC, el qual sembla vincular la transmissió del risc al lliurament de les mercaderies. L'aclariment d'aquesta antinòmia ha estat una preocupació constant, tant per als mercantilistes com per als civilistes. No obstant això, **Uría** entén que tal contradicció no existeix, ja que el 331 estableix el principi general i el 333 recull una excepció per als supòsits anòmals en els quals no s'hagi conclòs el lliurament efectiu i real malgrat que s'hagi verificat la posada a disposició.

La CISG resol la qüestió dels riscos d'una manera original, mitjançant una nova tècnica jurídica denominada *typological approach*, que consisteix a determinar el pas del risc en cada una de les diferents situacions que presenta la realitat del comerç internacional. És a dir, en comptes d'establir *a priori* un criteri jurídic general i omnicomprensiu d'atribució del risc, es descriuen detalladament els supòsits que es presenten amb més freqüència en el tràfic mercantil i, a continuació, determina cas per cas el moment exacte en què el comprador comença a assumir el risc:

- **Compravendes que impliquen transport (art. 67):** en aquest cas el comprador assumeix el risc quan es posin en poder del primer portador, sempre que el venedor no estigui obligat a lliurar-les en un lloc determinat.
- **Compravenda en trànsit (art. 78):** el risc es transmet des del moment de la subscripció del contracte.

Lectura complementària

Rodrigo Uría (1997). *Derecho mercantil* (24a. ed.) (pàg. 659). Madrid: Marcial Pons.

- **Altres supòsits (art. 79):** el risc es transmetrà al comprador quan aquest es faci càrrec de les mercaderies.

D'aquesta manera, cada una de les situacions que es poden donar en la compravenda internacional compta amb una solució pròpia, coherent i adequada a la realitat comercial del supòsit de fet plantejat.

D'altra banda, la CISG també estableix l'obligació del comprador de rebre les mercaderies (art. 60), i també d'examinar-les i de comunicar la seva possible falta de conformitat (arts. 38 i 39). Això significa, d'una banda, que el comprador ha de dur a terme tots els actes que es puguin esperar raonablement d'ell perquè el venedor pugui efectuar el lliurament. D'altra banda, l'obligació d'examinar les mercaderies és un pressupòsit essencial perquè el comprador pugui exercir els remeis legals en cas de falta de conformitat, fins al punt que l'incompliment provoca moltes vegades la pèrdua de les accions legals davant dels tribunals. Es tracta, per tant, d'una càrrega per al comprador la *proporció* de la qual rau en la possibilitat que el venedor pugui conèixer els defectes i prendre les mesures oportunes. Es recorda que el nostre Codi de comerç també estableix que el comprador compta amb trenta dies de termini des del moment de la recepció dels béns per a dur a terme una reclamació fundada en els vicis de la cosa adquirida (art. 342 CCo).

Pel que fa a la compravenda de béns al consum, l'article 66 bis TRLGD-CU (introduït per la Llei 3/2014, de 27 de març) distingeix dos supòsits diferents:

a) Quan l'empresari envii els béns al consumidor (això és, quan assumeixi la gestió del transport dels productes de consum), el risc de pèrdua o deterioració dels béns es transmetrà al consumidor quan aquest o un tercer indicat per aquest, diferent del transportista, hagi adquirit la seva possessió material. Per tant, el criteri emprat per a determinar la transmissió del risc és el de l'adquisició física del bé per part del consumidor.

b) No obstant això, en cas que sigui el consumidor el que encarregui el transport dels béns o el transportista triat no estigui entre els proposats per l'empresari, el risc es transmetrà al consumidor i usuari amb el lliurament dels béns al transportista, sense perjudici dels seus drets enfront d'aquest. Així doncs, en aquestes condicions, el risc es transmet amb anterioritat, això és, en el moment de la seva posada a disposició al transportista escollit.

6. L'extinció del contracte. Resolució per perill de pèrdua, pacte de *lex commisorio* i resolució en la venda de béns mobles

L'article 1503 CC estableix que el venedor pot resoldre una compravenda amb preu ajornat pel temor de pèrdua de la cosa immoble venuda i del preu, encara que no hi hagi encara incompliment pròpiament dit. Per la seva part, l'article 72.1 CISG determina amb caràcter general per a tots dos contractants que, si abans de la data de compliment fos patent que una de les parts incorrerà en incompliment essencial del contracte, l'altra el podrà declarar resolt.

Dins de les garanties del venedor és necessari esmentar el pacte de *lex commisorio* o condició resolutòria expressa en la venda d'immobles. Es recull a l'article 1504 CC i es tracta d'un pacte (inscripció en el Registre de la Propietat *ex art.* 11 LH) en virtut del qual s'acorda que la falta de pagament en el terme convingut o en cada un dels terminis assenyalats produirà de ple dret la resolució del contracte. No obstant això, l'eficàcia d'aquest se subordina al compliment del requisit que el venedor exerceixi el seu dret a la resolució mitjançant un requeriment judicial o acta notarial. El requeriment normalment es fa després de l'impagament, però es pot fer abans, i després d'aquest es produeixen els seus efectes. Mentre no es dugui a terme el requeriment formal, el comprador podrà pagar encara que s'hagi complert el terme previst en el contracte. Un cop fet el requeriment, el comprador no pot pagar ni el jutge atorgar un termini addicional (art. 1124 CC).

El "comís" es refereix a la possibilitat (normalment objecte de pacte) del venedor de retenir la totalitat o part de les quantitats pagades, i actua com una mena de clàusula penal que pot ser objecte de moderació judicial *ex art.* 1154 CC. En qualsevol cas, s'ha d'assenyalar que la jurisprudència ha ampliat l'àmbit d'aplicació de l'article 1504 CC, i ha fet que aquest desplegui els seus efectes de manera automàtica, s'hagi estipulat o no el pacte comissori

Finalment, es produirà una resolució de ple dret quan el comprador, abans de vèncer el termini fixat per al lliurament de la cosa, no s'hagi presentat a rebre-la, o, en cas que ho hagi fet, no hagi ofert alhora el preu, llevat que per al pagament d'aquest s'hagi pactat més dilació (art. 1505 CC).

La resolució de la compravenda al consum

El TRLDCU preveu algunes singularitats en relació amb l'exercici del dret a la resolució del contracte per part del consumidor que val la pena esmentar. D'una banda, la resolució del contracte no procedirà quan la falta de conformitat sigui d'escassa importància i, a més, només es podrà exercitar quan el consumidor no pugui exigir la reparació o la substitució, i en els casos en què aquestes no s'haguessin dut a terme en un termini raonable o sense majors inconvenients per al consumidor i usuari (art. 121 TRLGDCU). D'altra banda, en cas que l'empresari no hagi lliurat els béns, abans de resoldre el contracte, el consumidor estarà obligat a emplaçar-lo perquè el compleixi en un termini addicional adequat a les circumstàncies. Si l'empresari no fa el lliurament dels béns en aquest termini addicional, llavors el consumidor i l'usuari tindran dret a resoldre el contracte (art. 66 bis TRLGDCU).

7. Venda amb pacte de retre

Aquest tipus de compravenda es caracteritza pel fet que s'hi inclou, en el moment de perfeccionar el contracte, un pacte en virtut del qual el venedor del bé es reserva el dret a recuperar la cosa venuda (art. 1507 CC). També es coneix com a pacte de retrovenda, carta de gràcia, o retracte convencional, la seva finalitat principal consisteix en l'obtenció de liquiditat, i opera com una causa de resolució unilateral de la venda (art. 1506 CC).

Exemple

Ernesto és un assessor fiscal d'una gran companyia a Madrid que, per raons estratègiques i de reestructuració empresarial, ha estat traslladat a Santiago de Compostel·la. Ernesto necessita diners per a afrontar el trasllat i instal·lació a la seva nova ciutat, però no vol vendre la seva casa de Madrid, entre altres coses perquè el seu treball a Santiago serà temporal (quatre anys). La compravenda amb pacte de retre del seu habitatge seria una fórmula adequada per a Ernesto ja que, d'una banda, obtindria una liquiditat econòmica que li resulta necessària i, d'altra banda, es reserva el dret a recuperar la casa quan retorni en passar quatre anys a Madrid.

Perquè el venedor pugui fer ús del dret de retracte ha de reemborsar al comprador el preu de la venda, les despeses del contracte, qualsevol altre pagament legítim fet per a la venda i les despeses necessàries i útils efectuades a la cosa venuda (art. 1518 CC). A més, el dret de retracte, si no s'hagués pactat cap altra cosa, s'haurà d'exercitar en el termini de quatre anys comptats des de la data del contracte. En cas d'estipulació expressa, el termini no podrà excedir de deu anys (art. 1508 CC). Mentre no s'exerciti el retracte el comprador pot exercitar tots els drets i accions del venedor (art. 1511 CC).

El retracte es pot exercitar davant qualsevol posseïdor que estigui relacionat amb el comprador (art. 1510 CC), llevat que es tracti d'un tercer hipotecari (art. 34 LH). Per això és convenient que el pacte figuri inscrit en el Registre de la Propietat amb la finalitat que pugui gaudir d'eficàcia *erga omnes*. El retracte també el poden exercitar els creditors del venedor (*ex art.* 1111 CC) després d'haver fet excussió en els seus béns (art. 1512 CC).

El venedor, una vegada exercitat el retracte, rebrà el bé lliure de tota càrrega o hipoteca imposada pel comprador, amb l'excepció dels arrendaments fets de bona fe (art. 1520 CC).

Finalment, els articles 1513 a 1518 CC regulen una sèrie de supòsits especials amb els quals el Codi civil pretén evitar que l'exercici del dret de retracte doni lloc a situacions de cotitularitat.

8. Venda a terminis de béns mobles

La venda a terminis és un contracte mitjançant el qual una de les parts lliura a l'altra una cosa moble corporal i aquesta s'obliga a pagar-hi un preu cert, de manera totalment o parcialment ajornada, en temps superior a tres mesos des de la perfecció d'aquest (art. 3.1 Llei 28/1998, de 13 de juliol, de venda a terminis de béns mobles).

Aquest tipus de contractes ha estat, des de 1965 (data en la qual es va dictar la primera llei sobre això), objecte de la preocupació del legislador per la importància que té per al consum de determinats béns i, en conseqüència, per a l'economia mateixa, la qual cosa s'ha traduït en l'establiment d'un règim especialment concebut per a protegir el consumidor de béns mobles a terminis.

Efectivament, d'una banda, es tracta de contractes formals, la validesa del qual en conseqüència queda vinculada al fet que constin per escrit (art. 6.1 LVPBM). El contingut bàsic del contracte està imposat per l'article 7 de la Llei, el qual estableix les estipulacions que ha de contenir, i n'és sancionada l'absència o inexactitud en l'article 8.

D'altra banda, l'operació de compravenda pot quedar condicionada a l'obtenció efectiva d'un crèdit de finançament, i és nul el pacte pel qual s'obligui el comprador a un pagament al comptat o a altres fórmules de pagament per al cas que no s'obtingui el crèdit de finançament previst. Igualment, s'estableix que es consideraran no posades les clàusules en les quals el venedor exigeixi que el crèdit per al seu finançament únicament pugui ser atorgat per un determinat concedent (art. 6.2 i 3 LVPBM).

L'atorgament del dret de desistiment és una altra de les característiques típiques de qualsevol norma destinada a protegir els consumidors. El comprador pot desistir del contracte dins dels set dies hàbils següents al lliurament del bé, comunicant-ho mitjançant carta certificada o un altre mitjà fefaent al venedor i, en el seu cas, al finançador, sempre que no hagués usat el bé i el pugui tornar al lloc, forma i estat en els quals el va rebre (art. 9.1 LVPBM). Aquesta facultat de desistir és, a més, irrenunciable.

Si el comprador demora el pagament de dos terminis o de l'últim, el venedor podrà optar entre exigir el pagament de tots els terminis pendents d'abonament o la resolució del contracte. Si opta per la resolució, les parts s'hauran de restituir recíprocament les prestacions fetes (art. 10 LVPBM). No obstant això, es reconeix una facultat moderadora als jutges i tribunals, els quals, amb caràcter excepcional i per causes justes (desgràcies familiars, atur,

Dret de desistiment

Art. 68.1 TRLGDCU, contingut i règim del dret de desistiment. El dret de desistiment d'un contracte és la facultat del consumidor i usuari de deixar sense efecte el contracte celebrat, per a la qual cosa ho haurà de notificar a l'altra part contractant en el termini establert per a l'exercici d'aquest dret, sense necessitat de justificar la seva decisió i sense cap tipus de penalització.

accidents de treball, malaltia prolongada o altres infortunis), podran assenyalar nous terminis o alterar els convinguts, i determinar, en el seu cas, el recàrrec en el preu pels nous ajornaments de pagament (art. 11 LVPBM).

La Llei preveu dues garanties molt importants per al venedor: la reserva de domini i la prohibició de disposar. La reserva de domini no és obligatòria (art. 7.10 LVPBM), i s'ha d'inscriure en el Registre de venda a terminis de béns mobles perquè pugui ser oponible davant tercers (art. 15 LVPBM). El comprador d'un bé el domini del qual s'hagués reservat el venedor o finançador manca de legitimació dispositiva i, en conseqüència, qualsevol acte d'alienació o gravamen fet per ell serà nul de ple dret (art. 4 Ordenança, de 19 de juliol de 1999, de registre de venda a terminis de béns mobles). Tampoc no podran ser embargats els béns esmentats per deutes del comprador, encara que sí per deutes del beneficiari de la reserva de domini (art. 4 Ordenança, de 19 de juliol de 1999, de registre de venda a terminis de béns mobles). No s'ha de confondre la reserva de domini amb la prohibició de disposar, que apareix com una garantia legal que consta en el document en el qual es formalitza la venda *ex* art. 7.11 LVPBM. Aquesta prohibició de disposar implica que, mentre no s'hagi pagat la totalitat del preu o s'hagi reemborsat el préstec, el comprador no pot alienar o fer qualsevol altre acte de disposició sense l'autorització per escrit del venedor o, en el seu cas, del finançador.

Pel que fa a la publicitat relativa al preu dels béns, aquesta haurà d'expressar el preu d'adquisició al comptat, el preu total a terminis i, en cas que s'hagués estipulat un tipus d'interès variable, es fixarà el preu estimat total segons el tipus vigent en el moment de la subscripció del contracte. Quan la publicitat es faci en locals comercials en els quals s'ofereixi un crèdit o la intermediació per a la subscripció d'un contracte subjecte a la Llei, s'haurà d'indicar, en tot cas, el tipus d'interès, i la taxa anual equivalent, mitjançant un exemple representatiu (art. 13 LVPBM).

Finalment, es regula un procediment d'execució especial en virtut del qual, si l'operació estava inscrita en el Registre de venda a terminis de béns mobles, el bé pot ser subhastat notarialment, i es permet al creditor optar per l'adjudicació de béns per al pagament del deute sense necessitat d'acudir a la subhasta pública (art. 16 LVBMP).

9. La permuta

9.1. Concepte. Règim jurídic

La permuta és un contracte en virtut del qual cada un dels contractants s'obliga a donar una cosa i rebre'n una altra a canvi (art. 1538 CC). Es tracta d'un contracte oneros, sinal·lagmàtic, no formal i consensual (no es requereix per a la perfecció d'aquest el lliurament dels béns objecte de permuta).

El Codi civil preveu la possibilitat que la permuta es complementi amb diners, cas en el qual el contracte es qualificarà segons la intenció dels contractants; si aquesta no constés, només es considerarà com a permuta si el valor de la cosa donada com a part del preu supera el dels diners o el seu equivalent (art. 1446 CC).

El règim jurídic que reserva el legislador a aquesta figura és molt elemental, i es redueix-se als extrems següents:

- **Permuta** de cosa aliena, cas en el qual se li atorga al permutant una facultat de resolució amb devolució del que es rep (art. 1539 CC).
- **Evicció**: el que perdi per evicció la cosa rebuda en permuta pot optar entre reclamar al que va lliurar o exigir una indemnització de danys i perjudicis.

El sistema es tanca amb una norma general de remissió al règim de la compravenda (art. 1541 CC).

9.2. La permuta de solar per edificació futura. Permuta internacional (*barter*)

Encara que aquest contracte respon a les necessitats d'una economia de canvi més primitiva i arcaica, continua tenint una certa aplicació actualment.

D'una banda, en el sector de la construcció s'empra amb certa freqüència la permuta de solar per edificació futura, en virtut de la qual l'amo d'un solar el lliura a un promotor o contractista perquè aquest construeixi un edifici en compensació de rebre una contraprestació consistent en el lliurament de determinats pisos o locals de la construcció futura. Tal com s'ha expressat, es tracta d'una operació atractiva tant per als promotors immobiliaris, en la mesura que els permet accedir a una propietat sense perdre la liquiditat que exigeix una compravenda ordinària, com per als propietaris, ja que els atorga un

Lectura complementària

Ángel Carrasco Perera; Encarna Cordero Lobato; Carmen González Carrasco (2008). *Derecho de la Construcción y la Vivienda* (5a. ed.) (pàg. 271). Madrid: Dilex.

accés més barat al mercat de l'habitatge, a més a més de permetre'ls aprofitar-se de la plusvàlua futura dels habitatges residuals per a revendre'ls posteriorment en el mercat.

Encara que la naturalesa d'aquest contracte ha estat objecte d'àmplies disputes doctrinals, es pot considerar com una permuta de cosa present per futura (STS 9 novembre 1972).

D'altra banda, la permuta o *barter* és un contracte que ha vist renovada la seva importància en el comerç internacional gràcies al reconeixement i aplicació progressius de l'anomenat *countertrade* o comerç compensatori. Mitjançant aquesta expressió es fa referència a una institució que engloba un conjunt heterogeni i multiforme de figures jurídiques que tenen com a denominador comú el fet que sorgeix amb la vocació d'organitzar d'una manera alternativa el sistema convencional dels intercanvis comercials internacionals. El comerç compensatori compta fins i tot amb una guia editada per UNCITRAL¹. Doncs bé, una d'aquestes figures jurídiques és precisament la permuta, que s'empra especialment quan les mercaderies que cada una de les parts ofereix siguin capaces, al seu torn, de satisfer les necessitats inajornables de la seva contrapart.

⁽¹⁾(*Legal Guide on International Countertrade Transactions*, A/CN.9/SER.B/3, Nacions Unides, Nova York, 1993).

Un exemple molt il·lustratiu el podem trobar en un contracte de permuta subscrit entre els Estats Units d'Amèrica i Jamaica. Efectivament, el 25 de febrer de 1982 els governs d'aquests països van concloure un acord en virtut del qual el primer rebia bauxita en compensació dels productes lactis que lliurava al segon. Realment, aquest contracte va ser subscrit perquè mitjançant aquest cada una de les parts aconseguia satisfer els desitjos de l'altra: els Estats Units, d'una banda, van obtenir bauxita amb què van poder reduir la deficiència de les seves reserves i, d'altra banda, es van alliberar dels excedents de producció de la seva cabana; per la seva part, Jamaica va aconseguir pal·liar les manques nacionals en la producció de productes lactis i, al seu torn, va disposar lliurement de la seva riquesa natural de bauxita.

10. Contracte estimatori

El professor Uría defineix el contracte estimatori com aquell pel qual una de les parts (*tradens*) lliura a una altra determinades coses mobles el valor de les quals s'estima en una quantitat certa (*aestimatum-taxationis causa*), i aquesta s'obliga (*accipiens*) a procurar la venda de les coses esmentades dins d'un termini i a tornar el valor estimat de les coses que vengui i la resta de les no venudes. Així, mitjançant el contracte estimatori el proveïdor lliura al comerciant detallista una sèrie de mercaderies que aquest podrà revendre, encara que amb la particularitat que tindrà la facultat de tornar tots aquells béns la comercialització dels quals als consumidors no hagi estat possible; es limita, per tant, la seva obligació a pagar el preu d'aquelles mercaderies que hagi rebut de manera efectiva i real, i, igualment, dels béns que decideixi mantenir en el seu seu propi estoc.

Mitjançant el contracte estimatori el detallista satisfà plenament l'objectiu de tota compravenda, és a dir, l'adquisició de mercaderies capaces de proveir el seu propi negoci, i, a més, aconsegueix evitar el risc comercial i econòmic de no revendre els béns adquirits. D'altra banda, els proveïdors o distribuïdors també aconsegueixen importants beneficis amb aquesta relació obligatòria, ja que el contracte estimatori els atorga la possibilitat d'ocupar un empresari especialitzat en un sector comercial determinat (amb una activitat organitzada i un nom o prestigi professional format) per a distribuir en el mercat els béns objecte de la seva activitat industrial, i amb la garantia d'obtenir, com a mínim, el valor d'estimació d'aquests.

En l'actual sistema legal espanyol, ni el Codi civil ni el Codi de comerç no preveuen el règim jurídic del contracte estimatori. No obstant això, aquest "contracte atípic" i de caràcter mercantil té lloc en nombroses transaccions mercantils desenvolupades al nostre país, tal com posa de manifest la jurisprudència del Tribunal Suprem (STS 30 novembre 1972 i 17 gener 1992) o la legislació fiscal. Per tot això, és necessari establir quines normes s'aplicaran, si no hi ha la voluntat dels contractants, a l'efecte de solucionar els conflictes que puguin sorgir, la qual cosa ens remet al seu torn al problema de la determinació de la naturalesa jurídica d'aquest contracte.

La doctrina jurídica ha discutit molt entorn de la naturalesa jurídica del contracte estimatori. S'ha dit que es tracta d'un dipòsit *ad vendendum*, d'una compravenda sota condició suspensiva, d'una compravenda sota condició resolutorià, d'una venda amb pacte de reserva de domini o, finalment, d'una comissió de venda. Segons la nostra opinió, el descobriment, cas per cas, de la

Lectura complementària

R. Uría; A. Menéndez Menéndez (coord.) (2007). *Curso de Derecho mercantil II* (2a. ed.). Madrid: Civitas.

verdadera intenció de les parts i de la finalitat econòmica de l'operació en el seu conjunt permetrà determinar si el supòsit es pot identificar amb una compravenda condicional, amb una comissió de venda o amb un dipòsit. I en funció de la qualificació que acabem donant a cada contracte concret podrem determinar quines normes del Codi de comerç caldrà aplicar per a resoldre els problemes que es plantegin.

11. Contracte de subministrament

En el nostre ordenament jurídic no hi ha una norma general que defineixi o delimiti el concepte de "contracte de subministrament". No obstant això, tant la doctrina científica com la jurisprudència (STS 8 juliol 1988 [RJ 1988/5589] i 2 desembre 1996 [RJ 1996/9042]) coincideixen a reproduir el contingut conceptual de l'article 1559 del Codi civil italià, i afirmen que es tracta d'un contracte pel qual una part, anomenada "subministrador," es compromet davant una altra, denominada "subministrat", a fer certs lliuraments o prestacions periòdiques i duradores de béns per un preu determinat o determinable.

El contracte de subministrament s'ubica en l'àmbit dels contractes *qui habent tractum succesivum et dependentiam de futuro*, és a dir, s'enquadra en el grup dels "contractes de durada" o d'"execució continuada". Precisament, la major part de la doctrina xifra en l'element temporal, això és, en la durada i periodicitat de les prestacions del subministrador, la nota caracteritzadora per excel·lència de la relació obligatòria que dimana de qualsevol operació de subministrament. De fet, la causa unitària o finalitat bàsica d'aquest contracte és la *satisfacció d'una necessitat reiterada i duradora* del subministrat, que no pretén tant el lliurament d'una cosa concreta com la seguretat que podrà rebre una prestació de manera constant i periòdica.

Una altra nota distintiva del contracte de subministrament és l'existència d'una pluralitat de prestacions vinculades entre si però autònomes al seu torn. Efectivament, cada una de les prestacions individuals de subministrament té un notable grau d'autonomia jurídica (reflectit, per exemple, en la necessitat que en cada prestació es presentin tots els requisits generals, capacitat, etc.), però la independència de cada compliment o lliurament no és absoluta, sinó que té lloc en el marc genèric de la unitat obligacional i contractual de tota l'operació de subministrament.

El contracte de subministrament pot ser tant civil com mercantil, encara que el més comú és que el subministrat adquireixi els béns per revendre'ls. En ser un contracte atípic es regularà segons el que estableixin expressament els contractants i, supletòriament, per les disposicions reguladores del contracte de compravenda.

12. La donació

12.1. Concepte i naturalesa jurídica. Requisits: capacitat, objecte i forma

El Codi civil defineix la donació com un "acte de liberalitat" pel qual una persona disposa gratuïtament d'una cosa a favor d'una altra que l'accepta (art. 618 CC).

Encara que hi ha hagut autors que han defensat que la donació no és un contracte, sinó un negoci dispositiu o translatiu del domini (art. 609 CC), nosaltres entenem, amb la major part de la doctrina i la jurisprudència del Tribunal Suprem, que es tracta d'un contracte pròpiament dit. Recordeu sobre això que l'article 1274 CC estableix que en els "contractes de pura beneficiència" s'entén per causa (de l'obligació) "la simple liberalitat del benefactor".

Poden fer una donació tots els que puguin contractar i disposar dels seus béns (art. 624 CC). Així doncs, és necessari, d'una banda, tenir capacitat de contractar (art. 1263 CC), fet que implica que els menors emancipats podran ser donants en les condicions establertes legalment (art. 323 CC). D'altra banda, s'exigeix poder de disposició sobre les coses objecte de donació, per la qual cosa els representants dels menors o impossibilitats podran donar sempre que hi hagi autorització judicial (arts. 166 i 272.6 CC).

La condició de donatari la pot tenir qualsevol que no estigui especialment impossibilitat per la llei per a això (art. 625 CC), i per això és suficient amb la simple capacitat d'entendre i voler (per això un menor amb capacitat de discerniment pot acceptar una donació). Si la donació s'hagués fet a algú concebut i no nascut, podrà ser acceptada per les persones que legítimament el representarien si s'hagués verificat ja el seu naixement (art. 627 CC).

L'objecte d'una donació el constitueixen els béns mobles o immobles presents del donant (la donació de béns futurs està prohibida expressament *ex art. 635 CC*). No obstant això, el Codi civil estableix dos límits:

1) La donació podrà comprendre tots els béns presents del donant, o part d'aquests, a condició que aquest es reservi, en plena propietat o en usufruct, el necessari per a viure en un estat corresponent a les seves circumstàncies (art. 634 CC).

2) Ningú no podrà donar ni rebre, per via de donació, més del que pugui donar o per rebre per testament (art. 636 CC). És una norma establerta amb la finalitat de protegir els drets successoris dels legitimaris.

La donació és un contracte típicament formal en el qual el compliment de la forma legalment exigida apareix com un requisit de validesa *ab substantia*. En altres paraules, la donació que no respecti les solemnitats exigides legalment és radicalment nul·la. El Codi civil distingeix sobre això segons es tracti de béns mobles o immobles:

- La donació de béns mobles es pot fer verbalment o per escrit, si bé la primera requereix el lliurament simultani de la cosa donada. Faltant aquest requisit, no tindrà efecte si no es fa per escrit i consta en la forma mateixa l'acceptació (art. 632 CC).
- La donació de cosa immoble s'ha de fer en escriptura pública, i cal expressar-hi individualment els béns donats i el valor de les càrregues que hagi de satisfer el donatari. L'acceptació es podrà fer en la mateixa escriptura de donació o en una altra de separada, però no tindrà efecte si no es fa en vida del donant. Si és feta en escriptura separada, s'haurà de notificar l'acceptació en forma autèntica al donant, i s'anotará aquesta diligència en totes dues escriptures (art. 633 CC).

No obstant això, sovint es deixen d'observar els requisits formals, especialment per motius fiscals, en la donació d'immobles. Així, és fins i tot freqüent que les parts, amb la finalitat de pagar menys impostos, simulin fer un contracte de compravenda que encobreix una donació sotmesa a un tipus impositiu superior (simulació relativa). El problema és determinar si, una vegada revelada judicialment l'existència de la simulació, els requisits formals de la donació dissimulada d'immobles queden emparats per l'escriptura pública de compravenda feta. Encara que la jurisprudència ha estat oscil·lant, la línia més recent sembla que sosté la invalidesa de la donació d'immobles encoberta sota la forma de compravenda per falta el requisit *ad solemnitatem* de constar la donació en escriptura pública i figurar-hi també l'acceptació del donatari (26 febrer 2007 [RJ 2007/1769], 18 març 2008 [RJ 2008/3054], 5 maig 2008 [RJ 2008/4130] i 27 maig 2009 [RJ 2009/3045]).

12.2. La perfecció de la donació: efectes

El donatari ha d'acceptar, sota pena de nul·litat, la donació ell mateix o per mitjà de representant amb poder especial (art. 630 CC). Per tant, l'acceptació és un element consubstancial a la donació, sense la presència de la qual aquesta no arriba a existir.

No obstant això, el Codi civil sembla que registra una antinòmia a l'hora de determinar els efectes de l'acceptació, ja que l'article 623 CC estableix que la donació es perfecciona des que el donant coneix l'acceptació del donatari, mentre que l'article 629 CC determina que la donació no obliga el donant, ni produeix efecte, sinó des de l'acceptació. Realment, seguint **Díez-Picazo i Gullón**, es pot afirmar que tots dos preceptes regulen supòsits diferents. L'article 629 CC es refereix a la donació d'un bé moble amb lliurament simultani o d'un bé immoble en el qual els contractants manifesten les seves voluntats en escriptura pública conjuntament, mentre que el 623 CC es refereix a la donació de cosa moble feta per escrit o d'immoble l'acceptació del qual es fa en escriptura pública separada.

Una vegada perfeccionada la donació, es produeixen els efectes següents:

- El donant no queda obligat al sanejament de les coses donades, llevat de si la donació fos onerosa (art. 638 CC).
- El donatari només respon del pagament dels deutes si la donació s'ha fet en frau dels creditors (art. 643 CC) o quan s'hagi estipulat tal obligació de manera expressa en el contracte (art. 642 CC), de manera que en aquest cas es converteix en una donació amb càrrega (art. 619 CC).
- Quan es tracti de donacions conjuntes, es considerarà feta per parts iguals; i no es donarà entre aquestes el dret d'acréixer llevat que el donant hagués disposat una altra cosa. La norma no s'aplica a les donacions fetes conjuntament a tots dos cònjuges (art. 637 CC).

12.3. La revocació de les donacions

El Codi civil permet en certs supòsits que una donació perfectament constituïda pugui ser revocada per determinades causes taxades legalment. En altres termes, el donant està facultat per a recuperar els béns donats en certs supòsits previstos taxativament i no susceptibles d'aplicació analògica: supervivència o superveniència de fills, incompliment de càrregues i ingratitude.

12.3.1. Superveniència o supervivència

Tota donació entre vius, feta per una persona que no tingui fills ni descendents, serà revocable pel simple fet que ocorrin qualssevol dels casos següents (art. 644 CC):

- Que el donant tingui, després de la donació, fills, encara que siguin pòstums (*superveniència*).

Lectura complementària

L. Díez-Picazo; A. Gullón Ballesteros (2003). *Sistema de Derecho civil. Vol. 2: Teoría general del contrato. La relación obligatoria. Las particulares relaciones obligatorias. La responsabilidad civil* (9a. ed.). Madrid: Tecnos.

- Que resulti viu el fill del donant que aquest reputava mort quan va fer la donació (*supervivència*).

El termini per a demanar la revocació és de cinc anys comptats des que es va tenir notícia del naixement de l'últim fill o de l'existència del que es creia mort (art. 646 CC). Aquesta acció és personal i irrenunciable i es transmet per mort del donant als seus fills i descendents.

Una vegada exercitada l'acció de revocació es restituiran al donant els béns donats, incloent-hi els fruits generats des de la interposició de la demanda (art. 651 CC), o el seu valor si el donatari els hagués venut (art. 645 CC).

12.3.2. Incompliment de càrregues

El donant està facultat per a revocar la donació quan el donatari hagi deixat de complir alguna de les condicions que li va imposar (art. 647.1 CC). Encara que el Codi civil es refereix a l'existència de "condicions", realment s'ha d'entendre que es tracta de càrregues, és a dir, de donacions modals (*vid.*, per exemple, el que és previst a l'article 1343 CC per a les donacions per raó del matrimoni).

En cas d'incompliment de la càrrega establerta, el donant pot recuperar els béns donats, i quedaran nul·les les alienacions que el donatari hagués fet i les hipoteques que hagués imposat sobre aquests (art. 647.2 CC). Per tant, l'acció té eficàcia retroactiva.

Finalment, l'acció de revocació per incompliment de càrregues té una durada de quatre anys (*ex art.* 1299 CC) i la poden exercitar tant el donant com els seus hereus.

12.3.3. Ingratitud del donatari

La conducta del donatari davant el donant pot donar lloc a la revocació de la donació per ingratitud en els supòsits següents (art. 648 CC):

1) Si el donatari cometés algun delictes contra la persona, l'honor o els béns del donant. La jurisprudència ha fet una interpretació flexible del terme delictes, i l'ha assimilat a l'existència de conductes socialment reprotxables que posin de manifest la ingratitud del donatari, encara que no siguin constitutives d'una conducta tipificada penalment.

2) Si el donatari imputés al donant algun dels delictes que donen lloc a procediments d'ofici o acusació pública, encara que ho provi, llevat que el delictes s'hagués comès contra el donatari mateix, el seu cònjuge o els fills constituïts sota la seva autoritat.

3) Si li nega indogudament els aliments.

La revocació manca d'efectes retroactius (art. 649 CC), i el donant gaudeix en qualsevol cas del dret a exigir del donatari el valor dels béns alienats que no pugui reclamar dels tercers, o la quantitat en la qual haguessin estat hipotecats (art. 650 CC). També ha d'abonar el donatari els fruits percebuts des del moment de la interposició de la demanda (art. 651 CC).

L'exercici de l'acció de revocació correspon al donant, que no es transmet als seus hereus si aquell, podent, no l'ha exercitada (art. 653.1 CC). Tampoc no es podrà exercitar contra l'hereu del donatari, tret que a la mort d'aquest ja es trobés interposada la demanda (art. 653.2 CC).

A aquesta acció no es pot renunciar anticipadament i prescriu (realment es tracta d'un termini de caducitat) en el terme d'un any comptat des que el donant va tenir coneixement del fet i possibilitat d'exercitar l'acció (art. 653 CC).

12.3.4. Les donacions especials

Hi ha diferents models o especialitats concretes en les donacions que han de ser exposades succintament.

1) La **donació *mortis causa* o a causa de mort** és un tipus de donació que produeix els seus efectes per mort del donant (art. 620 CC). Es tracta d'una donació que es du a terme davant de l'existència d'una causa de mort o perill mortal (malaltia greu, concurrència d'esdeveniments greus), i és, en conseqüència, essencialment revocable fins que no arribi el moment de la mort.

L'article 620 CC assenyala, a més, que participa de la naturalesa de les disposicions d'última voluntat, i es regeix per les regles establertes per a la successió testamentària. Per això la jurisprudència ha entès que a les donacions *mortis causa* s'han d'aplicar les normes sobre la forma als testaments (STS 29 octubre 1956 i 24 febrer 1986). Finalment, s'exigeix, com en qualsevol disposició successòria, que el donatari sobrevisqui al donant.

2) La **donació modal o amb càrrega** es recull a l'article 619 CC, el qual la defineix com la donació en la qual "s'imposa al donatari un gravamen inferior al valor del que és dóna". Es tracta, per tant, d'una donació en la qual el donant és sotmès al compliment d'un determinat deure que en cap cas no provoca una transmutació de la naturalesa del negoci jurídic. Efectivament, el valor de la càrrega ha de ser inferior al valor del que és donat, i per això no ens trobem davant d'una contraprestació pròpiament esmentada davant la liberalitat (**Roca i Trías**). Ens trobem més aviat davant d'una mena de negoci mixt que combina la causa gratuïta amb l'onerosa i que fa que el donant estigui obligat al sanejament per evicció i vicis ocults (art. 638 CC). A més, com hem vist, la donació pot ser revocada per incompliment de la càrrega establerta (art. 647 CC).

Lectura complementària

Encarna Roca i Trías (2001). "Contrato traslativo del dominio a título gratuito: la donación". A: R. Valpuesta Fernández; R. Verdera Server. *Derecho civil. Derecho de obligaciones y contratos* (4a. ed.) (pàg. 382-651). València: Tirant lo Blanch.

3) La **donació remuneratòria** és la que es fa pels mèrits o els serveis prestats al donant (art. 619 CC). Normalment es tracta d'una donació que du a terme el donant que s'ha vist beneficiat pels serveis que el donatari, no obligat jurídicament (no es tracta de deutes exigibles), li ha prestat anteriorment. El Codi civil també estableix que l'*animus donandi* es pot basar en els mèrits del donatari, però la donació en aquest cas seria simple i ordinària. Malgrat aquest caràcter remuneratori, continua tenint la condició de donació, i el contracte està sotmès a les normes que la regulen en la part que excedeixin del valor del gravamen imposat (art. 622 CC).

4) Les **donacions amb clàusula reversional** es caracteritzen pel fet de preveure que els béns donats tornaran al donant o a un tercer en les condicions establertes. Es pot determinar la reversió dins d'un determinat termini (terme resolutori) o es pot vincular al compliment d'una condició. Arribat el termini o complerta la condició, el donatari perdre la titularitat sobre els béns donats. En qualsevol cas, si la reversió es preveu a favor d'un tercer, se sotmet als límits establerts en el Codi civil per a les substitucions fideicomissàries (art. 785 CC), a part, aquest tercer haurà d'acceptar la donació perquè es perfeccioni correctament (art. 623 CC).

5) La **donació amb reserva de disposar** és prevista a l'article 639 CC, el qual estableix que el donant es pot reservar la facultat de disposar d'alguns dels béns donats. Es tracta, per tant d'una donació en la qual el donatari no adquireix el domini ple dels béns, per tal com és privat de la facultat de disposar. També és possible, com indica el Codi civil, que es faculti el donant per a disposar d'alguna quantitat amb càrrec als béns donats, i llavors ens trobem davant d'una donació modal pròpiament dita, ja que correspondria al donatari lliurar les sumes de diners.

Resum

Hem vist com la compravenda és el contracte mitjançant el qual s'articulen la majoria de les transaccions comercials, i està caracteritzat per les notes de l'onerositat, reciprocitat, commutativitat, consensualitat i informalitat.

El règim jurídic essencial de la compravenda s'estructura entorn de les obligacions del comprador i del venedor, el contingut i regulació de les quals ha de ser conegut necessàriament per l'estudiant.

El venedor té l'obligació fonamental de lliurar els béns al lloc i en el moment fixats al contracte. Aquest lliurament o tradició pot ser físic, simbòlic, consensual o instrumental. A més, el venedor està obligat al sanejament per evicció, al sanejament per vicis ocults i a l'evicció de càrregues. Tant en la Convenció de Viena com en la nostra legislació sobre consum ha desaparegut el règim del sanejament i, al seu lloc, els problemes relacionats amb els defectes dels béns venuts es reconduïxen al sistema general de remeis davant de l'incompliment de l'obligació de lliurament. D'altra banda, encara que ha estat una qüestió discutida, es pot dir que normalment el venedor està obligat a transmetre la propietat dels béns venuts.

Per la seva part, el comprador assumeix, abans que res, l'obligació de pagar el preu. La institució de la transmissió del risc està vinculada a aquesta obligació, per tal com es tracta de determinar si el comprador ha de pagar el preu en aquells casos en els quals els béns venuts s'hagin destruït o s'hagin perdut per cas fortuït o força major abans d'haver-los rebut. El nostre Codi civil consagra l'aplicació de l'aforisme *periculum est emptoris*, mentre que la Convenció de Viena estableix un sistema més casuístic i adaptat a la realitat del comerç internacional. A més, el comprador també té l'obligació de rebre els béns, examinar-los i, en el seu cas, denunciar la seva possible falta de conformitat.

Finalment, amb relació a la resolució del contracte de compravenda, és necessari conèixer la figura del pacte de *lex commisoría*, en virtut del qual s'acorda que la falta de pagament en el termini convingut o en cada un dels terminis assenyalats produirà de ple dret la resolució del contracte.

El contracte de permuta implica un intercanvi de béns simple i primitiu, i el seu règim jurídic és pràcticament esquelètic. En qualsevol cas, en el sector de la construcció s'empra amb certa freqüència la permuta de solar per edificació futura, mentre que en el comerç internacional la figura del *barter* també té un cert ús.

Tant el contracte estimatori com el contracte de subministrament són dos contractes atípics, afins o assimilats al contracte de compravenda i de naturalesa fonamentalment mercantil.

La donació és un contracte en virtut del qual una persona disposa gratuïtament d'una cosa a favor d'una altra. Es tracta d'un contracte que exigeix el compliment de diferents formalitats –tant en els casos en els quals el bé donat sigui moble com immoble–, l'absència de les quals provoca la nul·litat radical del negoci. D'altra banda, el donatari ha d'acceptar, sota pena de nul·litat, la donació ell mateix o per mitjà de representant amb poder especial. Finalment, és un negoci jurídic revocable en cas de superveniència o supervivència de fills, d'ingratitude o d'incompliment de càrregues.

Activitats

1. Lectura de la Sentència del Tribunal Suprem de 7 de setembre de 2007 (RJ 2007/5303) sobre doble venda.
2. Lectura de la Sentència del Tribunal Suprem de 26 de febrer de 2007 sobre compravenda simulada (RJ 2007/1769).
3. Lectura de la Sentència del Tribunal Suprem de 9 de desembre de 2008 sobre transmissió del risc en la compravenda internacional (RJ 2009/15).
4. Lectura de la Sentència del Tribunal Suprem de 20 de juliol de 2007 (RJ 2007/4696) sobre donació modal.
5. Lectura de la Sentència del Tribunal Suprem de 13 de maig de 2008 (RJ 2008/3062) sobre el contracte de subministrament.
6. Visiteu la pàgina web CNUCCIM "España y Latinoamérica" (<http://turan.uc3m.es/uc3m/dpto/PR/dppr03/cisg/>), on podreu trobar la jurisprudència espanyola i d'altres països americans sobre la CISG.
7. A l'efecte d'aprofundir en les transformacions contemporànies del contracte de compravenda, seria aconsellable la lectura de l'article jurídic següent: Antonio Manuel Morales Moreno (2006). "Adaptación del Código civil al Derecho Europeo: la compraventa". A: A. M. Morales Moreno. *La modernización del derecho de obligaciones* (pàg. 93 seg.). Madrid: Thomson Civitas.

Exercicis d'autoavaluació

1. Es pot qualificar com a compravenda un contracte en virtut del qual una de les parts s'obliga a lliurar contenidors d'escombraries fabricats amb els materials subministrats per l'altre contractant?
2. És possible que un jutge que ha ordenat l'execució judicial d'un bé immoble per impagament participi en la subhasta judicial i finalment l'adquireixi en propietat?
3. En un contracte de compravenda apareix la clàusula següent: "el preu dels béns serà fixat pel venedor en el moment del pagament". És vàlida aquesta clàusula?
4. L'empresa Luz SA ha comprat pel preu de 110.000 € una finca urbana de 3.000 m². Quan pren possessió de la finca descobreix que, en realitat, té 2.750 m², per la qual cosa sol·licita a la part venedora que li redueixi el preu del contracte. Té aquesta l'obligació legal de fer-ho?
5. Pot renunciar el comprador al sanejament per evicció?
6. L'Àngel s'ha comprat un automòbil de segona mà. Transcorreguda una setmana des del moment de la venda, les dues rodes de davant van esclatar en plena conducció, i la causa d'aquest accident va ser el mal estat en el qual es trobaven les rodes. Pot sol·licitar l'Àngel al venedor una reducció del preu?
7. La Lluïsa i la Paula acaben de descobrir que una mateixa persona els ha venut a les dues el mateix ordinador, per la qual cosa es pregunten qui en té més dret. Quina és la vostra opinió?
8. És vàlida la venda d'una cosa aliena?
9. Des de quin moment assumeix el comprador el risc en la compravenda civil?
10. En el cas que s'hagi pactat una condició resolutòria expressa en un contracte de compravenda d'un immoble, pot considerar el venedor resolt el contracte automàticament des del moment del primer impagament?
11. És vàlid un contracte de compravenda en el qual es preveu que el venedor pot recuperar la cosa venuda en el termini de dotze anys?
12. Pot el venedor d'un bé moble a terminis resoldre el contracte en cas d'impagament del comprador?

13. Es pot donar una finca rústica verbalment? I una joia?
14. En què consisteix la revocació per incompliment de càrregues?
15. Què és una donació amb reserva de disposar?

Solucionari

Exercicis d'autoavaluació

1. Si seguim les pautes que aporta l'article 3.1 CISG, cal determinar si la part que encarrega els contenidors d'escombraries proporciona una "part substancial" dels materials necessaris per a construir-los. En cas que sigui afirmativa la resposta, caldrà considerar que no és un contracte de compravenda.
2. No. El jutge incorre en la prohibició de l'article 1458.5 CC, el qual estableix que les persones encarregades de l'Administració de justícia o relacionades amb aquesta, com els magistrats i jutges, no poden comprar béns que estiguin en litigi davant del Tribunal en la jurisdicció o territori en què exerceixin les seves funcions respectives.
3. Segons el nostre Codi civil, no, ja que està prohibit deixar la determinació definitiva del preu a l'arbitri de només un dels contractants (arts. 1449 i 1256 CC). No obstant això, hem de tenir en compte que els Principis Lando o d'UNIDROIT permeten que el preu sigui fixat unilateralment per una de les parts, i es preveu que si fos manifestament desraonat se substituirà per un preu raonable (art. 6.105 PECL i 5.7 (2) PCCI).
4. No. Hem de tenir en compte que ha tingut lloc una venda d'un immoble a preu alçat, per la qual cosa no es preveu cap augment o disminució del preu encara que la capacitat sigui major o menor que l'esperada o fins i tot l'expressada o pactada (art. 1471.I CC).
5. El pacte de renúncia al sanejament per evicció només és vàlid si el venedor no actua de mala fe (art. 1477 CC). En cas contrari serà nul.
6. No. *L'actio quanti minoris* és procedent en casos de sanejament per vicis ocults. Tanmateix, el deteriorament de les rodes no es pot considerar com un vici ocult, per la simple raó que qualsevol, sense necessitat de ser pèrit o expert en la matèria, es podia adonar del defecte abans de concloure la venda. Per tant, en puritat no es preveu el sanejament per vicis ocults.
7. Ja que es tracta d'un supòsit de doble venda d'un bé moble, la propietat l'adquireix la primera que prengui possessió dels béns de bona fe, això és, ignorant que hi havia l'altra venda en el moment de l'adquisició (art. 1473 CC).
8. Segons la nostra jurisprudència i la doctrina jurídica, sí que és vàlida una venda de cosa aliena, ja que el venedor no està obligat a transmetre la propietat del bé (no obstant això, aquesta qüestió és font de disputa entre la doctrina jurídica) i, a més, el contracte tan sols genera el deure de lliurar.
9. Segons l'article 1452 CC, el dany o profit de la cosa venuda, un cop perfeccionat el contracte, es regularà segons el que es disposa en els articles 1096 i 1182 CC. Encara que el precepte és poc clar, es pot entendre que consagra la màxima *periculum est emptoris*: el risc es transmet al comprador des del moment de la conclusió del contracte.
10. No. L'eficàcia del pacte de *lex commissoria* se subordina al compliment del requisit que el venedor exerceixi el seu dret a la resolució mitjançant un requeriment judicial o acta notarial. Mentre no es dugui a terme el requeriment formal, el comprador podrà pagar, fins i tot quan s'hagi complert el terme previst en el contracte.
11. En cap cas, ja que el termini de recuperació previst en un contracte de compravenda amb pacte de retre no podrà excedir mai de deu anys (art. 1508 CC).
12. És cert que el venedor podrà exigir la resolució del contracte, però sempre que el comprador demori el pagament de dos terminis o de l'últim. No obstant això, es reconeix una facultat moderadora als jutges i tribunals, els quals, amb caràcter excepcional i per justes causes (desgràcies familiars, atur, accidents de treball, malaltia prolongada o altres infortunis), podran assenyalar nous terminis o alterar els convinguts, i determinar, en el seu cas, el càrrec en el preu pels nous ajornaments de pagament (art. 11 LVPBM).
13. No. La donació d'un bé immoble s'ha de fer necessàriament en escriptura pública, expressant-hi individualment els béns donats i el valor de les càrregues que hagi de satisfer el donatari. Respecte a la joia, ja que es tracta d'un bé moble, es pot donar de manera verbal sempre que es lliuri simultàniament la cosa donada. Faltant aquest requisit, no tindrà efecte si no es fa per escrit i consta en la forma mateixa l'acceptació (art. 632 CC).
14. Es tracta de la possibilitat que s'atorga al donant de revocar una donació modal quan el donatari hagi deixat de complir alguna de les càrregues que li va imposar (art. 647.1 CC).

L'acció de revocació per incompliment de càrregues té una durada de quatre anys (*ex art. 1299 CC*) i la poden exercitar tant el donant com els seus hereus.

15. Es tracta d'una donació en la qual el donant es reserva la facultat de disposar d'alguns dels béns donats. També és possible, com indica el Codi civil, que es faculti el donant per a disposar d'alguna quantitat amb càrrec als béns donats (donació modal).

Glossari

aliud pro alio Es produeix lliurament de cosa diferent (*aliud pro alio*) quan hi ha incompliment ple del contracte de compravenda per inhabilitat de l'objecte venut per a poder complir la finalitat que en va motivar l'adquisició, i s'atorga al comprador la protecció que dispensen els articles 1101 i 1124 del Codi civil.

compravenda *f* Es tracta d'un contracte en virtut del qual un dels contractants s'obliga a lliurar una cosa determinada i l'altre a pagar-hi un preu cert, en diners o un signe que els representi.

compravenda amb pacte de retre *f* Aquest tipus de compravenda es caracteritza pel fet que s'hi inclou, en el moment de perfeccionar-se el contracte, un pacte en virtut del qual el venedor del bé es reserva el dret de recuperar la cosa venuda (art. 1507 CC).

contracte estimatori *m* És aquell contracte pel qual una de les parts (*tradens*) lliura a una altra determinades coses mobles el valor dels quals s'estima en una quantitat certa, i s'obliga aquesta (*accipiens*) a procurar la venda de les coses esmentades dins d'un termini i a tornar el valor estimat de les coses que vengui i la resta de les no venudes (Uría).

doble venda *f* La doble venda es dóna quan el venedor ha acordat una compravenda i, abans de fer el lliurament del bé, el ven a una altra persona. Si el bé ja hagués estat lliurat no estaríem davant d'un cas de doble venda, sinó de venda de cosa aliena.

donació *f* La donació és un contracte en virtut del qual una persona disposa gratuïtament d'una cosa a favor d'una altra que l'accepta (art. 618 CC).

pacte de lex commissoria *m* També es coneix amb el nom de *condició resolutòria expressa en la venda d'immobles*, i es tracta d'un pacte en virtut del qual s'acorda que la falta de pagament en el terme convingut o en cada un dels terminis assenyalats produirà de ple dret la resolució del contracte.

permuta *f* La permuta és un contracte en virtut del qual cada un dels contractants s'obliga a donar una cosa i rebre'n una altra a canvi.

reserva de domini *f* La reserva de domini és una clàusula que s'inclou en els contractes de compravenda amb preu ajornat mitjançant la qual el venedor es reserva el domini de la cosa venuda fins que el comprador en pagui íntegrament el preu.

sanejament per evicció *m* El sanejament per evicció (*d'evincere* o *evictio*) té lloc quan es priva el comprador, per sentència ferma i en virtut d'un dret anterior a la compra, de tot o part de la cosa comprada (art. 1475 CC).

sanejament per vicis ocults *m* Amb aquesta expressió es fa referència a l'obligació que té el venedor de respondre davant el comprador pels defectes ocults que tingui la cosa venuda, sempre que la fessin impròpia per a l'ús al qual es destina habitualment.

subministrament *m* Es tracta d'un contracte pel qual una part, anomenada "subministrador," es compromet davant una altra, denominada "subministrat", a fer certs lliuraments o prestacions periòdiques i duradores de béns per un preu determinat o determinable.

transmissió del risc *f* Amb aquesta expressió es tracta de determinar si el comprador assumeix el risc de pagar el preu dels béns venuts quan aquests sofreixen una pèrdua o deteriorament per cas fortuït (o per qualsevol altra circumstància no imputable a les parts) en el lapse de temps que hi ha entre el moment de la perfecció del contracte i el del lliurament.

venda a terminis *f* És un contracte mitjançant el qual una de les parts lliura a l'altra una cosa moble corporal i aquesta s'obliga a pagar-hi un preu cert, de manera total o parcialment ajornat, en temps superior a tres mesos des de la perfecció.

venda de cosa esperada *f* La venda de cosa futura o "compravenda de cosa esperada" és la que té per objecte un bé que no existeix actualment però que s'espera per a un futur més o menys immediat.

venda de "cos cert" *f* És una modalitat del contracte de compravenda en la qual la cosa venuda és vista per les parts com un tot únic pel qual es paga un preu global i unitari.

venda d'esperança *f* Aquest contracte es caracteritza pel fet que el comprador s'obliga a pagar el preu d'un bé que actualment no existeix, fins i tot en el cas que finalment no arribi a existir.

Bibliografia

Díez-Picazo, L.; Gullón Ballesteros, A. (coord.) (1998). *La compraventa internacional de mercaderías. Comentario de la Convención de Viena*. Madrid: Civitas.

Díez-Picazo, L.; Gullón Ballesteros, A. (2015). *Sistema de Derecho Civil* (vol. 2: Teoría general del contrato. La relación obligatoria. Las particulares relaciones obligatorias. La responsabilidad civil). Madrid: Tecnos.

Infante Ruiz, F.; López de la Cruz, L. (2016). *Manual de Derecho Civil Patrimonial I* (2a. ed.), València: Tirant lo Blanch.

Jiménes Sánchez, G.; Díaz Moreno, A. (2016). *Lecciones de Derecho Mercantil*. Madrid: Tecnos.

Lacruz Berdejo, J. L.; Sancho Rebullida, F. A.; Luna Serrano, A. i altres (2013). *Elementos de Derecho Civil II* (vol. 2: Contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito; 5a. ed.). Madrid: Dykinson.

Lasarte Álvarez, C. (2017). *Principios de Derecho Civil III: Contratos* (19a. ed.). Madrid: Marcial Pons.

Oliva Blázquez, F. (2012). "La contratación en el comercio internacional". A: *Manual de comercio exterior*. Sevilla: Extenda / Junta d'Andalusia / Unió Europea.

Oliva Blázquez, F. (2014). "El contrato de compraventa (3). La compraventa de bienes de consumo". A: Yzquierdo Tolsada, M. (coord.). *Contratos. Tomo I. Contratos de finalidad traslativa del dominio (I)*. Cizur Menor / Pamplona: Thomson Reuters / Aranzadi.