

LA EXTINCIÓN DE LAS PRETENSIONES Y DE LAS ACCIONES CORRESPONDIENTES AL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Santiago Espiau Espiau
Catedrático de derecho civil
*Universidad de Barcelona*¹

Resumen

El artículo 621-44 del Código civil de Cataluña regula el plazo de extinción de las pretensiones y de las acciones que, en el contrato de compraventa, se atribuyen al comprador y al vendedor en caso de incumplimiento de las obligaciones del otro contratante. Aunque la regulación del precepto parece clara, su interpretación suscita algunas dudas con relación a la determinación de qué es realmente lo que se extingue por el transcurso del plazo de tiempo legalmente establecido, cuál es la naturaleza de este plazo de tiempo y qué efectos derivan del mismo, así como cuáles son los requisitos a partir de los que se fija el momento de inicio de su cómputo. El presente trabajo se orienta a tratar de resolver estas dudas.

Palabras clave: contrato de compraventa, pretensión, poder de configuración jurídica, remedios, prescripción, caducidad.

L'EXTINCIÓ DE LES PRETENSIONS I LES ACCIONS CORRESPONENTS A L'INCOMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONTRACTUALS EN EL CONTRACTE DE COMPRAVENTA

Resum

L'article 621-44 del Codi civil de Catalunya regula el termini d'extinció de les pretensions i les accions que, en el contracte de compraventa, s'atribueixen al comprador i al venedor en cas d'incompliment de les obligacions de l'altre contractant. Encara que la regulació

1. El presente trabajo se finalizó en diciembre de 2018 y se inscribe dentro de las actividades del proyecto de investigación DER2017-82129-P y del grupo de investigación consolidado 2017 SGR 151.

del precepte sembla clara, la seva interpretació suscita alguns dubtes en relació amb la determinació de què és realment el que s'extingeix pel transcurs del termini de temps establert per la llei, quina és la naturalesa d'aquest termini de temps i quins efectes en deriven, així com quins són els requisits a partir dels quals es fixa el moment d'inici del seu còmput. El present treball s'orienta a tractar de resoldre aquests dubtes.

Paraules clau: contracte de compravenda, pretensió, poder de configuració jurídica, remeis, prescripció, caducitat.

THE EXTINCTION OF CLAIMS AND MEASURES DUE TO THE NON-COMPLIANCE OF CONTRACTUAL DUTIES IN SALES PURCHASE CONTRACTS

Summary

Article 621-44 of the Catalan Civil Law rules the terms of extinction of claims and measures that, in purchase sales agreements, are attributed to the buyer and seller if the other party fails to comply with the contract. Although the regulation of the precept seems clear, its interpretation creates some questions regarding what really extinguishes when the legally established period of time passes, which is the nature of this period of time and what are the effects that derive from it, as well as what are the requirements to establish the moment in which this period begins to count. This work intends to solve these doubts.

Keywords: purchase agreement, claims, power of legal settings, remedies, prescription, expiration.

1. INTRODUCCIÓN

El artículo 621-1 del Código civil de Cataluña (CCCat) describe —más que define— el contrato de compraventa a partir de las obligaciones que asumen los contratantes: «[...] lliurar un bé conforme al contracte i [...] transmetre'n la titularitat», por lo que respecta al vendedor, y «pagar un preu en diners i [...] rebre el bé», por lo que respecta al comprador. A su vez, el artículo 621-9.1 CCCat desarrolla las obligaciones del vendedor, que concreta en las de entregar, en el tiempo y la forma que determina el contrato, el bien, sus accesorios y los documentos relacionados, si existen; garantizar que el bien es conforme al contrato, y transmitir la titularidad del bien y de sus accesorios. De igual modo procede el artículo 621-31 CCCat con relación a las obligaciones del comprador, respecto a quien señala que este tiene las de pagar el precio y recibir el bien, con sus accesorios y los documentos relacionados, también si existen.

Con relación a estas obligaciones del comprador y del vendedor y en previsión de un eventual incumplimiento de las mismas, el artículo 621-37 CCCat establece —acogiendo el denominado «principio de unidad de remedios»² una regulación unitaria de los «remedios» que se reconocen al contratante afectado o perjudicado por el incumplimiento, con la finalidad de subsanar las consecuencias del mismo. En efecto, de acuerdo con el artículo 621-37.1 CCCat, «[e]l comprador i el venedor, en cas d'incompliment de les obligacions de l'altra part contractant, poden: a) Exigir el compliment específic, d'acord amb el contracte, [...]. b) Suspènre el pagament del preu o, en el cas del venedor, el compliment de les seves obligacions. c) Resoldre el contracte. d) Reduir el preu, en el cas del comprador. e) Reclamar la indemnització per danys i perjudicis».³ E inmediatamente a continuación aclara el artículo 621-37.2 CCCat que «[e]l comprador i el venedor poden acumular tots els remeis que no siguin incompatibles i, en tot cas, els poden acumular amb la indemnització per danys i perjudicis». Por su parte, el artículo 621-44 CCCat fija el plazo de tiempo dentro del cual el contratante frente al que se ha producido el incumplimiento de las obligaciones contractuales puede hacer valer estos remedios y, tras señalar que «les pretensions i accions derivades dels remeis [...] s'extingeixen en el termini de tres anys», establece el momento a partir del cual se inicia su cómputo. Pues bien, aunque la regulación del artículo 621-44 CCCat parece clara, su interpretación suscita —a mi juicio— algunas dudas, cuyo planteamiento e intento de resolución constituyen el objeto del presente trabajo.

2. Preámbulo de la Ley 3/2017, del 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto, párrafo 1.

3. A pesar del carácter general con el que se pronuncia el artículo 621-37.1 CCCat atribuyendo los remedios que regula indistintamente al comprador y al vendedor «en cas d'incompliment de l'altra part contractant», estos remedios no se aplican si el comprador incumple su obligación de «rebre el bé». En efecto, de acuerdo con el artículo 621-37.3 CCCat, «[s]i el venedor no pot lliurar el bé per causes imputables al comprador, s'aplica l'article 621-16», que impone al vendedor el deber de «adoptar mesures raonables per a la custòdia i conservació del bé» que el comprador se ha negado injustificadamente a recibir. En este sentido, cabe apuntar que la exclusión e inaplicación de los remedios previstos en el artículo 621-37.1 CCCat a favor del vendedor en caso de que el comprador no realice los actos necesarios para la recepción del bien, cuestiona que este último asuma una verdadera obligación en este sentido, pese a proclamarlo así los artículos 621-1 y 621-31b CCCat.

2. LA RELACIÓN ENTRE LAS «PRETENSIONS I ACCIONS» Y LOS «REMEIS» PREVISTOS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES

De entrada, el artículo 621-44 CCCat plantea dos cuestiones: determinar qué es lo que se extingue por el transcurso del plazo de tres años previsto en el precepto y aclarar cuál es la relación que se establece entre las «pretensions i accions» y los «remeis» orientados a subsanar el incumplimiento contractual.

Por lo que respecta a qué es objeto de extinción, mientras que la rúbrica del precepto lo refiere a los «remeis»,⁴ la disposición contenida en su primer párrafo predica la extinción de las «pretensions i accions». Teniendo en cuenta, además, las disposiciones que el propio artículo 621-44 CCCat establece con relación al cómputo del plazo y al momento en el que se inicia, atendiendo a aquel «en què es poden exercir les accions o pretensions» (art. 621-44.2 CCCat), parece claro que lo que se extingue por el transcurso del mismo son las «pretensions i accions», y no los «remeis», máxime si se tiene en cuenta que el ejercicio de unas y otras —de acuerdo con los preceptos del título II del libro primero del CCCat— está sujeto a un plazo de tiempo legalmente establecido, de modo que el transcurso del mismo sin hacerlas valer determina su extinción por «prescripció» (arg. *ex* art. 121-1 CCCat) y por «caducitat» (arg. *ex* art. 122-1 CCCat), respectivamente.

La segunda cuestión —íntimamente vinculada a la anterior— estriba en aclarar la relación existente entre las «pretensions i accions» y los «remeis» a los que alude el artículo 621-44.1 CCCat. A tenor de la literalidad del precepto, las pretensiones y las acciones derivan de los remedios, de manera que estos se ejercen y hacen valer por medio de unas y de otras. En este sentido y de acuerdo con esta concepción, los remedios —cada uno de ellos— atribuyen al contratante perjudicado por el incumplimiento —comprador o vendedor— otras tantas pretensiones y acciones (*rectius*, poderes de configuración jurídica) a través de cuyo ejercicio se subsana el incumplimiento contractual.

Creo que esta concepción no es correcta. A mi juicio, los remedios son soluciones legalmente previstas que pueden alcanzarse mediante el ejercicio de las pretensiones y de las acciones o poderes de configuración jurídica que corresponden al comprador y al vendedor en caso de incumplimiento de las obligaciones del otro contratante. Por tanto, estas pretensiones —que pueden ejercitarse en forma de acción y en forma de excepción (art. 121-1 CCCat)— y estas acciones *no derivan* de los remedios, sino que, al contrario, son los remedios los que *derivan* de las pretensiones y de las acciones de comprador y vendedor y se materializan a través de su ejercicio.

4. Así como el preámbulo de la Ley 3/2017, párrafo 22.

La precisión no es gratuita. Lo dispuesto en el apartado primero del artículo 621-44 CCCat no se corresponde con el significado que atribuye el título II del libro primero del CCCat a las «pretensiones» y a los «poderes de configuración jurídica», que se vinculan y se refieren, respectivamente, a «drets disponibles» (expresamente, art. 121-1 CCCat) y a posiciones jurídicas que se ostentan en «relacions jurídiques disponibles» (cfr. art. 122-3 CCCat) o «indisponibles» (cfr. art. 122-2 CCCat), pero no a remedios o soluciones que se orientan a subsanar la frustración que para los intereses de los titulares de esos derechos o de esas posiciones jurídicas supone la lesión de unos y de otras.⁵ Pero es que, además, derivar las pretensiones y las acciones de los «remedios» no solo induce a pensar que existen tantas pretensiones y tantas acciones o poderes de configuración jurídica como remedios, sino también que cada una de estas pretensiones y cada una de estas acciones son independientes entre sí y están sujetas a sus propios regímenes jurídicos, razón por la cual podrían extinguirse —por prescripción o por caducidad— las correspondientes a uno o alguno de los remedios y subsistirían las correspondientes a los demás, si no se ejercitan todas ellas conjunta y simultáneamente, circunstancia que, por otra parte, no siempre será posible, dada la incompatibilidad que puede existir entre los distintos remedios (arg. *ex* art. 621-37.2 CCCat).⁶

Las pretensiones y las acciones o poderes de configuración jurídica a que alude el artículo 621-44.1 CCCat no derivan de los remedios para subsanar la vulneración o infracción de los derechos de crédito del comprador o del vendedor como consecuencia del incumplimiento de las correlativas obligaciones contractuales de la otra parte, sino que derivan o se vinculan a los mismos derechos de crédito de los que uno y

5. Por lo que respecta al concepto de *pretensió*, el artículo 121-1 CCCat la define como el «dret [*rectius*, facultad] a reclamar d'altri una acció o una omisió», con lo que reproduce la idea apuntada en el preámbulo de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera ley del Código civil de Cataluña, apartado III, párrafo 5, que considera las pretensiones como «drets [facultats] a reclamar a una altra persona una acció o una omisió». En cuanto a los poderes de configuración jurídica, el mismo preámbulo, apartado III, párrafo 5, los considera —sin que el concepto se recoja en el articulado del título II del libro primero del CCCat— «facultats que la persona titular pot exercir per a alterar la realitat jurídica, [...] i que no necessiten l'actuació d'altri».

6. Ciertamente, es posible que se extingan las acciones o poderes de configuración jurídica que ostentan el comprador o el vendedor, cuyo ejercicio se sujeta a un plazo de caducidad, y subsistan las pretensiones de uno y otro, sometidas a un plazo de prescripción que puede ser interrumpido o suspendido y, por lo tanto, prolongarse más allá de los tres años legalmente previstos, cuyo transcurso —en cambio— determina fatalmente la caducidad de las acciones o poderes de configuración jurídica. Pero con relación a las pretensiones y aplicando literalmente lo dispuesto en el artículo 621-44.1 CCCat, podría darse el caso de que, por ejemplo, subsista la pretensión correspondiente a la reclamación del cumplimiento específico (art. 621-37.1a CCCat) por haberse ejercitado, y haya prescrito la relativa a la suspensión del cumplimiento de las propias obligaciones (art. 621-37.1b CCCat) o —en el caso del comprador— la relativa a la reducción del precio (art. 621-37.1d CCCat), por no haberse ejercitado las pretensiones correspondientes a dichos remedios.

otro son titulares,⁷ orientándose a su satisfacción a través de los remedios establecidos con esta finalidad. Son los remedios los que, en su caso, derivan de las pretensiones y de las acciones, y no al revés, y es mediante el ejercicio de unas y otras que pueden alcanzarse u obtenerse las soluciones al incumplimiento contractual que propician los remedios. Los remedios previstos en el artículo 621-37 CCCat para el caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales se aplican precisamente ejercitando las pretensiones y acciones que se atribuyen al comprador y al vendedor en cuanto titulares de los derechos de crédito derivados del contrato de compraventa. Y a través del ejercicio de estas pretensiones y de estas acciones, el contratante perjudicado por el incumplimiento puede escoger el remedio o los remedios —en la medida en que sean compatibles— que mejor se adecúen a la satisfacción de sus intereses, sin que sea preciso ejercitar necesariamente una pretensión o una acción concreta para cada uno de los distintos remedios legalmente establecidos.⁸

3. LAS «PRETENSIONS I ACCIONS» CORRESPONDIENTES AL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES Y LOS «REMEIS» ORIENTADOS A SUBSANARLO

Como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales —obligación de entrega y de transmisión de la propiedad, por lo que respecta al ven-

7. En efecto, en el contrato de compraventa, cada contratante, en cuanto titular del derecho de crédito correlativo a la correspondiente obligación contractual que asume el otro, ostenta no solo la pretensión a través de la cual puede reclamar su cumplimiento (art. 121-1 CCCat), sino también y al mismo tiempo un poder de configuración jurídica que permite «alterar la realitat jurídica» (preámbulo de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, apartado III, párrafo 5) establecida contractualmente, resolviendo y extinguiendo el contrato —relación jurídica disponible (art. 122-3 CCCat)— en caso de incumplimiento de dicha obligación.

8. Esta afirmación tiene una trascendencia particular por lo que respecta al ejercicio de las pretensiones vinculadas a los derechos del comprador y del vendedor. El ejercicio de la pretensión del comprador orientada, por ejemplo, a exigir el cumplimiento específico de la obligación de entrega interrumpe —si la entrega no se produce— la prescripción de dicha pretensión no solo con relación a este remedio, sino con relación a cualquier otro que el comprador no haya escogido. En cambio, si las pretensiones derivasen de los remedios, de modo que a cada uno de ellos se vinculase la pretensión correspondiente, el ejercicio de la orientada al cumplimiento específico interrumpiría —como ya se ha apuntado en la anterior nota 5— solo la prescripción de esta pretensión, pero no el de la orientada a la suspensión del cumplimiento de sus obligaciones o a la reducción del precio que tiene que satisfacer, con la particularidad, además y por lo que respecta a esta última, de que el comprador no la habría podido ejercitar por ser incompatible con la primera: si el comprador reclama el cumplimiento específico —íntegro— de la obligación de entrega, no puede pretender una reducción del precio pactado como contraprestación a esta entrega, habida cuenta, además, de que dicha reducción solo la puede solicitar «[e]l comprador que acepta un cumpliment no conforme al contracte» (art. 621-42.1 CCCat).

dedor, y obligación de pagar el precio, por lo que respecta al comprador—⁹ y en atención a la posición jurídica que, como titular de un derecho de crédito al cumplimiento de las mismas, ostenta en el contrato de compraventa el contratante —comprador o vendedor— frente al que se incumple, corresponden a este último dos pretensiones y una acción o poder de configuración jurídica. Por una parte y vinculada al mismo derecho de crédito lesionado del que es titular y que evidentemente subsiste a pesar del incumplimiento, sigue ostentando una pretensión orientada a exigir el cumplimiento específico de la obligación infringida (art. 621-37.1a CCCat), a la que se añade —dado el carácter bilateral de la relación contractual que la origina, que determina la existencia de obligaciones recíprocas— una acción o poder de configuración jurídica a través de cuyo ejercicio puede instar la extinción y resolución del contrato de compraventa (art. 621-37.1c CCCat). Y, por otra parte, puesto que el incumplimiento obligatorio origina el nacimiento de un nuevo derecho de crédito a su favor en torno a la indemnización de los daños y perjuicios que como consecuencia de dicho incumplimiento ha sufrido, se le atribuye una segunda pretensión por medio de la cual puede reclamar esa indemnización del contratante incumplidor (art. 621-37.1e CCCat).

Ahora bien, siendo incompatibles la pretensión relativa al cumplimiento y la acción o poder de configuración jurídica orientada a la resolución del contrato, en la medida en que el ejercicio de una excluye el de la otra,¹⁰ los remedios que propicia dicho ejercicio no son acumulables (art. 621-37.2 CCCat) y el contratante perjudicado por el incumplimiento ha de optar por una o por otra, y debe establecer —en su caso— un criterio de jerarquía o subsidiariedad entre ellas. En cambio, siendo compatible la pretensión indemnizatoria con el ejercicio de la pretensión de cumplimiento y con el de la acción de resolución, el resarcimiento de daños y perjuicios que se persigue a través de la misma es un remedio acumulable a los que proporcionan la pretensión de cumplimiento en cualquiera de sus manifestaciones y la acción resolutoria (art. 621-37.2, *in fine*, CCCat; cfr. también los art. 621-39.4 y 621-42.3 CCCat) y, por consiguiente, tanto si ejercita una como si ejercita otra, el contratante perjudicado podrá ejercitar, *además*, dicha pretensión indemnizatoria. En este sentido, las consecuencias que se desprenden del incumplimiento de las obligaciones contractuales

9. Como ya se ha dejado apuntado —cfr. *supra* nota 2—, no existe, a pesar de lo que dicen los artículos 621-1 y 621-31b CCCat, una obligación del comprador de recibir el bien, sino un derecho de crédito a exigir su entrega, sin que su negativa injustificada a recibirlo pueda considerarse como incumplimiento de una hipotética obligación en este sentido, pero sin que —por otra parte— ello impida al vendedor que quiere cumplir su obligación de entrega, extinguirla y liberarse de la misma: de ahí la previsión del artículo 621-16.2 CCCat.

10. Evidentemente, si se pretende reclamar el cumplimiento de la obligación contractual incumplida, se presupone y se acepta la subsistencia del contrato, mientras que, si se insta su resolución, no cabe exigir el cumplimiento de unas obligaciones que se extinguirán como consecuencia de dicha resolución.

del contrato de compraventa son las propias del incumplimiento de las obligaciones recíprocas que nacen de un contrato bilateral.¹¹

La singularidad de la regulación del Código civil de Cataluña en esta materia consiste en poner de relieve que, por lo que respecta a los derechos de crédito que ostentan el comprador y el vendedor a exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de compraventa, y a las correlativas pretensiones orientadas a reclamarlo, el ejercicio de cada una de estas pretensiones no solo permite a su titular reclamar el cumplimiento —«[e]xigir el compliment específic» (art. 621-37.1a CCCat)— de la obligación correlativa, sino que le permite también, teniendo en cuenta el carácter bilateral de la relación contractual y la existencia de las obligaciones recíprocas que origina,¹² oponerse al eventual ejercicio de la pretensión que —vinculada, a su vez, a su correspondiente derecho de crédito— pudiera efectuar el contratante incumplidor en orden al cumplimiento de su obligación. Frente a la reclamación de tal pretensión, en efecto, el titular del derecho de crédito lesionado puede «[s]uspendre el pagament del preu o, en el cas del venedor, el compliment de les seves obligacions» (art. 621-37.1b CCCat) o «[r]educir el preu, en el cas del comprador» (art. 621-37.1d CCCat). No se trata de que existan tres pretensiones distintas —a exigir el cumplimiento específico de la obligación incumplida, a suspender el cumplimiento de las obligaciones propias y a reducir el precio que debe satisfacer el comprador—, sino de la existencia de una única y misma pretensión, vinculada al derecho de crédito lesionado, cuyo ejercicio puede propiciar, en beneficio del contratante frente al que se incumple, tres remedios o soluciones distintas, a elección del mismo según si dicho ejercicio se realiza —tal como admite, con carácter general, el artículo 121-1 CCCat— en forma de acción o en forma de excepción¹³ y que, en cualquier

11. El mismo criterio inspira la regulación del contrato de cesión de finca o aprovechamiento urbano a cambio de una construcción futura, en el que, de acuerdo con el artículo 621-63.1 CCCat («Incompliment del contracte»), «el cedent [contratante frente al que se incumple] pot exigir el compliment específic del contracte, o la resolució d'aquest, en ambdós casos amb la indemnització per danys i perjudicis corresponent». En cambio y sorprendentemente, no sucede lo mismo en la regulación del contrato de arrendamiento rústico, en la que se desconoce la posibilidad de reclamar el cumplimiento específico de la obligación incumplida: en efecto, el artículo 623-20 CCCat («Resolució del contracte») establece en su apartado primero que «[l]'incompliment per una de les parts d'obligacions contractuals o legals dona dret a l'altra, si ha complert les que li corresponen, a resoldre el contracte», y el apartado segundo añade inmediatamente a continuación que «[l]a part que ha complert les seves obligacions té dret a resoldre el contracte i a la indemnització pels danys i perjudicis soferts, encara que també pot optar per reclamar la indemnització i mantenir el contracte».

12. Circunstancias que, como ya se ha dejado apuntado, justifican asimismo la atribución al contratante frente al que se incumple, de una acción o poder de configuración jurídica orientado a la resolución y extinción del contrato (art. 621-37.1c CCCat).

13. Cabe recordar, a este respecto, que mientras que la «acción» constituye el ejercicio *activo* de la pretensión, la «excepción» se refiere al ejercicio *pasivo* de la misma. Ciertamente, cabría pensar que la pretensión, como acción, corresponde al acreedor en cuanto titular de un derecho de crédito, mientras

caso, puede acumular en la medida en que sean compatibles entre sí.¹⁴ En este sentido, la posibilidad del comprador de suspender el pago del precio o, en general y por lo que respecta a cualquiera de los contratantes, de suspender el cumplimiento de las propias obligaciones (art. 621-37.1*b* CCCat), se corresponde con la tradicional *exceptio non adimpleti contractus*, mientras que la posibilidad que igualmente se reconoce al comprador de reducir el precio (art. 621-37.1*d* CCCat) se relaciona con la denominada *exceptio non rite adimpleti contractus*,¹⁵ que, en cualquier caso y por lo que respecta tanto a uno como a otro supuesto, en la medida en que constituyen remedios que se vinculan a una pretensión (arg. *ex art.* 621-44.1 CCCat), se predicen

que, como excepción, corresponde al deudor como titular de la deuda. Ahora bien, en el marco de una relación contractual de la que derivan obligaciones recíprocas, el contratante cumplidor puede ejercitar su pretensión en forma de acción, reclamando el cumplimiento, o en forma de excepción, oponiéndose a la pretensión que, a su vez, ostenta el contratante incumplidor y, en tal caso, ejerce igualmente la pretensión que le corresponde como titular del derecho de crédito lesionado en la obligación correspondiente, haciendo valer como excepción la pretensión vinculada a dicho derecho. Por eso y aunque al oponer una excepción el contratante frente a quien se incumple, este, en rigor, no reclama nada, lo que hace valer, legitimando ello el incumplimiento de la obligación propia, es la pretensión de cumplimiento que el otro contratante se niega a atender, de manera que, para que prospere la excepción, es necesario que exista tal pretensión y sea exigible: si ha prescrito, no se puede oponer la excepción. En este sentido y aunque suele decirse que las excepciones no prescriben, si dependen de la vigencia de una pretensión que la fundamenta, cuando esta prescribe, prescribe tanto por lo que respecta a la posibilidad de su ejercicio en forma de acción como por lo que respecta a la posibilidad de su ejercicio en forma de excepción, y, por lo tanto, atendiendo a esta segunda modalidad de ejercicio, es inoponible, del mismo modo que las pretensiones prescritas son inexigibles en forma de acción.

14. En este sentido, el remedio consistente en exigir el cumplimiento específico de la obligación incumplida (art. 621-37.1*a* y 621-38 CCCat) es compatible con el de suspender el cumplimiento de las obligaciones propias (art. 621-37.1*b* y 621-40 CCCat), pero no con el de reducir el precio, en el caso de que el contratante perjudicado sea el comprador (art. 621-37.1*d* y 621-42 CCCat), puesto que —como ya se ha dejado apuntado— la reducción presupone la aceptación de un «compliment no conforme» por su parte (art. 621-42.1 CCCat); ahora bien, en todo caso, la reducción del precio sería compatible con la reclamación de este «compliment no conforme» si este, una vez aceptado por el comprador, aún no se hubiera producido. En cuanto a la compatibilidad de este remedio con el de que el propio comprador suspenda el cumplimiento de su obligación de pagar el precio, el supuesto solo se producirá —admitiéndose la acumulación de remedios— cuando aún no haya pagado íntegramente el precio y esté asimismo todavía pendiente de cumplimiento la obligación del vendedor de entregar el bien objeto del contrato: en tal caso, el comprador podrá instar la reducción del precio y suspender su pago hasta que el vendedor no cumpla su obligación, y podrá asimismo exigir su cumplimiento.

15. En la medida en que se orienta a subsanar las consecuencias de un «compliment no conforme al contracte» (art. 621-42.1 CCCat) o, lo que es lo mismo, de un cumplimiento defectuoso. Por esta razón, la excepción puede —a mi juicio— extenderse a cualquier supuesto de cumplimiento defectuoso imputable a cualquiera de los contratantes y, en consecuencia, beneficia también al vendedor, en caso de que sea el comprador quien haya incurrido en ese cumplimiento defectuoso.

de la relativa al derecho de crédito lesionado que ostenta el contratante frente al que se incumple.¹⁶

Por lo tanto, sistematizando las «pretensions i accions» a las que alude el artículo 621-44.1 CCCat y que se reconocen tanto a favor del comprador como a favor del vendedor en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales del otro contratante, cabe distinguir las pretensiones que se atribuyen a uno y a otro como acreedores y titulares del derecho de crédito lesionado; las acciones o poderes de configuración jurídica que se confieren a ambos en atención a su condición de contratantes perjudicados en una relación contractual de carácter bilateral; y, en tercer lugar, las pretensiones que les corresponden en cuanto titulares del derecho de crédito a la indemnización, que nace del incumplimiento y, más propiamente, de los daños y perjuicios que ocasiona.

Por su parte, atendiendo a los «remeis» previstos por el artículo 621-37.1 CCCat para el caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de compraventa, el ejercicio de la pretensión correspondiente al derecho de crédito lesionado por el incumplimiento permite al contratante perjudicado —si opta por hacer valer dicha pretensión en lugar de ejercitar la acción resolutoria— reclamar el cumplimiento específico de la obligación infringida (art. 621-37a CCCat), suspender el cumplimiento de sus propias obligaciones (art. 621-37.1b CCCat) o, si se trata del comprador y ha sido el vendedor el que ha incumplido su obligación, reducir el precio que tiene que satisfacer (art. 621-37d CCCat), y deberá escoger uno solo de estos «remeis» o acumular los que sean compatibles. Si, por el contrario, el contratante perjudicado opta por el ejercicio de la «acción» o «poder de configuración jurídica» que se vincula asimismo al derecho de crédito lesionado, esta opción posibilita únicamente la resolución y extinción del contrato por su parte (art. 621-37.1c CCCat). Y, en cualquier caso y sea cual sea la opción elegida, o bien el ejercicio de la «pretensión» vinculada al derecho de crédito lesionado o bien el ejercicio de la «acción» resolutoria, dicho contratante puede ejercitar también la «pretensión» relativa al resarcimiento de las consecuencias dañosas de la lesión del derecho de crédito del que es titular, a través

16. Por esta razón, cuando, por ejemplo, el contratante perjudicado por el incumplimiento opta por exigir extrajudicialmente el cumplimiento específico (art. 621-37.1a y 121-11c CCCat), esta reclamación —si no se traduce en el cumplimiento pretendido, por negarse a realizarlo el otro contratante pese a la reclamación— interrumpe la prescripción de su pretensión y determina «que comenci a córrer de nou i completament el termini» (art. 121-14 CCCat), no solo con relación a este remedio, sino también por lo que respecta a los otros dos, aunque no haya optado por ellos al ejercitar dicha pretensión; y lo mismo sucede, evidentemente, si la elección hubiera recaído sobre la suspensión del cumplimiento de las propias obligaciones (art. 621-37.1b CCCat): a partir de la notificación de la suspensión al contratante del que existen «motius raonables per a creure que [...] no complirà les seves obligacions» (art. 631-40b CCCat), se interrumpe la prescripción de su pretensión y se inicia de nuevo y desde el principio el cómputo de su plazo de ejercicio, dentro del cual y mientras no se satisfaga su derecho de crédito al cumplimiento de la obligación infringida, podrá hacerla valer optando por cualquiera de los remedios legalmente previstos.

de la cual procede la reclamación de la indemnización por los daños y perjuicios que le ha ocasionado el incumplimiento (art. 621-37e CCCat).

En este sentido, tanto la reclamación del cumplimiento específico de la obligación incumplida, como la suspensión del cumplimiento de las obligaciones propias, la reducción del precio debido o la reclamación de la indemnización por daños y perjuicios, se orientan en torno a la realización de una conducta positiva o negativa que requiere la existencia de un destinatario, cuya intervención o presencia es necesaria para alcanzar la finalidad perseguida; de ahí que el instrumento o el medio utilizado para ello sea una «pretensión», la cual —por otra parte y como ya se ha dejado apuntado— puede ejercerse en forma de acción o de excepción (art. 121-1 CCCat). Así, la «pretensión» —vinculada al derecho de crédito que ostentan comprador y vendedor, lesionado por el incumplimiento del otro contratante— a través de la cual se reclama el cumplimiento específico y la «pretensión» —vinculada al derecho de crédito al resarcimiento, que nace como consecuencia de dicho incumplimiento— a través de la que se reclama la indemnización por daños y perjuicios, se ejercitan por medio de una «acción». Y en cuanto a la misma «pretensión» que se vincula al derecho de crédito lesionado, si persigue la reducción del precio por parte del comprador, puede ejercitarla por medio de una «acción» y reclamar la restitución del exceso, si ya lo había satisfecho (art. 621-42.3 CCCat), o por medio de una «excepción» frente a la reclamación del vendedor, si no lo había pagado todavía o no lo había pagado en su integridad.¹⁷ En cambio, si dicha «pretensión» se orienta a la suspensión del cumplimiento de las obligaciones propias, se hace valer como una «excepción», y ello tanto si el contratante que recurre a ella debe cumplirlas antes que la otra parte y tiene «motius raonables per a creure que l'altra part no complirà les seves obligacions», a la que notificará —no es necesaria, pues, una reclamación previa por parte del otro contratante— la suspensión (art. 621-40b CCCat), como si debe cumplirlas «al mateix temps o després que l'altra part hagi complert les seves, i aquesta no les compleix» (art. 621-40a CCCat).

A su vez y por lo que respecta a la resolución del contrato de compraventa, en la medida en que se orienta a provocar su extinción a través de la voluntad unilateral del

17. Cabría plantear si, en tal caso, el vendedor que realiza un «cumplimiento no conforme» puede exigir el cumplimiento de la obligación del comprador de pagar el precio, habida cuenta que —de acuerdo con el artículo 621-37.4 CCCat— el contratante «que ha provocat l'incompliment de l'altre no pot recórrer a cap dels remeis que estableix aquest article»; pero es que, precisamente por ello —para enervar esta eventual reclamación— se atribuye al comprador la excepción. Ahora bien, si el comprador acepta el «cumplimiento no conforme» —lo que posibilita que pueda solicitar la reducción del precio (art. 621-42.1 CCCat)—, esta aceptación legítima al vendedor para ejercitar la pretensión orientada a reclamar el cumplimiento de la obligación del comprador de pagar el precio, reducido en proporción «a la diferència entre el valor del bé en el moment del seu lliurament i el que tindria si fos conforme al contracte» (art. 621-42.2 CCCat).

contratante frente al cual el otro incumple sus obligaciones, no precisa de la intervención o colaboración de destinatario alguno, sino que basta simplemente la intervención o declaración de voluntad del contratante legitimado para instar la resolución; de ahí que el instrumento o el medio para conseguirlo sea un «poder de configuración jurídica» o —en los términos del artículo 621-44.1 CCCat— una «acción».

4. LA NATURALEZA Y LOS EFECTOS DEL PLAZO DE «EXTINCIÓN» DE LAS PRETENSIONES Y DE LAS ACCIONES CORRESPONDIENTES AL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES

El artículo 621-44.1 CCCat dispone, con relación al ejercicio de «[l]es pretensions i accions derivades dels remeis que aquesta subsecció estableix a favor del comprador i del venedor», que unas y otras «s'extingeixen en el termini de tres anys, llevat que la llei fixi un altre termini». Con todo, el precepto no se pronuncia sobre la naturaleza del plazo —como plazo de prescripción o como plazo de caducidad—, cuyo transcurso determina la extinción de las «pretensiones y acciones» a través de cuyo ejercicio se aplican los remedios previstos en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales.

Aunque el artículo 621-44.1 CCCat alude al «plazo de extinción» de las pretensiones y de las acciones, en rigor y aunque tengan la misma duración se trata de dos plazos diferentes, sometidos a un régimen también distinto en función de si se predicen de unas o de otras, y de esta circunstancia dependen asimismo la naturaleza del plazo de que se trate y los efectos que derivan del mismo. Si el plazo se predica de las «pretensiones» que ostentan los contratantes, se configura como un plazo de prescripción (art. 121-1 CCCat); si se refiere a las «acciones» o a los «poderes de configuración jurídica» que corresponden a dichos contratantes, como un plazo de caducidad (art. 122-1.1 CCCat) y, más concretamente, como un plazo de caducidad vinculado a una relación jurídica disponible (art. 122-3 CCCat), en la medida en que la relación de la que se predica tiene su origen en el contrato de compraventa. Pues bien, como es sabido, los regímenes de la prescripción y de la caducidad son distintos y, por lo tanto, lo único que justifica su consideración unitaria por el artículo 621-44.1 CCCat es la fijación de un mismo y único plazo de duración de tres años para una y otra, sin que ello obste la aplicación a ambos regímenes de sus respectivas normas reguladoras.

En este sentido, pues, la configuración del plazo correspondiente a las «pretensiones» como un plazo de prescripción determina su sujeción a las reglas propias de esta. Por lo tanto, la duración del plazo de prescripción puede ser modificada de común acuerdo por el sujeto activo y el sujeto pasivo de la pretensión (art. 121-3

CCCat),¹⁸ es susceptible de interrupción (art. 121-11 a 121-14 CCCat) y de suspensión (art. 121-15 a 121-19 CCCat) y, finalizado el período de tiempo cuyo transcurso provoca la prescripción, esta circunstancia no puede ser tenida en cuenta de oficio por los tribunales, sino que ha de ser alegada por una persona legitimada (art. 121-4 CCCat). Desde este punto de vista, el transcurso de dicho período produce no tanto la *extinción* de las «pretensiones» a que se refiere (cfr. art. 121-1 y 121-8 CCCat) como la *inexigibilidad* de las mismas, puesto que, si a pesar de haberse consumado la prescripción, el sujeto activo de la pretensión reclama su cumplimiento y el sujeto pasivo lo satisface sin alegar esa prescripción, este cumplimiento es válido y eficaz (art. 121-9 CCCat),¹⁹ consecuencias que no se verificarían de haberse producido efectivamente la *extinción* de la pretensión.

Por su parte, la configuración del plazo correspondiente a las «acciones» o a los «poderes de configuración jurídica» como un plazo de caducidad vinculado a una relación jurídica disponible, provoca, a su vez, su sujeción al régimen jurídico propio de la misma (art. 122-3 CCCat). De acuerdo con dicho régimen jurídico, el plazo de caducidad, si bien no es susceptible de interrupción, sí admite la posibilidad de su suspensión (art. 122-3.1 CCCat),²⁰ una vez transcurrido dicho plazo, la caducidad tampoco puede ser tenida en cuenta de oficio por los tribunales, sino que debe ser alegada por una persona legitimada (art. 122-3.2 CCCat). De ahí que, en rigor y al igual que sucede con relación a la consumación del plazo de prescripción, el transcurso del plazo de caducidad determina asimismo la *inexigibilidad* de la acción y no su *extinción*.

Conviene apuntar, también y por lo que respecta a las pretensiones que posibilitan la aplicación de los remedios previstos en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, que la extinción o —mejor— la *inexigibilidad* que provoca la prescripción de las mismas se produce con independencia de que dichas pretensiones se ejerciten por medio de una acción o por medio de una excepción. De este modo, el artículo 621-44.1 CCCat ratifica, con relación a las pretensiones derivadas del contrato de compraventa, lo que, con carácter general y para cualquier pretensión, establece el artículo 121-1 CCCat: «La prescripció extingeix [*rectius*, hace *inexigibles*] les

18. Aunque en el caso de la compraventa de consumo habrá que atender especialmente a la admisibilidad de la modificación, toda vez que la reducción del plazo de prescripción de las pretensiones vinculadas a los derechos del comprador (consumidor) o la ampliación de las correspondientes a los derechos del vendedor (empresario o profesional) perjudicarán al primero, razón por la cual los pactos en este sentido serán ineficaces (arg. *ex art.* 621-2.2 CCCat) o, mejor, nulos.

19. Precepto que no solo pone de manifiesto que la prescripción afecta a la pretensión que se vincula a un derecho, pero no a este, sino también que, por lo que respecta a su incidencia en la primera, determina —como se indica en el texto— su *inexigibilidad* y no su *extinción*.

20. Por las mismas causas que determinan la suspensión de la prescripción y, además, por «acord exprés de les parts», circunstancia que, de hecho, posibilita la modificación de la duración misma del plazo de caducidad y determina que, en la compraventa de consumo, su admisibilidad esté condicionada —tal como se acaba de apuntar, *supra*, en la nota 16— al no perjuicio de los derechos del consumidor.

pretensions relatives a drets disponibles, tant si s'exerceixen en forma d'acció com si s'exerceixen en forma d'excepció». La razón se ha apuntado ya con anterioridad: aunque el ejercicio de la pretensión por vía de excepción depende de que, a su vez, exista una pretensión que el sujeto pasivo de la primera pueda ejercitar frente a aquel que puede oponer la excepción, la posibilidad de hacer valer esta última viene determinada por el hecho que la pretensión en que se fundamenta sea exigible, de manera que, si no lo es por haber prescrito, no solo no puede ejercitarse en forma de «acción», sino que tampoco podrá oponerse como «excepción».

Finalmente, hay que destacar que, como el mismo artículo 621-44.1 CCCat pone de manifiesto, las «pretensions i accions» cuyo plazo de ejercicio regula, se refieren exclusivamente a las que posibilitan la aplicación de los remedios previstos en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales por la subsección quinta, sección primera, capítulo I, título II, del libro sexto del CCCat. De esta constatación se desprenden dos consecuencias. En primer lugar, que el plazo correspondiente a las pretensiones y a las acciones o poderes de configuración jurídica que deriven del incumplimiento de obligaciones contractuales —convencionales o legales— no reguladas en dicha subsección, no se rige por lo dispuesto en el artículo 621-44.1 CCCat, sino por los preceptos que, en su caso, les sean de aplicación: en cuanto a las pretensiones, por el plazo general de prescripción de diez años del artículo 121-20 CCCat, y por lo que respecta a las acciones, por el plazo de caducidad que, en su caso, establezca el precepto que las regule.²¹ Y, en segundo lugar, que el plazo previsto por el artículo

21. En este sentido, por ejemplo, en caso de haberse pactado arras penitenciales y producirse el desistimiento del vendedor, la pretensión correspondiente al derecho del comprador de reclamar que las devuelva duplicadas (art. 621-8.2 CCCat) no está sujeta al plazo de prescripción de tres años previsto en el artículo 621-44.1 CCCat, sino al plazo general de prescripción decenal del artículo 121-20 CCCat. En el mismo sentido, en caso de desistimiento por el comprador del contrato de compraventa de inmuebles regulado en el artículo 621-49.2 CCCat, en el que, como consecuencia del mismo, nacen las obligaciones legales del vendedor, de devolver el precio que le hubiere sido entregado y, si procede, de las arras penitenciales, y del comprador, de «deixar el venedor en la mateixa situació en què s'hauria trobat si no s'hagués conclòs el contracte», es decir, de restituirle la posesión del inmueble y de transmitirle la titularidad adquirida, el plazo de prescripción de las pretensiones para exigir el cumplimiento de dichas obligaciones tampoco se regirá por lo dispuesto en el artículo 621-44.1 CCCat, sino que se regirá igualmente por el artículo 121-20 CCCat.

Ciertamente, que las pretensiones y las acciones vinculadas a los derechos derivados de un contrato de compraventa estén sujetas a plazos de prescripción y de caducidad distintos es admisible cuando se trata de derechos y de pretensiones y acciones diferentes. Con todo, no deja de ser paradójico cuando tienen un mismo contenido, como sucede, por ejemplo, con las acciones o poderes de configuración jurídica que se atribuyen al contratante perjudicado por el incumplimiento de las obligaciones contractuales, en orden a posibilitar la resolución del contrato de compraventa: mientras que el plazo de ejercicio de la acción resolutoria regulada en el artículo 621-41 CCCat (resolución legal) está sujeto al plazo de caducidad de tres años del artículo 621-44.1 CCCat, este plazo no es de aplicación a la acción resolutoria del artículo 621-54 CCCat (resolución convencional, en ejercicio del «pacte de condició resolutorià»), al no encontrarse esta entre las «accions» que regula la subsección en la que se ubican los artículos 621-41 y 621-44 CCCat.

621-44.1 CCCat no rige tampoco para las «pretensions i accions», que, si bien se encuentran reguladas en dicha subsección quinta, no tienen como finalidad posibilitar la aplicación de los remedios establecidos en la misma. Así sucede en los supuestos de resolución del contrato de compraventa de acuerdo con el artículo 621-41 CCCat, en los que las pretensiones de los contratantes en torno a la reclamación de la restitución —subsiguiente a la resolución contractual— de las prestaciones que hubieran realizado no están sujetas al plazo de prescripción de tres años del artículo 621-44.1 CCCat, puesto que, por más que el artículo 621-41 CCCat esté ubicado en la subsección quinta, sección primera, capítulo I, título II, del libro sexto del CCCat, dichas pretensiones no se orientan a la aplicación de ninguno de los remedios previstos en esta subsección y, en consecuencia, quedan sometidas al plazo de prescripción decenal general del artículo 121-20 CCCat.²²

5. LA DETERMINACIÓN DEL PLAZO DE «EXTINCIÓN» DE LAS PRETENSIONES Y DE LAS ACCIONES CORRESPONDIENTES AL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES

Con relación al ejercicio de las pretensiones y las acciones relativas al incumplimiento de las obligaciones contractuales, el artículo 621-44.1 CCCat establece un único y mismo plazo de tres años, «llevat que la llei fixi un altre termini», cuyo transcurso sin que el contratante al que se atribuyen las haga valer determina la «extinció» —o, mejor, la «inexigibilidad»— de las mismas. La fijación de un plazo específico para el ejercicio de las pretensiones y de las acciones correspondientes al incumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de compraventa constituye una peculiaridad del artículo 621-44.1 CCCat, puesto que en ningún otro de los contratos regulados en el libro sexto del CCCat existe un precepto orientado a esta finalidad.²³

22. Si no se entendiera así y se consideraran —posibilidad que, ciertamente, también es admisible— las pretensiones restitutorias consecuencia de la resolución del contrato de compraventa del artículo 621-41 CCCat como «pretensions [...] derivades dels remeis que aquesta subsecció estableix a favor del comprador i del venedor» (art. 621-44.1 CCCat), se daría la paradoja —ya apuntada en la nota anterior— que pretensiones vinculadas a un mismo derecho —el derecho de crédito del contratante frente al que se incumple— y de idéntico contenido estarían sometidas a distintos plazos de ejercicio: tres años si la resolución contractual se realiza de acuerdo con el artículo 621-41 CCCat (resolución legal) y diez años si se realiza de acuerdo con el artículo 621-54 CCCat (resolución convencional), ya que, dado que este último precepto no pertenece a la subsección quinta, las pretensiones restitutorias que se originan en el mismo no se sujetan al plazo de prescripción de tres años del artículo 621-44.1 CCCat, sino al decenal general del artículo 121-20 CCCat.

23. Esta circunstancia significa que, por lo que respecta a las pretensiones correspondientes al incumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas de todos esos contratos, estas pretensiones se

En cualquier caso, la duración del plazo de ejercicio de las pretensiones y de las acciones es una cuestión de política legislativa y también lo es que se fije un único y mismo plazo para ambas o que se sujeten a plazos diferentes, en particular cuando unas y otras son —como sucede en el caso del artículo 621-44.1 CCCat— susceptibles de ejercicio respecto de una misma relación jurídica. Tradicionalmente, el legislador suele establecer plazos distintos para el ejercicio de las pretensiones y para el ejercicio de las acciones, y suele ser más largo el de prescripción que el de caducidad, atendiendo en cualquier caso a la idea de proteger los intereses del sujeto activo de la pretensión en el caso de la prescripción y a la de evitar situaciones de inseguridad en el de la caducidad.²⁴ Ahora bien, en rigor no existe ningún impedimento para que se unifiquen los plazos de prescripción y de caducidad e incluso pueden existir razones de utilidad práctica que lo aconsejen; y, por otra parte, fijar en tres años la duración de este plazo por lo que respecta a las pretensiones y a las acciones que corresponden al comprador y al vendedor tampoco ha de ser motivo de crítica, puesto que no se trata ni de una duración excesiva ni tampoco de una duración muy breve.²⁵

Con todo y en cuanto a la unificación de la duración de los plazos de prescripción —de las pretensiones orientadas al cumplimiento del derecho de crédito lesionado del contratante frente al que se incumple y a la reclamación por su parte de la

sujetan —a diferencia de lo que sucede con las pretensiones relativas al contrato de compraventa— al plazo general de diez años del artículo 121-20 CCCat. El problema se plantea con relación al ejercicio de la acción resolutoria, que, en su caso, propicia asimismo el incumplimiento de dichas obligaciones, toda vez que los preceptos que la regulan no determinan la duración de su plazo de ejercicio: cfr., en este sentido, los artículos 621-63 a 621-65 CCCat (contrato de cesión de finca o de aprovechamiento urbanístico a cambio de una construcción futura), 623-20 CCCat (contrato de arrendamiento rústico), 624-6 CCCat (contrato de violario), 624-9 CCCat (contrato de alimentos) o 626-6 CCCat (contrato de censal).

24. Como es sabido, la regla general en materia de prescripción es la sujeción de todas las pretensiones que no tienen un plazo de duración específico al de diez años del artículo 121-20 CCCat, mientras que no existe precepto alguno en este sentido en materia de caducidad, por lo que se establece normalmente el plazo de ejercicio de cada acción o poder de configuración jurídica en cada caso concreto, aunque en ocasiones —se acaba de apuntar en la nota precedente— no sea así; en cualquier caso y como se señala en el texto, los plazos de caducidad suelen ser más breves que los de prescripción.

25. El plazo de tres años, referido a la prescripción de las pretensiones vinculadas a los derechos que corresponden al comprador y al vendedor, no es desconocido para las normas que regulan la prescripción con carácter general, en particular las que se ocupan de la que afecta precisamente a determinadas pretensiones derivadas de un contrato de compraventa: en efecto, el artículo 121-21c CCCat sujeta ya las «pretensions de cobrament del preu en les vendes al consum» que corresponden al vendedor, a un plazo de prescripción de tres años, que ahora el artículo 621-44.1 CCCat generaliza para cualquier pretensión orientada a la satisfacción de los derechos de crédito que ostentan tanto el vendedor como el comprador.

Por otra parte, la sujeción de la pretensión relativa a la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de compraventa a un plazo de ejercicio de tres años, tampoco constituye una novedad en el ámbito de la prescripción de las pretensiones vinculadas a la reclamación de responsabilidad: cfr. artículo 121-21d CCCat, si bien este precepto se refiere a los supuestos de responsabilidad extracontractual.

indemnización por los daños y perjuicios sufridos— y de caducidad —de la acción o poder de configuración jurídica que se atribuye a este mismo contratante y que se orienta a la resolución del contrato de compraventa— establecida por el artículo 621-44.1 CCCat, conviene advertir que el hecho de que tanto unos como otros tengan la misma duración —de tres años— no significa que se consumen y finalicen necesariamente al mismo tiempo.

Esto parece claro por lo que respecta a los plazos de prescripción y a los plazos de caducidad, puesto que mientras que los primeros son susceptibles de interrupción y de suspensión (cfr. art. 121-11 y 121-15 a 121-18 CCCat), los segundos —referidos a una relación jurídica disponible— lo son solo de suspensión (art. 122-3.1 CCCat), razón por la cual estos últimos finalizarán tendencialmente antes que los primeros. Esto supone, por tanto, que es posible que las acciones o poderes de configuración jurídica se extingan —devengan inexigibles— antes que las pretensiones y que el contratante frente al que se incumplió pueda ejercitar éstas pero no aquéllos. No es posible, en cambio, que se suscite una cuestión parecida con relación a las dos pretensiones que corresponden a dicho contratante, por más que se trata de dos pretensiones diferentes que se vinculan a derechos también distintos: el derecho al cumplimiento de la obligación contractual infringida y el derecho al cumplimiento de la obligación legal indemnizatoria. En efecto, aunque tal vez cabría pensar en la hipotética posibilidad de que el plazo de prescripción de la pretensión indemnizatoria se consumara antes que el de la pretensión de cumplimiento, toda vez que, iniciado el cómputo de una y otra al mismo tiempo (arg. *ex* art. 621-44.2 y 3 CCCat), puede haberse ejercitado únicamente la pretensión de cumplimiento, y se haya interrumpido su prescripción, sin que se haya ejercitado la pretensión indemnizatoria, el carácter accesorio de esta última respecto de la anterior impide esta consecuencia, que sería ciertamente anómala.²⁶

Por su parte y con relación a la duración de tres años que se atribuye al plazo de prescripción de las pretensiones y al de caducidad de la acción resolutoria cuyo ejercicio posibilita la aplicación de los remedios previstos en el artículo 621-37.1 CCCat, conviene apuntar que, mientras que si el plazo es de caducidad, no suscita ninguna cuestión, toda vez que no existe ningún precepto que establezca con carácter general el plazo de caducidad de las acciones o de los poderes de configuración jurídica, sino

26. Consecuencia anómala a la que, sin embargo, puede conducir una estricta interpretación literal del artículo 621-44.1 CCCat, dando a entender que las «pretensions [...] derivades dels remeis que aquesta subsecció estableix a favor del comprador i del venedor» están sujetas a regímenes distintos e independientes: en este sentido y como se apunta en el texto, podría producirse una reclamación extrajudicial del cumplimiento específico de la obligación incumplida, que interrumpiría la prescripción de la pretensión (art. 121-11c CCCat) orientada a la aplicación de este remedio (art. 621-37.1a CCCat), pero no la de la pretensión orientada a la reclamación de la indemnización por daños y perjuicios (art. 621-37.1e CCCat). Con todo y como también se indica en el texto, el carácter accesorio de esta última pretensión hace innecesario su ejercicio siempre que se haga valer la primera.

que se establece en cada caso concreto —y, por lo que respecta a la acción de resolución del contrato de compraventa, a ello se orienta precisamente el artículo 621-44.1 CCCat— el que se considera más adecuado; cuando se trata de un plazo de prescripción supone excepcionar y excluir —en el ámbito de las pretensiones que posibilitan la aplicación de los remedios previstos para el incumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de compraventa— el plazo general de prescripción decenal del artículo 121-20 CCCat, que, por otra parte, es el que se aplica a cualquier pretensión relativa a la subsanación de las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del contrato de compraventa no sujeta específicamente al artículo 621-44.1 CCCat, así como también a cualquier pretensión correspondiente a dicha subsanación en cualquier otro contrato, distinto del de compraventa.²⁷ El propio artículo 121-20 CCCat admite esta posibilidad cuando establece que «[l]es pretensions de qualsevol classe prescriuen al cap de deu anys, llevat [...] que aquest Codi o les lleis especials disposin una altra cosa»; y «una altra cosa» es, en definitiva, lo que dispone el artículo 621-44.1 CCCat al fijar en tres años el plazo de prescripción de las pretensiones que corresponden al vendedor y al comprador en caso de incumplimiento de las obligaciones que asumen uno y otro.

Por lo demás y tanto con relación al plazo de prescripción como con relación al plazo de caducidad, el propio artículo 621-44.1 CCCat, después de fijar su duración en tres años, admite a su vez —como ya se ha dejado indicado— la posibilidad de que «la llei fixi un altre termini». Esta alusión a la «ley» debe entenderse referida a una «ley especial» que regule una determinada modalidad de compraventa; pero, por lo que respecta a la prescripción, no puede considerarse como una remisión a la regulación general de dicha institución —no existe, como ya se ha dejado apuntado, una regulación de este tipo en materia de caducidad— y, más concretamente, a lo dispuesto en el artículo 121-20 CCCat, puesto que, de ser así, la propia disposición del artículo 621-44.1 CCCat carecería de sentido:²⁸ es el artículo 121-20 CCCat el que, en su caso, remite al artículo 621-44.1 CCCat, y no a la inversa.²⁹

27. Así, por ejemplo, a la que corresponde al cedente para exigir el cumplimiento específico del contrato, en caso de incumplimiento del contrato de cesión de finca o de aprovechamiento urbanístico a cambio de una construcción futura (art. 621-63.1 CCCat); o al beneficiario de la pensión, para reclamar las pensiones vencidas y no satisfechas, en el contrato de violario (art. 624-6.1 CCCat).

28. El preámbulo de la Ley 3/2017, párrafo 22, lo pone claramente de manifiesto: el plazo para la «extinció dels remeis» se fija en tres años, «a reserva del que puguin disposar altres lleis», y no, por tanto, el propio CCCat.

29. Por lo demás, en materia de prescripción cabe recordar que, además de la posibilidad de que *otra ley* establezca un plazo distinto del de tres años previsto por el artículo 621-44.1 CCCat, los propios contratantes pueden modificar este plazo, ampliándolo o reduciéndolo de acuerdo con lo que establece el artículo 121-3 CCCat.

6. LA FIJACIÓN DEL *DIES A QUO* DEL CÁMPUTO DEL PLAZO DE «EXTINCIÓN» DE LAS PRETENSIONES Y DE LAS ACCIONES CORRESPONDIENTES AL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES

Con relación a los plazos de ejercicio de las pretensiones y de las acciones, importa establecer no solo su duración, sino también el momento en que se inicia el cómputo del plazo, puesto que el transcurso del mismo determina la inexigibilidad de dichas pretensiones y acciones, por lo que las personas legalmente legitimadas para ello pueden alegar su prescripción o caducidad (art. 121-5 y 122-3.2 CCCat). El propio artículo 621-44 CCCat, después de señalar que las pretensiones y acciones correspondientes al incumplimiento de las obligaciones contractuales «s'extingeixen —més correctament, devienen inexigibles— en el termini de tres anys», se encarga también de fijar el *dies a quo* de este plazo en función de cuál sea la causa que provoca el incumplimiento de las obligaciones contractuales, y establece una regla general y una regla especial.

La regla general —recogida en el artículo 621-44.2 CCCat— se aplica al plazo de prescripción o de caducidad de cualquier pretensión o de cualquier acción o poder de configuración jurídica que corresponda tanto al comprador como al vendedor en caso de incumplimiento de las obligaciones del otro contratante, excepto en el caso de que la obligación incumplida sea la del vendedor de garantizar la conformidad del bien objeto del contrato (art. 621-9.1*b* CCCat). El supuesto se refiere, pues, a cualquier pretensión —de cumplimiento e indemnizatoria— y acción o poder de configuración jurídica —resolutorio— que correspondan a cualquiera de los contratantes —comprador y vendedor— por cualquier incumplimiento originado por una causa distinta a la falta de conformidad, y, de acuerdo con el artículo 621-44.2 CCCat, en tal supuesto, «[e]l còmput del termini [...] s'inicia en el moment en què es poden exercir les accions o pretensions de la part de què es tracti».

La regla especial —prevista en el artículo 621-44.3 CCCat— se aplica, por su parte, única y exclusivamente «[e]n cas de manca de conformitat» y se refiere al plazo de prescripción o de caducidad de las pretensiones —de cumplimiento e indemnizatoria— y de la acción o poder de configuración jurídica —resolutorio— que se atribuyen al comprador si el vendedor incumple su obligación de «garantir que el bé és conforme al contracte» (art. 621-9.1*b* y 621-20 a 621-30 CCCat). En este caso, en el que el incumplimiento de las obligaciones contractuales lo origina la falta de conformidad, «el còmput del termini [...] s'inicia en el moment en què el comprador coneix o pot conèixer la manca de conformitat» (art. 621-44.3 CCCat).

6.1. LA REGLA GENERAL RELATIVA A LAS PRETENSIONES Y A LAS ACCIONES
CORRESPONDIENTES AL COMPRADOR Y AL VENDEDOR EN CASO DE INCUMPLIMIENTO
POR EL OTRO CONTRATANTE DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES

Por lo que respecta a la fijación del *dies a quo* del cómputo del plazo de ejercicio de las pretensiones y de las acciones que posibilitan la aplicación de los remedios previstos en caso de incumplimiento de cualquier obligación contractual distinta de la que asume el vendedor relativa a la conformidad del bien objeto del contrato, el artículo 621-44.2 CCCat establece —como ya se ha dejado apuntado— que dicho cómputo «s’inicia en el moment en què es poden exercir les accions o pretensions de la part de què es tracti». El precepto contiene una remisión implícita a los artículos 121-23.1 y 122-5.1 CCCat, cuyas disposiciones regulan —con carácter general— el cómputo del plazo de ejercicio de las pretensiones y de las acciones o los poderes de configuración jurídica, respectivamente. Como es sabido, el primero de estos preceptos —art. 121-23.1 CCCat— dispone que «[e]l termini de prescripció s’inicia quan, nascuda i exercible la pretensió, la persona titular d’aquesta coneix o pot conèixer raonablement les circumstàncies que la fonamenten i la persona contra la qual es pot exercir». Por su parte, el segundo —art. 122-5.1 CCCat— establece que «[e]l termini de caducitat s’inicia, si no hi ha normes específiques, quan neix l’acció o quan la persona titular pot conèixer raonablement les circumstàncies que fonamenten l’acció i la persona contra la qual es pot exercir».

En este sentido y por lo que respecta al inicio del cómputo del plazo de prescripción de las pretensiones a través de las que se aplican los remedios que se atribuyen al comprador y al vendedor en caso de incumplimiento de las obligaciones del otro contratante, son precisos dos requisitos —objetivo y subjetivo— que han de concurrir simultáneamente. En primer lugar, que estas pretensiones hayan nacido y sean susceptibles de ejercicio, circunstancias determinadas, respectivamente, por el incumplimiento de uno de los contratantes y por el hecho de que el otro contratante —titular de dichas pretensiones— no haya incumplido, a su vez, sus propias obligaciones ni haya provocado el incumplimiento de la otra parte (arg. *ex art.* 621-37.4 CCCat).³⁰

30. El artículo 621-37.4 CCCat condiciona el ejercicio de las pretensiones —y de las acciones— que se atribuyen al contratante frente al que se incumple, a que no haya «provocat l’incompliment de l’altre» o, lo que es lo mismo, a que haya cumplido sus propias obligaciones. Ahora bien, a este respecto y con relación a las pretensiones orientadas a subsanar el incumplimiento que no sean susceptibles de ser ejercitadas por el contratante incumplidor por haber «provocat l’incompliment de l’altre», no significa evidentemente que no empiece a correr —por no ser ejercitables— el plazo de prescripción correspondiente a las mismas, puesto que esto redundaría en beneficio del contratante incumplidor, ya que, como no podría ejercitar las pretensiones vinculadas a su derecho de crédito por el incumplimiento de sus propias obligaciones, se aprovecharía de que dicho plazo de prescripción no empezaría a correr sino a partir del momento en que pudiera ejercitarlas, por haber cumplido entonces las obligaciones que inicialmente había infringido.

En segundo lugar, es preciso que el contratante titular de las pretensiones conozca o pueda conocer razonablemente el incumplimiento producido, puesto que es evidente que el conocimiento de «la persona contra la qual es [poden] exercir» las pretensiones —el otro contratante— no ofrecerá duda alguna. A estos dos requisitos, de carácter general, hay que añadir los que —en su caso— exija la aplicación del remedio concreto elegido por el contratante que ejercita la pretensión: así, por ejemplo y en cuanto al cumplimiento específico pretendido por el comprador, que no sea imposible o haya devenido ilícito (art. 621-38.2a CCCat), o que los costes que derivan del mismo no sean desproporcionados respecto al beneficio que obtendría el comprador (art. 621-38.2b CCCat).

En cuanto al inicio del cómputo del plazo de caducidad de la acción resolutoria —en la que, en definitiva, se concretan las «acciones» que corresponden al contratante frente a quien se incumple—, también es precisa la concurrencia de dos requisitos, objetivo y subjetivo, aunque en este caso operan —a diferencia del supuesto anterior— de forma alternativa:³¹ o bien que la acción haya nacido y sea susceptible de ejercicio,³²

En este sentido, que uno de los contratantes haya incumplido sus propias obligaciones y, como consecuencia de ello, no pueda reclamar el cumplimiento del otro contratante ni ejercer la pretensión orientada a esta finalidad, no significa que la no susceptibilidad de ejercicio de dicha pretensión impida el inicio del cómputo de su plazo de prescripción al amparo del artículo 121-23.1 CCCat y la consideración de «no ejercible» de dicha pretensión, puesto que esta circunstancia es imputable al propio sujeto activo de la pretensión y obedece al incumplimiento de sus propias obligaciones. Por consiguiente, la pretensión del contratante incumplidor frente al incumplimiento —justificado— del otro contratante, nacida en el momento en que se produce ese incumplimiento, prescribirá —aunque no sea exigible— cuando transcurra el plazo de tres años a contar desde su nacimiento, que establece el artículo 621-44.1 CCCat, sin que durante el transcurso del mismo pueda reclamar el cumplimiento, a no ser que antes subsane su propio incumplimiento, y sin que pueda pensarse tampoco en una hipotética *suspensión* de la prescripción, que posibilitaría su subsistencia mientras la pretensión no puede ejercitarse. Ello no solo porque esta pretendida *suspensión* no se recoge en ninguno de los preceptos (art. 121-15 a 121-18 CCCat) que la regulan, sino también y sobre todo porque, siendo la inexigibilidad de la pretensión para reclamar el cumplimiento de las obligaciones ajenas imputable al incumplimiento de las obligaciones propias, tal *suspensión* supondría premiar este incumplimiento.

31. A este respecto cabe destacar que, por más que el artículo 621-44.2 CCCat constituya una «norma específica» en el sentido que atribuye a esta expresión el artículo 122-5.1 CCCat, no establece ninguna regla especial en cuanto al momento de inicio del cómputo del plazo de caducidad, sino que remite a la regulación general prevista en este último precepto.

32. Susceptibilidad de ejercicio que, aunque no es mencionada explícitamente por el artículo 122-5 CCCat, se desprende del artículo 621-37.4 CCCat. Por lo que respecta al inicio del cómputo del plazo de caducidad de la acción resolutoria en caso de incumplimiento de ambos contratantes, pero provocado uno de ellos por el incumplimiento previo del otro, sucede lo mismo que se ha indicado en la anterior nota 29 con relación al inicio del cómputo del plazo de prescripción: el cómputo del plazo de caducidad de la acción resolutoria del contratante incumplidor se inicia cuando se produce el incumplimiento justificado del otro contratante y, aunque la acción no sea susceptible de ejercicio, caducará a los tres años; esta consecuencia se producirá a pesar de que el titular de la acción —contratante incumplidor— no haya podido ejercerla, precisamente porque esto se debe al incumplimiento de sus propias obligaciones.

circunstancias igualmente provocadas por el incumplimiento de uno de los contratantes, por más que se exija —y ello determina que la acción sea ejercitable— que este incumplimiento sea «esencial» (artículo 621-41.1 CCCat)³³ y que el contratante al que se atribuye la acción resolutoria no haya incumplido, a su vez, sus propias obligaciones ni haya provocado el incumplimiento de la otra parte (art. 621-37.4 CCCat); o bien que el contratante titular de la acción conozca o pueda conocer razonablemente el incumplimiento producido —circunstancia que fundamenta su acción—, puesto que —como se acaba de apuntar— también en este caso resultará indudable el conocimiento por su parte de «la persona contra la qual es pot exercir» la acción resolutoria.

6.2. LA «REGLA ESPECIAL» RELATIVA A LAS PRETENSIONES Y LAS ACCIONES CORRESPONDIENTES AL COMPRADOR EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR EL VENDEDOR DE SU OBLIGACIÓN DE GARANTIZAR LA CONFORMIDAD DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO

En el supuesto de incumplimiento por parte del vendedor de su obligación de garantizar «que el bé es conforme al contracte» (art. 621-9.1*b* CCCat), el inicio del cómputo de los plazos de prescripción y de caducidad de las pretensiones y de las acciones —en rigor y por lo que a estas últimas respecta, la acción resolutoria del artículo 621-41 CCCat— que corresponden al comprador, se vincula al «moment en què el comprador coneix o pot conèixer la manca de conformitat» (art. 621-44.3 CCCat). También aquí, la fijación del *dies a quo* viene determinada por una doble circunstancia, objetiva y subjetiva: la falta de conformidad y su conocimiento o posibilidad de conocimiento por el comprador. Con todo, esta fijación plantea dos cuestiones: en primer lugar, si estas dos circunstancias son las únicas necesarias para que empiecen a correr los plazos de prescripción y de caducidad; y, en segundo lugar, si el supuesto del incumplimiento de la obligación del vendedor de garantizar la conformidad del bien origina realmente —como da a entender la disposición contenida en el artículo 621-44.3 CCCat— una regla especial en materia de cómputo de plazos y, de ser así, en qué consiste la especialidad respecto de la regla general recogida en el artículo 621-44.2 CCCat.

Por lo que respecta a la primera cuestión, parece claro que la especialidad —si es que existe y sea cual sea— del *dies a quo* establecido en el artículo 621-44.3 CCCat no

33. Por lo que respecta a cuándo se considera «esencial» el incumplimiento, véase el artículo 621-41.2 CCCat. Si el incumplimiento lo provoca el retraso en el cumplimiento, aunque este retraso no sea en sí mismo esencial, cabe igualmente la resolución contractual «si el comprador o el venedor no compleixen en el termini adicional de compliment que li hagi notificat l'altra part, que ha d'ésser adequat a les circumstàncies» (cfr. art. 621-41.3 CCCat).

puede obviar los requisitos exigidos con carácter general por los artículos 121-23.1 y 122-5.1 CCCat, a los que remite el artículo 621-44.2 CCCat, relativos al nacimiento y la susceptibilidad de ejercicio de las pretensiones y de las acciones y al conocimiento o posibilidad de conocimiento por parte del titular de las unas y las otras circunstancias que las fundamentan y de las personas frente a las cuales se pueden ejercitar.³⁴

En este sentido y si bien puede considerarse que el nacimiento de las pretensiones y de las acciones que se atribuyen al comprador se vincula a la misma existencia de la falta de conformidad, la susceptibilidad de ejercicio de una y otra —a la que no hace expresa referencia el artículo 621-44.3 CCCat— adquiere especial trascendencia en este ámbito. En efecto, si esta falta de conformidad es de carácter «material» (art. 621-20 a 621-22 CCCat), para provocar la responsabilidad del vendedor³⁵ ha de manifestarse «dos anys després del moment de lliurament del bé» (art. 621-29.1 CCCat),³⁶ lo cual significa que si se manifiesta una vez transcurrido este plazo de

34. Con independencia de que, además y de acuerdo también con las reglas generales, relativas ahora al incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa y a la aplicación de los remedios orientados a subsanarlo, para que dicho ejercicio sea procedente es preciso que el comprador no haya incumplido previamente sus propias obligaciones y que no le sea imputable la falta de conformidad (art. 621-37.4 CCCat y, con carácter específico, 621-26 CCCat), así como, por lo que respecta al ejercicio de la acción resolutoria, que la falta de conformidad dé lugar a un incumplimiento esencial (art. 621-41.1 CCCat).

35. Presupuesto, evidentemente, en que sea él y no el comprador quien deba asumir las consecuencias de la falta de conformidad: véanse los artículos 621-24.1a, 621-25 y 621-26 CCCat.

36. El precepto añade que esta responsabilidad se produce «llevat de pacte en contra o llevat que del contracte en resulti una altra cosa», con lo que admite la posibilidad de que —por acuerdo entre las partes o como consecuencia del contrato— se modifique la duración del plazo dentro del cual ha de manifestarse la falta de conformidad o se imponga dicha responsabilidad a pesar de haberse manifestado la falta de conformidad una vez transcurrido el plazo legalmente fijado al efecto, posibilidad que, en cualquier caso y por lo que respecta a la modificación de la duración del plazo, si se refiere a la compraventa de consumo ha de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 621-2.2 CCCat.

El régimen de la responsabilidad del vendedor por la falta de conformidad se completa con la disposición del artículo 621-23.1 CCCat, que precisa que, para que exista esta responsabilidad, la falta de conformidad que ha de manifestarse «dos anys després del moment de lliurament del bé» ha de existir, a su vez, ya «en el moment de la transmissió del risc», que —como norma— coincide precisamente con el «moment del lliurament del bé» (art. 621-17.1 CCCat), y se presume en la compraventa de consumo y de acuerdo con el artículo 621-23.2 CCCat «que la manca de conformitat posada de manifest en els sis mesos posteriors al lliurament del bé [...] ja existia en aquell moment», de modo que, en la compraventa que no sea de consumo y en la que, siéndolo, la falta de conformidad aparezca con posterioridad a este plazo de seis meses, el comprador deberá demostrar su existencia en dicho momento.

Por otra parte, el plazo de dos años que establece el artículo 621-29.1 CCCat no opera, en cambio, en los supuestos de falta de conformidad «jurídica» o derivada de la existencia de derechos o de pretensiones de terceros (art. 621-29.2 y 621-30 CCCat), sin que ello impida que, en caso de que se produzca esa falta de conformidad «jurídica», el comprador pueda —como reconoce el art. 621-43.1 CCCat— ejercitar también las pretensiones y acciones orientadas a posibilitar la aplicación de los remedios previstos en el artículo 621-37 CCCat.

dos años, el comprador nada puede reclamar al vendedor y, en consecuencia, carece de toda pretensión o acción contra este último o, mejor, carece de la posibilidad de ejercitar cualquier pretensión o acción contra el mismo.

A este respecto, en el caso de incumplimiento de la obligación del vendedor por falta de conformidad del bien y en cuanto a la posibilidad de ejercicio de las pretensiones y acciones que corresponden al comprador, hay que distinguir dos plazos: en primer lugar, el plazo de garantía o de «responsabilidad» (rúbrica del art. 621-29 CCCat) de dos años dentro del cual ha de manifestarse la falta de conformidad, que no es un plazo de prescripción ni de caducidad, por más que la duración del mismo no admita prolongación más allá de los dos años que fija la ley;³⁷ y, en segundo lugar, el plazo de ejercicio de dichas pretensiones y acciones de tres años (art. 621-44.1 CCCat), que puede ser de prescripción o de caducidad, según se predique, respectivamente, de las pretensiones o de la acción resolutoria que corresponden al comprador, pero que solo empieza a correr si la falta de conformidad se ha manifestado dentro del plazo de garantía. Por lo tanto, el cómputo de dicho plazo de ejercicio solo se inicia si la falta de conformidad se pone de manifiesto dentro de los dos años posteriores a la entrega del bien por parte del vendedor, sin que esto signifique, evidentemente, que el comprador tenga que ejercitar las pretensiones que le corresponden y la acción de resolución de la que es titular dentro de este plazo de dos años, sino que, a partir de la manifestación de la falta de conformidad dentro de este plazo de tiempo, empieza a correr el plazo de prescripción o el plazo de caducidad de tres años de las unas y de la otra.

Pero es que, además, para que las pretensiones y la acción resolutoria del comprador sean susceptibles de ejercicio, no solo es necesario que la falta de conformidad se haya manifestado dentro de los dos años siguientes a la entrega, sino que es preciso también que el comprador la haya notificado al vendedor (art. 621-28 CCCat). El artículo 621-28.1 CCCat, en efecto, impone al comprador «notificar i descriure al venedor sense dilació indeguda qualsevol manca de conformitat del bé»,³⁸ y le sanciona —art. 621-28.2 CCCat— con la «pèrdua del dret a invocar-la» si no lo hace. Consecuentemente, si esta notificación no se produce, el comprador no podrá tampoco ejercitar frente al vendedor las pretensiones y la acción de resolución correspondientes al incumplimiento por parte de este último de su obligación de garantizar la conformidad del bien al contrato.³⁹

37. A no ser que se haya pactado una duración distinta o que esta resulte del propio contrato (art. 621-29.1 CCCat): véase lo dicho en la nota precedente.

38. Esta exigencia presupone, a su vez, la de que el comprador tenga que «examinar el bé lliurat o posat a la seva disposició o fer-lo examinar en el termini pactat o en un termini tan breu com sigui possible i adequat a les circumstàncies» (art. 621-27.1 CCCat), examen que, en cualquier caso, no se impone en la compraventa de consumo (art. 621-27.4 CCCat).

39. Cabe recordar, sin embargo, que, de acuerdo con el artículo 621-28.3 CCCat, a pesar de no haber notificado la falta de conformidad al vendedor, el comprador siempre podrá invocarla «si es refereix a fets

En cuanto al requisito que con carácter general establecen los artículos 121-23.1 y 122-5.1 CCCat del conocimiento o posibilidad de conocimiento por parte del titular de las pretensiones y de las acciones, de las circunstancias que las fundamentan y de las personas frente a las cuales se pueden ejercer, parece claro que al mismo se refiere el artículo 621-44.3 CCCat cuando alude al conocimiento o falta de conocimiento por el comprador de la falta de conformidad, puesto que es precisamente la falta de conformidad la que justifica las pretensiones y la acción resolutoria que se le atribuyen. Ciertamente, el artículo 621-44.3 CCCat no menciona a la persona frente a la que el comprador ha de ejercitar dichas pretensiones y dicha acción, si bien en este caso se trata de una precisión innecesaria, puesto que es obvio que tanto unas como otra se han de dirigir contra el vendedor.

Por lo que respecta al conocimiento o posibilidad de conocimiento por el comprador de esta falta de conformidad —fundamento de las pretensiones y de la acción de resolución que le corresponden—, no se establece criterio alguno para determinar cuándo se produce y tal vez por esta razón el artículo 621-28.1 CCCat impone al comprador la necesidad de notificar la falta de conformidad al vendedor, puesto que esta notificación presupone el conocimiento de dicha circunstancia aunque, en rigor, la notificación sea posterior al conocimiento, con lo cual esta disposición beneficia al comprador, toda vez que le permite retrasar el momento de inicio del cómputo del plazo de ejercicio de las pretensiones y de las acciones de las que es titular.⁴⁰ Esto justificaría, también, la sanción —que de otro modo resultaría excesiva— establecida por el artículo 621-28.2 CCCat, que priva del «dret a invocar la manca de conformitat» al comprador que no la notifica al vendedor, puesto que solo a partir de la notificación puede constatarse que el comprador conoce la falta de conformidad, y se inicia entonces el cómputo del plazo de ejercicio de las pretensiones y de la acción resolutoria a través de las cuales se aplican los remedios que se le atribuyen. La necesidad de la notificación de la falta de conformidad constituye una carga que se impone al comprador y su omisión le priva de la posibilidad de ejercitar las pretensiones y la acción correspondientes a la misma; pero ello obedece también a que dicha notificación posibilita precisamente a su vez el momento de inicio del cómputo de los plazos de prescripción y de caducidad de las unas y de la otra.

En este sentido y si hubiera fijado expresamente el artículo 621-44.3 CCCat el *dies a quo* en el momento de la notificación de la falta de conformidad por parte del comprador al vendedor, esto constituiría una especialidad con relación a la regla ge-

que el venedor coneixia o no podia ignorar i que no va revelar al comprador, o si el venedor va garantir expressament la conformitat».

40. Notificación con relación a la cual, en cualquier caso y como ya se ha dejado apuntado, no se establece plazo alguno para efectuarla, sino que se exige tan solo que se produzca «sense dilació indeguda», si bien, por lo que respecta a la compraventa de consumo, el artículo 621-28.1 CCCat precisa que «aquest termini és, com a mínim, de dos mesos».

neral del artículo 621-44.2 CCCat y, por remisión, de los artículos 121-23.1 y 122-5.1 CCCat, puesto que dicha notificación —como ya se ha dejado indicado— no coincide con el momento de conocimiento de la falta de conformidad, aunque lo presuponga y permita acreditarlo. Ahora bien, si no se ha procedido de este modo y puesto que se ha vinculado en el artículo 621-44.3 CCCat el cómputo del plazo de ejercicio de las pretensiones y de la acción de resolución correspondientes a la falta de conformidad al «moment en què el comprador coneix o pot conèixer la manca de conformitat», no existe ninguna diferencia entre este criterio y el que con carácter general regula el artículo 621-44.2 CCCat, y ello con independencia de que no se fije circunstancia alguna que permita determinar ese momento, cuya acreditación queda a la voluntad del propio comprador.⁴¹

Por lo tanto y con referencia a la segunda cuestión a la que antes se aludía, no existe tampoco diferencia alguna entre la fijación del *dies a quo* en caso de falta de conformidad por incumplimiento del vendedor y la fijación del *dies a quo* en caso de incumplimiento de cualquier obligación contractual por parte de cualquiera de los contratantes: establecer el momento de inicio del cómputo «en el moment en què el comprador coneix o pot conèixer la manca de conformitat» (art. 621-44.3 CCCat) es lo mismo que establecerlo «en el moment en què es poden exercir les accions o pretensions de la part de què es tracti» (art. 621-44.2 CCCat), cuando dichas acciones y pretensiones corresponden al comprador como consecuencia de la falta de conformidad.

41. Con todo, con relación al *dies a quo* del cómputo de los plazos de prescripción y de caducidad en los supuestos de falta de conformidad sí se plantea alguna cuestión, a la que sin embargo no se refiere la disposición del artículo 621-44.3 CCCat y que, por tanto, no resuelve el criterio de su fijación «en el moment en què el comprador coneix o pot conèixer la manca de conformitat», al menos vinculado al momento en que este notifica al vendedor dicha falta de conformidad. En efecto y como se ha apuntado *supra* en la nota 38, el comprador, a pesar de no haber notificado al vendedor la falta de conformidad, podrá invocarla y ejercitar las pretensiones y acciones correspondientes si la misma «es refereix a fets que el venedor coneixia o no podia ignorar i que no va revelar al comprador, o si el venedor va garantir expressament la conformitat» (art. 621-28.3 CCCat). Ahora bien, en estos dos casos, puesto que no es necesaria notificación alguna, no existe tampoco ningún elemento que permita establecer el *dies a quo*, pues no se puede determinar cuándo conoció o pudo conocer el comprador la falta de conformidad, por lo que dicha determinación depende exclusivamente de su voluntad.