

LA PREVISIÓ DE FINANÇAMENT BANCARI EN LA COMPRAVENDA D'IMMOBLES SEGONS LA JURISPRUDÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA

Joan-Maria Raduà Hostench
*Advocat*¹

L'article 621-49 del Codi civil de Catalunya (CCCat) regula per primer cop la facultat d'un comprador de desistir del contracte de compravenda d'un immoble i de recuperar l'import que ja hagués pagat al venedor sempre que en el contracte s'hagués fet constar que el comprador hauria de menester finançament bancari per a comprar-lo i sempre que aquest no aconsegueixi el dit finançament. Es tracta d'una facultat legal de desistiment atorgada exclusivament al comprador d'un immoble que vol finançar l'adquisició de l'immoble amb una entitat financera i que no aconsegueix el finançament bancari necessari. En aquest cas, complint els requisits establerts en aquest article 621-49 CCCat, se li permet recuperar el diner lliurat al venedor, tant si el va pagar com a part del preu, com si el va lliurar en concepte d'arres.

Concretament, aquest article diu:

Article 621-49. *Previsió de finançament per tercer*

1. Si el contracte de compravenda preveu el finançament de tot o part del preu 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.

2. El desistiment del comprador obliga el venedor a la devolució del preu que li hauria estat lliurat i, si escau, de les arres penitencials, i obliga el comprador a deixar el venedor en la mateixa situació en què s'hauria trobat si no s'hagués conclòs el contracte, sens perjudici del que estableix la legislació hipotecària.

1. Adreça electrònica: jradua@icab.cat.

Aquest article s'ha de posar en relació amb el que disposa el segon apartat de l'article 621-8 CCCat, que regula les arres penitencials:

2. Les arres penitencials s'han de pactar expressament. Si el comprador desisteix del contracte, les perd, llevat que el desistiment estigui justificat d'acord amb el que disposa l'article 621-49. Si qui desisteix és el venedor, les ha de tornar doblades.

La raó de ser de l'article 621-49 CCCat la trobem en la crisi financera iniciada l'any 2008, que va provocar que moltes compravendes d'habitatges es trunquessin per la manca de finançament bancari o bé per a concedir un préstec hipotecari als compradors o bé per a permetre que se subroguessin en el préstec hipotecari que ja tenia el venedor. En aquest context, el legislador ha volgut evitar situacions d'enriquiment injust per part del venedor que es queda les arres o la part del preu rebut quan el comprador no pot aconseguir el préstec o el crèdit necessari per a pagar la resta del preu o bé l'entitat financera li ha denegat la subrogació en el préstec que prèviament ja havia concertat amb el venedor.²

Tot i la finalitat d'aquest precepte, la seva redacció i el seu abast presenten alguns problemes interpretatius³ que han generat litigiositat i que han anat resolent els jutjats

2. Emilio Roselló Carrión, en el comentari que fa de l'article 621-49 CCCat dintre de l'obra d'Àngel SERRANO DE NICOLÁS (coord.) *Estudios sobre el libro sexto del Código civil de Cataluña*, Madrid, Marcial Pons, 2018 (Colegio Notarial de Cataluña), explica la gènesi d'aquest article. Tal com exposa Roselló, aquest article s'incorpora al Projecte de llei del llibre sisè del Codi civil de Catalunya com a resposta als efectes de la restricció de crèdit provocada per la crisi financera i immobiliària. El mateix autor explica també que aquest article s'inspira en el *Code de la construction et de l'habitation* francès, que regula un contracte preliminar amb una reserva a canvi d'un dipòsit en garantia que es retorna al reservatari, entre altres supòsits (art. R 261-31), si no obté el préstec previst en el contracte o aquest és d'un import inferior.

3. De fet, la seva redacció és confusa i presenta algunes llacunes, motiu que ha provocat la crítica de part de la doctrina. Pedro del POZO CARRASCOSA, Antoni VAQUER ALOY i Esteve BOSCH CAPDEVILA, *Derecho civil de Cataluña. Derecho de obligaciones y contratos*, 2a edició, Barcelona, Marcial Pons, 2021, qualifiquen la redacció d'aquest article com a pèssima i critiquen, entre altres qüestions, que el legislador no hagi fixat un termini per a desistir o que la facultat de desistir s'atorgui a qualsevol comprador, incloent-hi les persones jurídiques.

Així mateix, Antonio Longo Martínez, en comentar aquest article a Àngel SERRANO DE NICOLÁS (coord.), *Estudios sobre el libro sexto del Código civil de Cataluña*, considera que la manca de regulació sobre el termini per a acreditar la negativa de finançament és una greu llacuna legal i, també, que l'opció de pacte en contra converteix la norma en quasi supèrflua.

Per part nostra, també considerem que la redacció del precepte és millorable. A més de les crítiques d'aquests autors, podem afegir-ne d'altres. De fet, si ens hi fixem, el títol de l'article es contradiu amb el seu contingut. L'encapçalament de l'article és «previsió de finançament per tercer», però si es llegeix el precepte queda clar que el finançador no pot ser qualsevol tercer, sinó únicament una entitat de crèdit. També resulta sorprenent que si la voluntat del legislador era protegir el comprador d'habitatges que no aconsegueix finançament, no s'explica que aquest article es pugui aplicar a la compravenda de qualsevol immoble. L'arti-

i les audiències provincials sense disposar encara d'una jurisprudència consolidada del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC).

Com que es tracta d'una novetat legal que va entrar en vigor l'1 de gener de 2018 i que no tenia antecedents en la nostra legislació, el TSJC no ha tingut gaires ocasions per a interpretar i aplicar aquest article. En aquest treball ens fem ressò de cinc sentències del TSJC en les quals ha fixat doctrina sobre alguns dels aspectes controvertits d'aquest article 621-49 CCCat. Seguidament exposarem i analitzarem aquestes sentències del TSJC i acabarem fent una anàlisi conjunta dels seus aspectes més rellevants.

1. SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA DEL 19 DE FEBRER DE 2024⁴

Supòsit de fet: contracte d'arres penitencials entre consumidors on es pacta expressament que es retornaran les arres als compradors si aquests no aconseguixen que Caixabank els concedeixi el préstec hipotecari, cosa que s'haurà de comunicar al venedor en el termini pactat. Els compradors —tot i que un d'ells treballa a Caixa-bank— no aconseguixen el préstec, fet que comuniquen al venedor en el termini pactat i, doncs, li demanen la devolució de les arres. A tot això cal afegir que el venedor sabia que els compradors volien vendre el seu habitatge per a comprar-li el seu i no havien aconseguit vendre'l.

Principals fets objecte de discussió: 1r) la valoració de la diligència dels compradors a l'hora de demanar el préstec i 2n) la incidència en el cas del fet que el venedor sabés que els compradors necessitaven vendre el seu habitatge per a comprar-li el seu, tot i que aquesta circumstància no es va fer constar en el contracte d'arres.

Resolució judicial: en primera instància es desestima la demanda dels compradors sobre la devolució de les arres. L'Audiència Provincial de Barcelona revoca la sentència i estima el recurs. El TSJC estima el recurs de cassació i confirma la sentència d'instància que desestimava la demanda. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (STSJC) conté un vot particular que considera que s'hauria d'haver estimat la demanda.

Motius del TSJC en la resolució del recurs de cassació: el TSJC analitza els paràmetres de la diligència deguda i estableix que, com que l'article 621-49 CCCat no en diu res, aquesta ha de ser la que considera l'article 1104 del Codi civil espanyol (CC),

cle parla d'immobles, i no d'habitatges (o terrenys on edificar un habitatge), de manera que la seva redacció sembla que permet la seva aplicació a la compra d'un local de negoci o d'altres immobles quan l'adquirent no aconseguix finançament (sempre que la necessitat de finançament s'hagi indicat en el contracte).

4. ROJ: STSJ CAT 2818/2024.

de manera que serà la «que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar». I afegeix:

[...] el art. 621-49 CCC no exige que la negligencia deba ser grave a diferencia de lo que prevén otros preceptos (así art. 621-26 y 621-30.2 CCC) ni tampoco flagrante o patente [...]. Debe ser la adecuada en función de las circunstancias de cada caso.

En aquest cas, com que no es tracta d'una compravenda amb consumidor, serà la diligència d'un bon pare de família.

El TSJC considera que el desistiment és imputable als compradors perquè van demanar el préstec en condicions irraonables, cosa que el comprador havia de saber per la seva condició d'empleat del mateix banc.

Respecte al fet que el venedor fos coneixedor que els compradors volien vendre el seu habitatge per a finançar la compra i que no l'havien pogut vendre, el TSJC considera que el mer coneixement d'aquest fet no implicava acceptar que la compravenda quedés condicionada a tal circumstància, atès que això no es va pactar expressament en el contracte d'arres.⁵

En aquest sentit, la STSJC conté un vot particular on es considera que la conducta dels compradors no va ser negligent en demanar el finançament, ja que entén que l'import del finançament que s'havia de demanar depenia de la venda del seu pis, de manera que la venda del propi habitatge esdevenia condició prèvia per a aconseguir el finançament bancari per a poder comprar el nou habitatge.

2. SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA DEL 21 DE MARÇ DE 2024⁶

Supòsit de fet: contracte d'arres confirmatòries signat l'11 de maig de 2018 en el qual es fa constar que els compradors necessiten finançament per a comprar l'immoble i es fixa un termini de vint dies per a comprar-lo, transcorregut el qual el comprador podrà desistir del contracte dintre dels set dies següents si justifica documentalment la negativa de l'entitat de crèdit a concedir-li el finançament. La formalització de la compravenda per mitjà de l'atorgament d'escriptura pública s'haurà de fer, com a molt tard, el 30 de juny. L'agència immobiliària encarregada de gestionar la compra-

5. Efectivament, els compradors no esmenten aquest fet en la seva demanda. En qualsevol cas, el TSJC deixa clar que, com que no es va pactar expressament en el contracte d'arres, no pot ser motiu per a estimar la demanda.

6. ROJ: STSJ CAT 3942/2024.

venda era l'encarregada de buscar el finançament. Les dues entitats a les quals es va adreçar l'agència per a finançar l'operació van rebutjar finançar-la i van comunicar la seva negativa un cop transcorregut el termini previst en el contracte d'arres per a atorgar l'escriptura pública.

Principals fets objecte de discussió: si el termini pactat per a aconseguir el finançament —de vint dies, i set més per a comunicar la falta de finançament— és massa breu.

Resolució judicial: el jutjat d'instància va desestimar la demanda dels compradors sobre la devolució de les arres. L'Audiència Provincial de Barcelona va estimar el recurs dels actors i el TSJC va desestimar el recurs dels venedors i va confirmar la sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona.

Motius del TSJC en la resolució del recurs de cassació: el TSJC considera que, ateses les circumstàncies del cas, un termini de vint dies és insuficient per a aconseguir el finançament. Tot i que en el contracte d'arres les parts van pactar un termini de vint dies per a aconseguir el finançament, el TSJC considera que, ateses les circumstàncies de la realitat social (art. 3 CC), aquest termini és massa breu i no pot perjudicar única-ment la part compradora. A més, la STSJ té en compte que qui gestionava la petició de finançament era la mateixa immobiliària escollida per la venedora per a comercialitzar la venda. En tot cas, el TSJC declara que:

[...] en el caso debatido, que si tanto vendedora como compradores eran conocedores de la extrema brevedad del plazo y de lo que ello implicaba, ambos deben cargar con la consecuencia de lo pactado y no sólo la parte compradora.

3. SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA DEL 17 D'ABRIL DE 2024⁷

Supòsit de fet: contracte d'arres penitencials on les parts pacten que se sotmeti a l'article 1454 CC, si bé preveuen l'aplicació del 621-49 CCCat, que permet al comprador desistir si no obté finançament per part d'un tercer. Aquest desistiment serà operatiu fins als trenta dies anteriors a la data prevista de la compravenda i haurà de justificar-se documentalment. Els compradors van buscar finançament en dos bancs que els el van denegar i van notificar la denegació al venedor en el termini establert.

Principals fets objecte de discussió: si en la clàusula de desistiment cal indicar expressament a quina entitat financera es demanarà el finançament; concretament, si quan l'article 621-49 CCCat diu que «[...] pot desistir del contracte si justifica documentalment, en el termini pactat, la negativa de l'entitat designada a concedir el finançament [...]», cal especificar quina és aquesta entitat.

7. ROJ: STSJ CAT 5861/2024.

Resolució judicial: el jutjat d'instància va estimar la demanda dels compradors i va condemnar el venedor a la devolució de les arres. L'Audiència Provincial de Barcelona va confirmar la sentència, que també va ser confirmada en cassació.

Motius del TSJC en la resolució del recurs de cassació: en aquesta sentència el TSJC fa un estudi de la finalitat del legislador en redactar l'article 621-49 CCCat, que és protegir el comprador d'immobles que necessita finançament. Per aquest motiu, considera que no es poden imposar exigències no previstes per la llei que redueixin la protecció al comprador. Basant-se en això, el TSJC considera que ni la lletra ni la finalitat de l'article 621-49 CCCat imposen al comprador la necessitat de designar nominalment l'entitat de crèdit a la qual demanarà el préstec.

Segons el TSJC:

La seguridad del tráfico y el principio de buena fe y honradez de los tratos como valores inspiradores del ordenamiento jurídico (art. 111-7 CCC) exigen la interpretación del art. 621-49 del CCCat, objeto del recurso de casación, en contra de la exigencia de la designación nominal de una entidad financiera por parte de la compradora al objeto de obtener ayuda económica.

4. SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA DEL 19 DE SETEMBRE DE 2024⁸

Supòsit de fet: contracte de reserva i posterior contracte d'arres entre particulars, si bé amb la intervenció d'una agència immobiliària. Tant en la reserva com en el contracte d'arres es va incloure una clàusula amb les previsions de l'article 621-49 CCCat. El comprador va demanar en primer lloc finançament al Banc de Sabadell, però ell mateix va renunciar a l'obtenció del préstec, com va comunicar als venedors, per la política del banc. Va demanar un segon finançament a Openbank, però no aporta cap justificant de la seva petició ni tampoc de la denegació del banc. També va demanar un préstec a CaixaBank, que li va ser denegat, i aporta un document on es diu que se li denega el préstec però no hi consten els termes de la sol·licitud denegada.

Principals fets objecte de discussió: s'examina en cassació què s'ha de considerar «negligència del comprador en l'obtenció de finançament» i, especialment, com s'ha d'acreditar la diligència del comprador. En relació amb aquest segon aspecte, es discuteix si n'hi ha prou amb justificar la negativa bancària a atorgar el finançament o bé si cal fer un examen més detallat dels motius de denegació del préstec per a valorar l'actitud diligent del comprador.

8. ROJ: STSJ CAT 8012/2024.

Resolució judicial: el Jutjat de Primera Instància del Vendrell va desestimar la demanda de la part compradora sobre la devolució de les arres perquè va considerar que havia actuat negligentment a l'hora de demanar el préstec. L'Audiència Provincial de Tarragona va desestimar el recurs d'apel·lació dels actors i el TSJC va desestimar el recurs de cassació.

Motius del TSJC en la resolució del recurs de cassació: primerament, declara que el contracte és entre particulars, i afegeix que la intervenció d'una agència immobiliària no converteix el contracte en un negoci entre consumidor i empresari.

Pel que fa al motiu principal del recurs, el TSJC afirma que correspon al comprador acreditar la seva actuació i que la denegació del finançament no es deu a la seva pròpia negligència. En aquest cas concret, el TSJC considera que en realitat el comprador, pel motiu que fos, va desistir de comprar l'habitatge i va dur a terme una conducta dirigida a aparentar i simular la cerca de finançament per a poder demanar la devolució de les arres pagades.⁹

5. SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA DEL 27 DE NOVEMBRE DE 2024 (ROJ: STSJ CAT 10201/2024)

Supòsit de fet: en el primer contracte de compromís de compra de l'habitatge signat entre el comprador i l'agència immobiliària el gener del 2020 no hi figura cap menció de la necessitat de finançament del comprador. Tampoc no es fa constar en el posterior contracte privat de compravenda amb arres penitencials signat entre el

9. Concretament, en aquesta sentència el TSJC diu:

En este punto, la falta de acreditación de las razones de la denegación —e, incluso, de la denegación misma— de la financiación solicitada a las dos primeras entidades a que se refiere el tribunal *a quo* en su sentencia, que no permite valorar adecuadamente la seriedad de sus correspondientes gestiones ni, por tanto, la diligencia desplegada al respecto; unida a la sorpresiva alusión por el recurrente en el curso final de las negociaciones con los vendedores a una nueva exigencia —su deseo de adquirir o de alquilar una plaza de aparcamiento en el propio edificio, deseo que, por lo demás, fue *solucionado* oportunamente por la intermediaria— como razón para un eventual desistimiento de la compraventa; y unida también al desconocimiento de los términos de su solicitud de financiación a la última entidad —CAIXABANK—, no solo no permiten valorar la seriedad de su comportamiento negocial tendente a cumplir las obligaciones contraídas con los vendedores en sus contratos de reserva y de arras, sino que permiten considerar como razonable y lógica la conclusión valorativa efectuada por el tribunal *a quo* en la sentencia recurrida —«podemos afirmar que el comprador recurrente, por lo que fuere, desistió de adquirir la vivienda que inicialmente pensaba comprar y desplegó una conducta encaminada a aparentar la búsqueda de financiación para activar la cláusula liberatoria y desligarse sin pena alguna de la compraventa que

comprador i els venedors el febrer del 2020. Tot i que aquests darrers sabien que el comprador necessitava finançar la compravenda, no es va indicar res d'això en el contracte. Durant l'estat d'alarma ocasionat per la pandèmia de COVID-19 i atesa la dificultat de la compradora per aconseguir un préstec bancari, en aquell moment les parts van anar pactant diverses pròrroques del termini pactat inicialment per a escripturar la compravenda. Finalment, el comprador va notificar als venedors que els bancs li denegaven el préstec, va desistir del contracte i va demanar la devolució de les arres. Aquesta petició fou rebutjada pels venedors, que es van negar a retornar les arres.

Principals fets objecte de discussió: en el primer motiu del recurs de cassació el comprador denuncia la infracció de l'article 621-49 CCCat respecte al fet que la necessitat de finançament hauria d'haver estat pactada en el contracte com a condició resolutòria, ja que no és suficient la facultat de desistiment. En el segon motiu addueix la modificació de les obligacions per haver pactat les parts la pròrroga de la data d'atorgament de l'escriptura en atenció al fet que el comprador no aconseguia el finançament, cosa que —segons el comprador— li permetria aplicar la facultat de desistiment prevista en l'article 621-49 CCCat.

Resolució judicial: el Jutjat de Primera Instància va estimar la demanda i va condemnar els venedors a retornar les arres al comprador. L'Audiència Provincial de Barcelona va revocar la sentència i va desestimar la demanda. El TSJC estima parcialment el recurs de cassació i confirma la sentència dictada en primera instància.

Motius del TSJC en la resolució del recurs de cassació: el TSJC rebutja el primer motiu del recurs de cassació i estima el segon, i pel que fa al primer declara que no és suficient que el venedor pugui saber que el comprador necessitarà demanar diners a entitats financeres, sinó que cal que en el contracte es faci constar expressament la necessitat de finançament bancari. De fet, en aquesta sentència el Tribunal reitera el que ja havia declarat en l'anterior STSJC del 19 de febrer de 2024, si bé ara ho fa d'una manera més extensa i raonada, vinculant la seva decisió al principi de seguretat jurídica. Així, afirma:

Por ello, no se antoja razonable que, si el comprador debe financiar, en todo o en parte, la compra del inmueble, ello no quede reflejado en el contrato y quede al albur de que, por cualquier medio o causa, pueda ser conocido por la parte vendedora, ya que, de ser así, la seguridad jurídica quedaría en entredicho, puesto que la aplicación del art. 621-49 CCCat estaría sujeta a cualquier tipo de información verbal que un posible

había comprometido»— de la cual se desprende, sin más, su negligencia, en los términos en que la hemos venido definiendo en sentencias precedentes —«...la que contempla el art. 1104 C.C., esto es, la que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, tiempo y lugar»—.

comprador pudiera realizar, quedando el vendedor en la más absoluta incertidumbre e inseguridad jurídica acerca del contenido y condicionado del contrato de compraventa.

En canvi, el TSJC estima el segon motiu del recurs perquè considera que s'hauria produït una novació de les condicions contractuals (art. 1203 CC) com a conseqüència de la pròrroga per a atorgar l'escriptura de compravenda. El TSJC considera que el fet que les parts pactessin prorrogar el termini per a elevar a pública la compravenda i que el motiu de la pròrroga fos que el comprador no havia aconseguit encara el finançament bancari, suposa una novació modificativa del contracte inicial.¹⁰ Amb aquesta novació —tot i que no es diu expressament que es doni la facultat de desistiment al comprador si no obté el préstec—, la sola menció de la necessitat de finançament ja dona lloc a l'entrada en joc de l'article 621-49 CCCat.

Així, el TSJC considera que, amb la novació del termini per causa de la necessitat de finançament, resulta d'aplicació la facultat de desistiment en els termes de l'article 621-49 CCCat:

10. De fet, el TSJC analitza els fets declarats provats i considera que les pròrrogues pactades per les parts van provocar una novació del contracte inicial. Ho argumenta de la manera següent:

Tales hechos declarados probados por la Audiencia Provincial, deben reconducirse a una valoración jurídica —«questio iuris»— en orden a estimar si hubo o no novación y la conclusión no puede ser otra que concurrió una novación modificativa de las condiciones que afectaba a la prórroga del plazo final para elevar a pública la compraventa, en tanto que elemento esencial del contrato (art. 1261 Código Civil) y en la que se eliminaban los tiempos máximos para dicha escrituración pública, todo ello para que los compradores pudieran obtener la financiación bancaria como consecuencia de la nueva situación provocada por el COVID-19 y la incidencia económica que tuvo sobre el comprador, que se vio sometido a un expediente de regulación temporal de empleo (ERTE).

Igualment, cal indicar que aquesta novació es va produir via correus electrònics i missatges intercanviats per les parts sense gran formalisme. En aquest punt, la Sentència considera que per a fer una novació del contracte no calien els formalismes de l'article 1204 CC (novació extintiva) i entén que es produeix la novació modificativa prevista en l'article 1203 CC. Així, el TSJC, reproduint part de la Sentència del Tribunal Suprem del 8 de juny de 2020, diu:

[...] Sin embargo, la jurisprudencia de esta Sala, siguiendo el texto legal (art. 1203 CC), ha considerado que para que se aprecie la novación modificativa, no es necesario que se siga el rigorismo formal que exige el art. 1204 CC (SSTS de 11 de julio de 1985 y 26 de enero de 1988, y las allí citadas), pues, como señala esta última, para estimar una novación modificativa basta que el concierto de la misma se desprenda de hechos que tengan virtualidad suficiente para apreciarla (vid. sentencia 28/2015, de 11 de febrero). Resulta ello coherente con la menor intensidad de los efectos de la novación modificativa, en la que la «prior obligatio» subsiste, si bien afectada por la modificación, lo que implica el mantenimiento no sólo del vínculo principal sino también la conservación de su antigüedad y de las garantías accesorias. [...]

Por el contrario, como sostiene el motivo, la prórroga otorgada por los vendedores a iniciativa del comprador con la exclusiva finalidad de que éste lograra la financiación necesaria para el pago del total precio de compra, no era incompatible con las demás obligaciones que dimanaban del contrato, lo que supuso mantener la relación contractual primigenia, con la salvedad de que ambas partes, con tal actuar voluntario, contemplaron la necesidad de la obtención de financiación bancaria, sin pacto en contrario, por lo que devenía aplicable la consecuencia legal de la facultad de desistimiento del art. 621-49.1 CCCat, cuando no ha sido posible obtenerla.

De l'anàlisi de les sentències comentades podem extreure algunes directrius o criteris per a comprendre l'abast i els requisits per a l'aplicació de l'article 621-49 CCCat. Les podem agrupar en els àmbits o aspectes següents.

6. CARÀCTER DISPOSITIU DE L'ARTICLE 621-49 DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya ha reiterat que la redacció de l'article 621-49 CCCat no exclou que les parts puguin ampliar l'abast del contracte o establir altres condicions. Això és possible a l'empara de la llibertat de pactes contractual pròpia de l'autonomia de la voluntat (art. 111-6 CCCat i 1255 CC). En aquest sentit, podem citar les STJCAT del 19 de febrer de 2024 i del 19 de setembre de 2024.

Així, en la STJCAT del 19 de febrer de 2024 el TSJC declara que res no impedia a les parts de condicionar la compravenda al fet que els compradors aconseguissin vendre prèviament un immoble de la seva propietat per tal de comprar l'habitatge. El que sí que exigeix és que això s'hauria d'haver pactat expressament en el contracte. En el cas en qüestió, si bé el venedor era coneixedor que els compradors volien vendre un immoble per a comprar-li el seu, aquest punt no es va incloure en el contracte, en el qual sols es va condicionar la compravenda al fet que els compradors aconseguissin finançament bancari. En no haver-se condicionat expressament la compravenda a la venda prèvia de l'immoble dels compradors, la frustració d'aquesta segona no podia afectar la primera.

Que les parts poden establir altres condicionants a la compravenda que permetin al comprador desdir-se i recuperar el preu o les arres pagades, ha estat refermat per altres sentències del TSJC. Així, la Sentència del 19 de setembre de 2024, citant la precedent del 19 de febrer de 2024, diu expressament:

En dicha ocasión —STSJC 8/2024—, declaramos que el art. 621-49 CCCat no impide a las partes pactar otras condiciones y otros efectos distintos de los previstos en su texto, porque, en realidad, «la cuestión se sitúa en el ámbito de la autonomía de la voluntad» —art. 111-6 CCCat y art. 1255 CC—.

En aquest punt, aquesta possibilitat d'establir altres condicionants que permetin al comprador desistir del contracte i recuperar el diner entregat al comprador cal vincular-la amb el principi de seguretat jurídica. I és que, tal com proclama la STSJC del 27 de novembre de 2024, el que no s'hagi establert expressament en el contracte no pot afectar el venedor.

7. A LA COMPRAVENDA D'IMMOBLES ENTRE PARTICULARS NO LI ÉS D'APLICACIÓ LA LLEI GENERAL PER A LA DEFENSA DELS CONSUMIDORS I USUARIS (LGDCU)

Un tema tractat tangencialment en les sentències examinades és el relatiu a la inaplicabilitat de la normativa de defensa de consumidors i usuaris quan les dues parts intervinents són particulars. Així, la STSJC del 19 de setembre de 2024 diu:

[...] la relación negocial entre las partes, comprador y vendedores, todos ellos particulares, no puede ser considerada en ningún caso de consumo, según la definición de este tipo de negocios que contiene el art. 2 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU).

Igualment, la intervenció de les agències immobiliàries en la venda entre particulars no altera el caràcter de compravenda entre particulars. Així ho declara la Sentència del 19 de setembre de 2024, que deixa clar que la intermediació d'una agència immobiliària en el procés de compravenda no converteix un contracte signat entre particulars en un negoci jurídic entre consumidor i empresari. Per aquesta raó, en aquests casos no resulta d'aplicació la normativa de defensa dels consumidors —art. 80.2 LGDCU.

8. NO CAL PACTAR EXPRESSAMENT EL DESISTIMENT EN CAS DE DENEGACIÓ DEL FINANÇAMENT, SINÓ QUE ÉS SUFICIENT QUE ES FACI LA MENCIÓ DE LA NECESSITAT DE FINANÇAMENT EN EL CONTRACTE

En aquest tema resulta paradigmàtica la Sentència del 27 de novembre de 2004. Com hem indicat, aquesta sentència, en rebutjar el primer motiu del recurs de cassació, deixa clar que no n'hi ha prou que el venedor sàpiga que el comprador necessita aconseguir un préstec bancari per a comprar l'immoble, sinó que per seguretat jurídica cal fer menció expressa de la necessitat de finançament en el contracte.

I, de fet, si aquesta sentència acaba estimant la demanda —en estimar el segon motiu de cassació— és perquè considera que s'ha produït una novació del contracte

inicial. La novació va consistir a prorrogar el termini pactat inicialment per a atorgar l'escriptura de compravenda amb la finalitat de facilitar al comprador la recerca de finançament. És, doncs, en el document de novació on es diu que s'allarga el termini de compra per tal que el comprador pugui obtenir el finançament bancari. I és precisament aquesta menció del finançament bancari indicada com a motiu per a prorrogar la data de signatura notarial el que —segons el TSJC— permetrà al comprador desistir del contracte i recobrar les arres quan no aconsegueixi el finançament.

9. LA DILIGÈNCIA DEGUDA

En cada cas caldrà fer un examen de la conducta del comprador per a valorar si ha actuat de manera diligent o si, per contra, la no obtenció del finançament per part de l'entitat de crèdit es deu a una conducta negligent.

Així ho declara la STSJC del 19 de febrer de 2024:

[...] no basta con el hecho objetivo de que la financiación por entidad de crédito se haya denegado y que ello haya sido comunicado en plazo por el comprador al vendedor. Si se imputa negligencia debe analizarse si concurrió o no en el caso.

I per a valorar la diligència caldrà atendre al cas concret i utilitzar com a paràmetre el criteri de la naturalesa de les obligacions i les circumstàncies de les persones, del temps i del lloc, tal com estableix l'article 1104 CC.

Fixem-nos que la Sentència del 19 de setembre de 2024 va considerar que el fet d'haver demanat el préstec a tres entitats no va ser suficient per a acreditar la diligència (recordem que, de fet, es considera que el comprador va voler aparentar diligència). Per la seva banda, en el supòsit examinat en la Sentència del 21 de març de 2024 el TSJC va estimar que el comprador que va acreditar la negativa de dues entitats bancàries sí que va actuar de manera diligent.¹¹

D'altra banda, normalment el grau de diligència exigít en una compravenda entre particulars serà la pròpia d'un bon pare de família, tal com han establert les STSJC del 19 de febrer de 2024 i del 21 de març de 2024.

En definitiva, en aquest punt caldrà examinar el supòsit concret per a valorar l'actuació del comprador en la recerca del finançament i, en cas de discrepància, cal

11. Arribats a aquest punt, considerem que també podria admetre's el cas que només s'hagués demanat el crèdit a una sola entitat financera i que amb la seva denegació (sempre que el comprador hagués estat diligent) es podria aconseguir la devolució del diner. Pensem que aquest podria ser el supòsit habitual en els casos de denegació de la subrogació d'un préstec preexistent.

recordar que la càrrega de la prova (art. 217 de la Llei d'enjudiciament civil) de l'actitud diligent correspon al comprador.

10. L'ACREDITACIÓ DE LA DILIGÈNCIA

Respecte a la prova de la diligència, la Sentència del 19 de setembre de 2024 és clara:

En cambio, aunque no se imponga ninguna formalidad específica en cuanto a la prueba por el comprador ante el vendedor de la negativa de la entidad financiera a facilitar la financiación —o a hacerlo dentro del plazo acordado para el pago del precio de la compraventa—, la naturaleza condicional del contrato de arras —cfr. STSJC 8/2024, FD 4— y las consecuencias propias de la exigencia de la buena fe y de la honradez en las relaciones jurídicas privadas —art. 111-7 CCCat— sí exigen que el comprador acredite adecuada y oportunamente ante el vendedor dicha negativa y, dados los términos del art. 621-49 CCCat, que esta negativa no hubiese sido debida a su negligencia, lo que a la postre se reconduce a la prueba de la seriedad de sus gestiones, a la que viene obligado como consecuencia de las obligaciones que le impuso la firma del contrato de arras —entre otras, «...dejar al vendedor en la misma situación en la que se habría encontrado si no se hubiera concluido el contrato, sin perjuicio de lo establecido por la legislación hipotecaria»— a fin de tener derecho al desistimiento con recuperación de las arras previsto en el art. 621-49.2 CCCat.

11. EL TERMINI PER A ACONSEGUIR EL FINANÇAMENT

Recordem que l'article 621-49.1 CCCat vincula la restitució de les arres o del preu pagat, a la comunicació del finançament en el termini pactat per les parts: «[...] el comprador, llevat de pacte en contra, pot desistir del contracte si justifica documentalment, en el termini pactat, la negativa [...]».

Ara bé, d'acord amb el criteri fixat en la STSJC del 21 de març de 2024, els tribunals també poden entrar a valorar la durada del termini atorgat per a obtenir el finançament. Així, aquesta sentència declara:

Por ello esta Sala no considera que de forma necesaria el artículo 621-49 del CCCat obligue a la fijación de un plazo para la obtención de la financiación, pero sí que en el supuesto en que se fije sea razonable atendidas las circunstancias concurrentes en el caso.

I si el termini és massa breu, la seva brevetat no sols pot perjudicar el comprador, sinó que afectarà de manera igual comprador i venedor:

[...] brevedad del plazo y diligencia son dos elementos ligados entre sí. No es un argumento ocioso resaltar que, si la vendedora aceptó la fijación de una financiación arriesgada por brevedad del plazo, no puede ahora dejar de asumir las consecuencias de sus propios actos, por lo que también en ella repercuten las consecuencias de lo pactado.

Quant a la durada del termini per a aconseguir el finançament, el TSJC no ha fixat un termini mínim. Ara bé, ens poden servir de paràmetre orientador els terminis dels casos objecte de les sentències del 21 de març i el 19 de setembre de 2024.

En el cas resolt per la STSJC del 21 de març de 2024, es va considerar que un termini de vint dies per a obtenir el préstec era massa breu i, per tant, es va condemnar el venedor a retornar les arres.

En el cas jutjat per la STSJC del 19 de setembre de 2024, es va considerar que un termini de tres mesos des de la signatura de la reserva i de dos mesos des de la signatura de les arres era un període suficient.¹² Ara bé, recordem que sempre s'haurà d'atendre a les circumstàncies de cada cas concret.

12. NO CAL FER LA DESIGNACIÓ D'UNA ENTITAT FINANCERA CONCRETA

Com hem vist, d'acord amb la STSJC del 17 d'abril de 2024 no cal designar expressament en el contracte el nom de l'entitat financera per part de la compradora. Igualment, la Sentència del 19 de setembre de 2024 declara que no cal identificar l'entitat financera ni dir a quantes entitats cal demanar el finançament, ja que la fixació d'aquests aspectes per part dels contractants és lliure.

Així doncs, per al TSJC l'important és veure si el comprador ha actuat diligentment en la cerca de finançament, però és lliure d'escollir les entitats financeres on demanar-lo.

12. Concretament, la STSJC del 19 de setembre de 2024 diu:

En el presente caso, entre la entrega por el comprador de la reserva (14/11/2019) y de las arras (04/12/2019), por un lado, y la fecha señalada por acuerdo con los vendedores para la formalización de la escritura y entrega del precio (15/02/2020), por otro lado, transcurrieron entre tres meses y dos meses y medio, que supone un término suficiente —a diferencia del supuesto examinado en la STSJC 14/2024— para gestionar sin apuros con terceros la obtención de la financiación precisada para consumir la compraventa del inmueble conforme a la previsión de las partes.

13. RELACIÓ DE SENTÈNCIES COMENTADES

STSJC del 19 de febrer de 2024 (Roj: STSJ CAT 2818/2024)

STSJC del 21 de març de 2024 (Roj: STSJ CAT 3942/2024)

STSJC del 17 d'abril de 2024 (Roj: STSJ CAT 5861/2024)

STSJC del 19 de setembre de 2024 (Roj: STSJ CAT 8012/2024)

STSJC del 27 de novembre de 2024 (Roj: STSJ CAT 10201/2024)