

RESSENYA DE LA JORNADA SOBRE ASPECTES REGISTRALS DEL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

L'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya va celebrar el dia 21 de març de 2018 al Deganat Autòmic dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya, la Jornada sobre Aspectes Registrals del Llibre Sisè del Codi Civil de Catalunya. L'objectiu de la Jornada era aportar elements d'anàlisi i de reflexió sobre els aspectes registrals de les modificacions contingudes en la Llei 3/2017, de 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya (en endavant, CCCat), relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Van participar com a ponents, registradors de la propietat de diferents partits judicials del territori català. La conferència inaugural de la Jornada va anar a càrrec de la Sra. María del Carmen Florán Cañadell, degana autonòmica dels registradors de Catalunya.

La primera ponència la va desenvolupar la Sra. María Tenza Llorente, responsable del Registre de la Propietat de Barcelona número 16, que es va centrar en l'anàlisi de l'article 621.8 del llibre sisè del CCCat, relatiu a les arres. La ponent va iniciar la seva exposició indicant els tipus d'arres i la seva finalitat: prova o senyal de la celebració del contracte, garantia del compliment del contracte o mitjà lícit per a deslligar les parts del contracte. Però acabà assenyalant que, en realitat, les arres no exerceixen una funció de garantia, sinó una pressió per al compliment del contracte, i són les arres penals les que veritablement exerceixen aquesta funció.

En relació amb aquestes últimes, la ponent va indicar que són les úniques que accedeixen al registre; segons la jurisprudència, però, la pràctica d'assentaments de la resta de classes d'arres queda a l'arbitri de les parts. En qualsevol cas, si accedeixen al Registre, s'entenen penitencials; en cas contrari, el lliurament ha de considerar-se bestreta del preu. A continuació, la ponent va exposar alguns dels problemes o qüestions dubtoses que pot plantejar el precepte pel que fa a la constància registral de les arres —ella opta per la pràctica d'una nota marginal.

Pel que fa al títol per a practicar l'assentament, Tenza no aprecia cap obstacle per a aplicar altres tipus de documents públics aptes per a la seva formalització. Així mateix, exposa que caldria plantejar-se si en un supòsit de condemna a elevar a públic un contracte privat de compravenda, articulat per la via de l'article 708 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, seria possible que la consignació judicial de les arres convingudes en el contracte pogués fer-se constar mitjançant la resolució judicial prevista en els articles 98 i 99, que constitueixen el capítol II del títol v, de la Llei 15/2015, de 2 de juliol, de jurisdicció voluntària. Tenza posa també en relleu que,

per a les finques que siguin objecte d'un concurs de creditors, és aplicable l'exigència de pronunciament del jutge concursal o dels administradors concursals en el cas que es tinguin restringides o suspeses les facultats patrimonials, de conformitat amb l'article 40 de la Llei 22/2003, de 9 de juliol, concursal, ja que es constitueix una afecció de naturalesa real sobre la finca, encara que no hi hagi disposició efectiva del bé.

Pel que fa a les anotacions preventives de la demanda de resolució de l'adquisició de qui ara és venedor, com que no tanquen el registre, no impedeixen la pràctica de la nota marginal, sens perjudici de la cancel·lació de la nota en cas d'estimació de la demanda. La ponent es planteja també, en considerar l'objecte del negoci jurídic i en el cas que aquest comprengui diverses finques, l'exigibilitat de la distribució o especificació entre elles, per analogia amb el que disposa l'article 11 de la Llei hipotecària, o, per contra, si podria defensar-se practicar les notes marginals per la totalitat i entendre que les finques afectades responen del tot, però defensa que els principis d'especialitat registral i de determinació s'inclinen per considerar que la distribució de quantitats entre finques és un requisit necessari per a l'accés al Registre.

Un dels punts més importants que considera la ponent és l'efecte de garantia per al comprador que es té davant de tercers, ja que el precepte planteja la incògnita de les possibles conseqüències en la qualificació registral i, en general, en les vicissituds jurídiques ulteriors de la finca.

La ponència de la Sra. Aduca Aparicio Sanz, encarregada del Registre de la Propietat de Badalona número 3, es va centrar en l'estudi de les especialitats de la compravenda de béns immobles, que deriven de la previsió de finançament per un tercer o de situacions de comunitat en la venda d'immobles en construcció o rehabilitació. Pel que fa a la previsió de finançament per un tercer, la ponent ve a dir que en una compravenda de béns immobles en la qual es prevegi el finançament de tot el preu o una part per una entitat de crèdit, el comprador, llevat de pacte en contra, pot desistir del contracte si justifica documentalment, en el termini pactat, la negativa de l'entitat designada a concedir el finançament o a acceptar la subrogació del comprador en la hipoteca que grava l'immoble, llevat que la denegació es derivi de la negligència del comprador.

El fonament de la ponència es troba en la compravenda de pisos sobre plànol. En aquests casos, el venedor, que disposa de cert finançament per a l'execució de l'obra, té la seguretat que la transmissió es consumarà tan bon punt s'acabi l'edificació. Així, el nou article 621-49 CCCat sembla que ha intentat donar major cobertura o protecció a aquests contractes. No obstant això, l'article va molt més enllà d'aquests contractes privats de promesa de venda, precontracte o arres, i estableix a favor del comprador una autèntica facultat de desistiment o resolutòria d'un contracte de compravenda perfecte, consumat i fins i tot inscrit.

En primer lloc, Aparicio va analitzar l'àmbit d'aplicació i l'abast de la facultat atorgada al comprador de béns immobles. En la conclusió de la seva ponència es va centrar en les conseqüències derivades de l'exercici de la facultat del comprador d'acord amb el que disposa el paràgraf segon del precepte esmentat. Quant a l'àmbit

d'aplicació, la ponent opina que estem davant de compravendes perfectes i en principi consumades, i pel que fa a les parts del negoci jurídic, no es distingeix entre persona física i persona jurídica.

Un dels punts més controvertits de l'article analitzat per la ponent és el referent a si es pot exigir que la part del preu que serà objecte de finançament sigui un percentatge mínim; per exemple, ¿la falta de finançament d'un 10% del preu pot atorgar al comprador la facultat de desistir del contracte, amb els importantíssims efectes que es derivaran d'aquest fet per al venedor i fins i tot per als possibles tercers registrals? Sembla que el legislador català no ha tingut en compte aquesta qüestió o, almenys, no l'ha considerat mereixedora de control.

La segona part de l'exposició d'Aparicio va versar sobre les situacions de comunitat en immobles en construcció o rehabilitació previstes en els articles 621-51 a 621-53 CCCat. Pel que fa a aquestes premisses, sembla que la norma dona solució a una de les mancances més importants que presenten aquests contractes en l'actualitat, ja que atorga caràcter obligacional al dret del comprador o cedent, almenys fins que la construcció futura s'executi. Doncs bé, es recull la possibilitat d'establir un règim voluntari en el qual les parts poden acordar constituir una comunitat sobre el solar quan el que és objecte del contracte és un element privatiu que s'integrarà en un edifici que s'ha de constituir en propietat horitzontal.

La ponència següent va ser a càrrec del Sr. Santiago Ruiz Martínez, encarregat del Registre de la Propietat de Barcelona número 23, i va versar sobre la regulació de la condició resolutòria i, en concret, l'article 621-54 CCCat. El ponent es va centrar a exposar la innovadora regulació de la condició resolutòria a través d'un procediment notarial i la previsió de la facultat de desistiment en cas que el contracte consideri la previsió del finançament de tot el preu o una part per una entitat de crèdit, en els contractes de compravenda assenyalats anteriorment.

Aquest procediment notarial de resolució com a conseqüència de l'exercici d'una condició resolutòria explícita, possibilita al venedor la inscripció del domini de l'immoble al seu favor i la cancel·lació de la inscripció de la condició resolutòria exercida i la de tots els assentaments de càrregues, gravàmens i drets consignats en el Registre de la Propietat amb posterioritat a la inscripció de la compravenda, excepte els relatius a litigis sobre la vigència o l'exercici de la mateixa condició resolutòria. Aquest mecanisme que instaura el legislador català pretén posar fi a la problemàtica registral que suscitava la resolució de la compravenda immobiliària per la via de l'article 1504 del Codi civil espanyol i la seva inscripció.

L'última ponència de la Jornada va anar a càrrec de Raquel Serrabassa Ferrer, encarregada del Registre de la Propietat de Barcelona número 14, que va fer una exposició basada en la cessió d'una finca o un aprofitament urbanístic a canvi d'una construcció futura, en concret en els articles 621-58 i següents del CCCat.

La ponent es va centrar, essencialment, en l'anàlisi de la naturalesa del contracte de cessió de finca. En el règim civil estatal, aquest tipus de contracte no es troba regu-

lat de manera específica, per això es considera un contracte atípic, reconegut i acceptat per la pràctica. Pel que fa a la jurisprudència, el Tribunal Suprem sol encaixar el negoci en la figura de la permuta.

Així, fins ara aquest contracte estava regulat per la Llei 23/2001, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura, en la qual es percep certa protecció al cedent, cosa que s'observa també ara en el llibre sisè CCCat, atès que, a causa de la cessió, el cedent queda desproveït totalment o parcialment de la seva propietat a canvi d'una cosa per fer, de manera que és el cessionari qui, en general, assumeix el control de la promoció immobiliària. El llibre sisè també exigeix que el contracte determini els habitatges, locals o altres edificacions que s'han de lliurar, i afegeix «que es faci la seva descripció d'acord amb la normativa de la propietat horitzontal, indicant cada un dels adjudicatari» (art. 621-58 CCCat).

La ponent va posar èmfasi en l'obligació de formalitzar el règim de propietat horitzontal en atorgar el contracte, cosa que és considerada exagerada per la doctrina, ja que, *inter alia*, és impossible en els casos en què l'obra que s'ha de lliurar estigui sobre una finca que encara no és de l'adquirent del solar, o en què la permuta és de part del solar que integrarà el futur edifici.

Alisa Salajan

Advocada

*Col·laboradora de la Clínica Jurídica
en Dret Immobiliari i Mediació Residencial*