

CRÒNICA SOBRE LES JORNADES DE DRET CIVIL CATALÀ
«EL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA»,
CELEBRADES A CERVERA ELS DIES 17 I 18 DE NOVEMBRE DE 2017

Les Jornades de Dret Civil Català «El llibre sisè del Codi civil de Catalunya» van ser organitzades pel Centre Associat a la UNED, de Cervera, l'Illustre Col·legi de Notaris de Catalunya i la Fundació Roca Sastre. La direcció va ser a càrrec del sr. Jordi Pané Foix, notari de Cervera, i el dr. Carlos Villagrasa Alcaide, professor titular de dret civil de la Universitat de Barcelona i professor tutor de la UNED.

La ponència inicial, defensada pel notari sr. Manuel Ángel Martínez García, s'intitulava «Una introducció als principis del llibre sisè del Codi civil de Catalunya i la seva incidència en la protecció dels consumidors». El ponent va destacar que, tal com ja va manifestar als inicis de l'elaboració del Codi, la voluntat del legislador català ha estat elaborar un codi civil obert, de manera successiva, i aquesta intenció es visualitza de manera molt clara en el llibre VI, ja que de moment només s'ha regulat part del títol II (els contractes en particular), però no encara el títol I, relatiu a la part general d'obligacions i contractes. És per això que, segons el ponent, els principis del Codi s'han de deduir del que preveu l'exposició de motius, d'una banda, i de les institucions concretes que s'hi recullen, de l'altra. Fa notar que, a parer seu, el punt de partida és complex: per una banda, la minsa regulació que en matèria contractual contenia la Compilació; per l'altra, les lleis singulars dictades per a contractes concrets, que es tracten d'integrar, mantenir i actualitzar (modernitzant la regulació de la rescissió i de la venda a carta de gràcia i actualitzant la dels contractes agraris); en tercer lloc, la limitació que suposa la competència estatal sobre les bases de les obligacions contractuals. En aquest context, s'ha pretès introduir les elaboracions més modernes, assajades abans en l'àmbit del dret europeu, com ara els principis resultants de l'Avantprojecte de Codi europeu dels contractes de l'anomenat Grup Pavia, el projecte de la Comissió Lando (Commission of European Contract Law), el Llibre verd de la Comissió sobre opcions per a avançar cap a un dret contractual europeu per a les persones consumidores i les empreses, del 2010, o la Directiva del Parlament Europeu i del consell de 25 d'octubre de 2011, sobre drets dels consumidors. La finalitat última seria unificar el dret de les obligacions i els contractes, trencar la tradicional separació entre la matèria civil i la mercantil, i integrar les normes de protecció dels consumidors en la normativa civil. A propòsit d'això últim, el ponent destaca que s'adopta un nou concepte de *consumidor*: no és el destinatari final, sinó també qui, tot i ser empresari o professional, actua al marge de la seva activitat. A més, s'implementen els principis de commutativitat i bona fe no només en els contractes de consum, i es rebla

la imperativitat de les disposicions legals en matèria de consum. També es fa un èmfasi especial en el deure d'informació precontractual i en la necessària transparència de la publicitat. D'altra banda, el ponent fa notar que s'anuncia, amb la regulació de la compravenda, una nova orientació en matèria d'ineficàcia contractual, la qual tindrà noves conseqüències; es deixen de banda, doncs, posicions clàssiques més rígides i s'aposta per una major flexibilitat quant als «remeis» derivats d'aquesta ineficàcia a fi d'assolir una major utilitat personal o social.

El sr. Jordi Pané Foix, notari de Cervera, va centrar la seva exposició en els remeis de la compravenda. La seva ponència s'intitulava «Compravenda, riscos i remeis». Va destacar, en primer lloc, que els remeis de la compravenda s'emmarquen dintre del concepte general de *compliment contractual*, per la qual cosa el llibre sisè, tenint en compte el seu sistema d'aprovació i entrada en vigor per parts, planteja un doble efecte: d'una banda, la necessitat de remissió, pel que fa a les normes generals (que en principi han de ser regulades en el títol I, pendent d'aprovació), a les normes de dret civil comú; de l'altra, un efecte expansiu dels remeis de la compravenda a altres contractes sinallagmàtics. En segon lloc, el ponent va fer notar que la qüestió del compliment contractual es configura com un fet objectiu, d'adequació de la prestació a allò pactat en el contracte, mentre que la qüestió subjectiva de la diligència en el compliment del deutor és una qüestió que opera en un pla diferent del del compliment, que és el de la responsabilitat del deutor. La tercera qüestió en què es va centrar el sr. Pané és que la idea dels remeis de la compravenda està íntimament vinculada al concepte de *satisfactorietat creditora*: és compliment allò que satisfà el creditor i, a la inversa, és incompliment allò que no satisfà la pretensió del creditor. En aquest sentit, aquesta insatisfacció es pot deure a defectes materials (cosa molt present en la idea de conformitat) o a defectes jurídics de la prestació. Pel que fa a això últim, la inclusió del fet de transmetre la propietat entre els deures del venedor altera el règim de l'incompliment per evicció respecte del previst en el Codi civil espanyol. Pel que fa als remeis concrets, Pané els va exposar succintament i va distingir entre els que busquen el compliment específic (incloent-hi la reparació de la prestació defectuosa), els que aconsegueixen l'equilibri de les prestacions reduint-les quantitativament (reducció del preu) i, finalment, la resolució contractual.

El dr. Francisco Echeverría Summers, professor de la Universitat de Barcelona, advocat i membre de la Comissió de Codificació de l'Observatori de Dret Privat de Catalunya, va dividir la seva ponència en dues parts. En la primera part, relativa a la cessió d'un solar per a una obra futura, va destacar que la regulació del llibre sisè incorpora sense gaires matisos la regulació anterior, la qual cosa provoca algunes disfuncions sistemàtiques en contrast amb el sistema traditori establert per la nova regulació de la compravenda. Després de repassar el règim jurídic de la cessió d'una finca a canvi d'una edificació futura, en particular els aspectes relatius al moment de la transmissió de la propietat i les seves conseqüències registrals, Echeverría va destacar la inadequació de la condició resolutòria com a garantia per al cedent per al

cas d'incompliment del cessionari, ja que el joc de l'accessió i de l'enriquiment injust pot provocar que el cedent hagi d'indemnitzar el cessionari amb una quantitat molt superior al valor del sòl. Per aquest motiu, va emfatitzar que la garantia més efectiva per al cedent continua essent l'aval bancari.

En la segona part, Echeverría va insistir en dues figures que, si bé sistemàticament formen part del llibre cinquè, per la seva novetat, originalitat i projecció contractual mereixen ser exposades amb cert deteniment: la propietat temporal i la propietat per quotes. La propietat temporal, va destacar el ponent, és una innovació sense precedents en la legislació civil anterior, l'acceptació social de la qual dependrà d'un canvi de mentalitat respecte al concepte que tenim de la propietat dels immobles, ja que suposa deixar de considerar els immobles com un bé d'inversió per a considerar-los com un bé de consum que satisfà una necessitat d'un moment concret en la vida de les persones de manera més flexible i econòmica que la propietat permanent. En particular, Echeverría va destacar que la propietat temporal és una figura que es presenta com a particularment adient per a facilitar l'accés a l'habitatge social de manera més equilibrada, racional i adequada a l'interès públic que els règims de propietat o de lloguer. Respecte a la propietat, presenta l'avantatge d'evitar l'especulació amb l'habitatge un cop exhaurit el període de control administratiu. Respecte al lloguer, evita la necessitat de la relació periòdica entre l'Administració i l'usuari i el risc d'impagament per part d'aquest. Un altre punt a favor és que permet evitar el problema que representa que molts immobles adquirits per estrangers en poblacions costaneres per a passar-hi la jubilació no siguin reivindicats pels seus hereus, cosa que provoca una situació *de facto* de titularitat vacant. Pel que fa a la propietat per quotes, va fer notar que en els casos de compra amb preu ajornat (en els quals el venedor finança el comprador) suposa una alternativa més racional i equilibrada que la condició resolutorià i l'arrendament amb opció de compra, ja que situa el comprador i el venedor en una posició més afavoridora que la que resulta d'altres figures més tradicionals. Per acabar, va concloure que la implantació d'aquestes institucions, a més del canvi de mentalitat apuntat abans, també dependrà del tractament fiscal que els doni l'Administració tributària.

El dr. Rafael Corral Martínez, notari d'Algete i anteriorment notari de Cervera, va centrar la seva ponència de forma molt crítica en els figures de la rescissió per lesió i l'avantatge injust. Per tal de contextualitzar la seva crítica, va començar amb un concepte central del dret d'obligacions: la satisfactorietat creditora. Aquesta satisfactorietat neix del dret a la llibertat individual i implica que cadascú és l'únic que pot establir quin valor té una cosa atesos els seus projectes de vida. La satisfactorietat creditora suma valors subjectius radicalment personals, sobretot en l'àmbit civil i no mercantil. Això porta al concepte de *commutativitat jurídica*, és a dir, per al dret, un contracte és just pel sol fet que hagi estat volgut lliurement per les parts negociadores. El contracte és un combat negocial en què cada rival lluita lliurement pel que ell vol, com lliurement vol i fins al límit o posant l'esforç que lliurement vol. I, per descomptat, la clau

és que cada contractant hagi estat veritablement lliure en la seva elecció i en la defensa de la seva elecció. La lesió en més de la meitat del preu just és purament objectiva, és a dir, és el resultat d'una taxació de mercat externa al contracte i als contractants. Amb això es crea un concepte de *commutativitat econòmica* que converteix el contracte en un instrument inútil perquè les persones puguin desenvolupar els seus projectes subjectius de vida, ja que el negoci jurídic no s'aguanta per les voluntats i satisfactorietats subjectives dels contractants, sinó per la seva equivalència econòmica objectiva en el mercat. Per això el dr. Corral Martínez entén que s'hauria de suprimir del Codi civil de Catalunya. La lesió en la meitat o menys del preu just (novetat sota el nom de *benefici excessiu*) taxa unes causes de debilitat legal del perjudicat i exigeix una conducta immoral o deshonorable de l'afavorit. I si existeix una causa legal de debilitat, és un error no protegir el feble, fora dels casos en què el seu recíproc hagi actuat dolosament o perversa. Corral considera que aquesta institució correspon al dret de la persona, camp de protecció de la persona física amb ancoratge constitucional no com a dret fonamental, però sí com a valor constitucional que pot ser (o no) recollit i desenvolupat pel poder legislatiu. El ponent considera que les causes de debilitat taxades en el Codi ja són ateses a bastament i amb avantatge en altres seus jurídiques, excepte la inexperiència manifesta, única que, a criteri seu i tal com succeeix en el dret navarrès, hauria de mantenir-se. Així, cita com a exemple d'aquests supòsits d'inexperiència els períodes immediatament posteriors a l'adquisició o la recuperació de la plena capacitat o les figures contractuals la plena comprensió de les quals, per la seva complexitat, no estan a l'abast de les persones que no tinguin uns coneixements molt específics (per exemple, contractes borsaris com ara els *warrants*, o les permutes financeres o *swaps*).

El sr. Francesc Xavier Francino, notari de la Seu d'Urgell, va centrar la seva exposició en la condició resolutòria. Els aspectes essencials de la seva ponència van ser els següents: en primer terme, que la condició resolutòria o pacte de *lex commissoria* és un instrument de garantia en virtut del qual, si el comprador no satisfà el preu ajornat en el termini convingut, el venedor, mitjançant la simple notificació, judicial o notarial, de la voluntat resolutòria, recupera la propietat de la cosa venuda i, eventualment, reté el total o part dels imports rebuts, en concepte d'indemnització per danys i/o clàusula penal; constituïa un mecanisme àgil i eficaç de protecció del venedor, per la qual cosa va esdevenir un mecanisme molt freqüent de garantia del preu ajornat. Aquest mateix èxit va fer que, en una situació de crisi econòmica, es convertís en un problema no sols econòmic, sinó també social, davant l'allau de resolucions de contractes per incompliment en què el comprador, de vegades per l'impagament de petites quantitats, no sols perdia la propietat de l'immoble adquirit, sinó també la part del preu satisfet fins aleshores. La solució al problema va ser la desnaturalització de la institució, sotmetent-la a tal quantitat de condicionants, limitacions i requisits que va perdre la seva utilitat davant la millor opció que representava la garantia hipotecària. Destaca el ponent, en segon terme, que el Codi civil de Catalunya, en el seu article 621-54, pretén recuperar aquesta institució per a proporcionar a les parts un pro-

cediment que, en cas d'incompliment del comprador, restitueixi el venedor en la titularitat de l'immoble d'una manera àgil, és a dir, sense dependre de la voluntat del comprador i sense necessitat d'acudir a un procediment judicial, alhora que eviti que aquestes limitacions en les facultats de defensa o oposició del comprador donin empara a abusos o perjudicis il·legítics per a ell o per als tercers titulars de drets posteriors que s'han d'extingir com a conseqüència de la resolució. Això s'articula distingint dos nivells d'exigència legal:

— Un nivell bàsic regit pel principi de llibertat de pacte i subjecte tan sols en els requisits de l'article 621-54.1 CCCat, que en la seva execució seguirà quedant sotmès al règim general, que exigeix o bé la conformitat del comprador amb la resolució, o bé la sentència judicial que avaluï la validesa i legitimitat dels termes de la condició resolutòria.

— I un nivell qualificat en què l'observança d'unes condicions superiors i unes limitacions prèvies, establertes principalment en l'article 621-54.2 CCCat, junt amb la intervenció i el control notarial tant de la formalització com del desenvolupament de la venda i de la seva resolució, fan presumir la validesa i la legitimitat de la clàusula i, en conseqüència, permeten la seva execució extrajudicial, ja que substitueixen el control judicial previ de la resolució per una afecció limitada temporalment dels béns, ja recuperats pel venedor, al pagament de les quantitats que siguin procedents en interès del mateix comprador i dels tercers afectats per la resolució.

El sr. Javier Cruz, notari de Balaguer, va centrar la seva ponència en la regulació jurídica que el llibre sisè fa dels contractes de conreu. Va iniciar l'exposició destacant que dins del contingut del llibre sisè del Codi civil de Catalunya (CCCat), que tracta de les obligacions i els contractes, s'inclou la regulació dels contractes d'arrendament com una especialitat dels contractes de cultiu. Suposa la regulació completa dels contractes d'arrendament rústic, que es fonamenta en la vigent Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de cultiu, i confirma les modificacions fetes per la Llei 9/2011, de 29 de desembre. Com que és una normativa autònoma, no conté cap remissió supletòria a la regulació estatal, ni a la Llei d'arrendaments rústics, ni a la genèrica del Codi civil. Es regulen els tres contractes de cultiu tipificats: *a)* arrendament, regulat en els articles 623-11 a 623-29 CCCat; *b)* parceria, regulada en els articles 623-30 a 623-32 CCCat; i *c)* masoveria, regulada només en l'article 623-33 CCCat. També es regulen altres contractes de cultiu que les parts puguin crear, però respectant, això sí, els requisits de tot contracte de cultiu: *a)* cessió de finca rústica, *b)* onerositat, *c)* temporalitat, *d)* aprofitament agrícola pecuari o forestal. Aquests requisits generals es dedueixen dels deu primers articles del capítol III del llibre sisè del Codi (art. 623.1 a 623.10 CCCat), que creen un marc general per a tots els contractes de cultiu. La regulació es completa amb el reconeixement de dues figures contractuals més que no són contractes de cultiu però comparteixen capítol amb les anteriors sota la denominació «Contractes sobre cosa aliena»: el contracte de custòdia del territori i l'arrendament per a pastures. La nova regulació: 1) parteix del principi general de capacitat per

a contractar per tal de ser arrendador o arrendatari, si bé qui no tingui la qualificació de conreador directe i personal, malgrat poder ser titular d'un contracte de cultiu, no disposarà dels drets d'adquisició preferents, com indica de forma expressa l'article 623-8.2 CCCat; 2) introdueix la regulació de la cessió del dret a abonar la finca amb dejeccions ramaderes, dret que s'inclou en el contingut del contracte, i la negociació o cessió del qual requereix sempre el consentiment escrit del conreador; 3) manté que puguin ser objecte d'un contracte de cultiu finques qualificades d'urbanes, si són aptes per a l'aprofitament agrícola, ramader o forestal, amb la restricció que disposa l'article 623-27.1 CCCat, que també exclou la preferència adquisitiva de l'arrendatari per les finques qualificades com a urbanes o urbanitzables; 4) manté la durada dels set anys que considerava la regulació anterior, amb pròrrogues de cinc anys; 5) manté el principi de llibertat de forma, ja que l'article 623-7 CCCat requereix que el contracte tingui forma escrita, a pesar que l'absència d'aquest requisit no comporta la seva invalidesa; 6) i, en matèria de preferència adquisitiva de l'arrendatari conreador personal:

a) Segons el nou article 623-27 CCCat, l'arrendatari té el dret de tempteig i retracte de la finca arrendada en cas d'alienació onerosa, dació en pagament o aportació a una societat pel propietari. És a dir, se suprimeix l'esment de la donació. Durant la tramitació parlamentària hi va haver dubtes respecte d'aquest supòsit, però finalment es va suprimir. Es canvia, doncs, el criteri respecte de la Llei del 2008.

b) S'aclareix la regulació de la preferència dels arrendataris que pretenguin exercir el retracte. Així, si la finca arrendada no es pot segregar o dividir per aplicació de la legislació sobre unitats mínimes de cultiu, pot exercir aquest dret l'arrendatari que té la porció de terreny de menor extensió, i en igualtat de circumstàncies decideix la sort.

La dra. Lúdia Arnau Raventós, professora agregada de dret civil de la Universitat de Barcelona, va tractar de la compravenda a prova o assaig (art. 621-6 CCCat). En va proposar una lectura segons la qual el que resta suspensivament condicionat és l'eficàcia del negoci, en cap cas la perfecció ni, només, l'exigibilitat de les obligacions. Això permet allunyar aquesta compravenda tant de la modalitat prevista en l'article 328 del Codi de comerç com de la facultat de desistiment d'origen convencional (art. 79 del Reial decret llei 1/2007, text refós de la Llei general per a la defensa de consumidors i usuaris). A diferència de l'article 1453 del Codi civil espanyol, la norma catalana explicita el fet incert en què consisteix la condició (l'aprovació del comprador), que, segons la ponent, es configura jurídicament com un acte jurídic en sentit estricte. Més enllà, va destacar el caràcter instrumental del deure del venedor consistent a facilitar l'examen del bé o producte durant el termini de prova.

El sr. Josep Delfí Guàrdia Canela, membre de l'Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya, exconseller de Justícia de la Generalitat i patró de la Fundació Roca Sastre, es va encarregar de la cloenda de les Jornades i va fer una exposició de la qüestió competencial del llibre sisè i, en general, del dret civil català. En la seva ponència va delimitar el marc competencial establert en l'article 149.1.8 de la Constitució espanyola (CE). Un cop exposat el dret positiu, va fer esment de les diferents

teories sostingudes per la doctrina constitucionalista sobre l'abast d'aquestes competències, distingint entre les postures minimalistes, les intermèdies i les maximalistes, i va parlar de l'evolució de la jurisprudència constitucional en aquesta matèria. I, delimitat el marc general, va destacar les dificultats especials que en aquesta matèria representa el llibre sisè, ja que el seu topall constitucional, establert en la Constitució per l'expressió «bases de les obligacions contractuals», es mou en contorns menys delimitats que el de les altres matèries reservades per l'article 149.1.8 CE a la competència de l'Estat. Precisament aquesta dificultat tècnica explica en part que el llibre sisè hagi estat l'últim a aprovar-se i que només hagi entrat en vigor un dels tres títols que han de compondre el llibre. Així mateix, va explicar l'estat en què es troba el llibre sisè des del punt de vista constitucional, impugnat davant el Tribunal Constitucional però amb la suspensió aixecada. Curiosament —va ressaltar—, aquesta impugnació no es fonamenta en la infracció de la competència exclusiva de l'Estat, sinó en la falta de connectivitat. Per concloure, va fer un èmfasi especial en el fet que, per important que sigui l'aspecte institucional, ho és tant o més el valor que donin els usuaris al llibre sisè del Codi. La subsistència i l'èxit del dret civil català depenen del fet que els professionals i docents del dret coneguin, ensenyin i apliquin el dret català com l'instrument adequat per a la resolució de conflictes.

Jordi Pané Foix
Notari