

*XVIenes Jornades de Dret Català a Tossa  
Acotació del món pràctic*

# **El punt de vista dels registradors sobre la futura regulació de les obligacions i els contractes al Codi Civil de Catalunya**

ANTONI GINER GARGALLO  
*Registrador de la Propietat*

## **SUMARI**

---

I. INTRODUCCIÓ .....	2
II. PROBLEMES O LÍMITS DE LA REGULACIÓ CATALANA SOBRE LES OBLIGACIONS I ELS CONTRACTES.....	3
1. Límits constitucionals .....	4
2. Límits europeus .....	5
III. REGULACIÓ QUE HAURIA DE CONTENIR EL LLIBRE VI .....	6

## I. INTRODUCCIÓ

El Registre de la Propietat és una institució creada per proporcionar seguretat jurídica al tràfic dels béns immobles. Proporciona una informació amb valor jurídic sobre el domini i altres drets reals que recauen sobre els immobles. Aquest valor jurídic va des de la presumpció *iuris tantum* a favor del titular del dret (principi de legitimació) a la presumpció *iures et de iure* a favor del tercer adquirent (principi de fe pública).

La importància dels efectes que proporciona la publicitat registral exigeix la regulació d'una sèrie de garanties o control de qualitat respecte la informació que es publica. Aquestes exigències són essencialment en dues:

a) L'exigència de titulació autèntica per inscriure els drets. Els títols en els que s'adquireixen, modifiquen o extingeixen els drets reals sobre els immobles han de garantir l'autenticitat de les parts atorgants, la integritat del contingut dels contractes o resolucions i la certesa de la seva data. Només la documentació notarial, judicial o administrativa produeix aquests efectes.

b) Els drets que han d'inscriure's i els títols de constitució, adquisició, modificació o extinció han de complir tots els requisits establerts per la llei. És vital que no acedeixin al registre títols nuls o anul·lables, perquè, encara que la inscripció no convalida aquests títols, els efectes de la legitimació i la fe pública registral pot produir l'aparició d'un tercer registral amb dret inatacable, amb privació del seu dret al titular civil. Per això la llei obliga al registrador a qualificar la legalitat dels títols aportats. Aquesta qualificació implica comprovar si els drets que es demanen inscriure compleixen tots els requisits legalment establerts així com si els actes o contractes en que s'han adquirit, modificat o extingit s'ajusten a la llei.

Si hem d'expressar el punt de vista dels registradors sobre una norma jurídica, com succeeix avui amb la regulació de les obligacions i els contractes que ha de contenir el Llibre VI del Codi Civil Català, hem de tenir en compte el que hem dit abans. Si la nostra tasca és comprovar la legalitat dels títols presentats en els que s'adquireixen, modifiquen o extingeixen drets sobre els immobles, és evident que aquesta feina serà molt més fàcil com més clara i completa sigui la regulació legal. Per contra, la manca de regulació, la seva deficiència o la separació entre la regulació i la realitat social vigent dificultarà el nostre treball.

La importància de la normativa sobre obligacions i contractes en la nostra feina és evident: els drets que s'inscriuen al registre de la propietat (domini, hipoteca, usdefruit, servituds, etc.) es poden adquirir, transmetre, modificar o extingir com a conseqüència de contractes. El registrador no només ha de comprovar que el dret compleixi els requisits legals continguts bàsicament al Llibre V, sinó també que els

títols de constitució, transmissió, modificació o extinció s'ajustin a la llei. La nul·litat del contracte determinarà també la inexistència del dret. També la part general de les obligacions té una importància fonamental pels registradors. Si bé és cert que al registre no accedeixen les obligacions com a tals sinó només els drets reals, també és cert que aquesta afirmació té una important excepció en seu del dret d'hipoteca. La hipoteca garanteix tota mena d'obligacions. Quan s'inscriu una hipoteca, la inscripció ha d'identificar els tres fonamentals de l'obligació garantida. Això exigeix també la qualificació de la legalitat d'aquesta obligació. Hem de tenir en compte el caràcter accessori de la hipoteca respecte l'obligació garantida, de forma que la nul·litat de l'obligació afectarà també al dret real.

Per això, demanem de la futura regulació del Llibre VI el que demanem de tota norma jurídica:

- a) Que ens proporcioni una regulació completa de les obligacions i els contractes. Som partidaris d'una regulació completa de les obligacions i contractes. Evidentment, aquesta regulació s'haurà d'ajustar a les competències de la Generalitat de Catalunya, a les que farem breu referència, però amb vocació de regulació total.
- b) En segon lloc, demanem que la normativa no plantegi problemes d'interpretació ni d'integració. L'ambigüitat és un dels principals enemics de la seguretat jurídica. Per aconseguir aquest requisit és necessari que la norma sigui resultat d'un treball acurat en el que intervingui tota la societat.
- c) En tercer lloc, és imprescindible que la norma reculli la realitat social i econòmica actual. Això exigeix un estudi tant de les posicions doctrinals més modernes com de les regulacions més recents d'altres països.

## **II. PROBLEMES O LÍMITS DE LA REGULACIÓ CATALANA SOBRE LES OBLIGACIONS I ELS CONTRACTES**

Fins ara ha quedat clar que els registradors estem especialment interessats en que la regulació catalana de les obligacions i els contractes sigui el més completa possible, de manera que ens proporcioni un instrument útil per la nostra tasca de qualificació. Ara bé, quan la Generalitat de Catalunya afronta el repte de regular aquesta matèria s'enfronta a un doble obstacle:

- a) La limitació competencial resultant de l'article 149.1.8 de la Constitució.
- b) Els intents d'una regulació europea única.

## **1. Límits constitucionals**

L'article 149.1.8 de la Constitució estableix que en qualsevol cas l'Estat té competència en la legislació civil sobre les regles relatives a .. d) les bases de les obligacions contractuals.

Aquesta norma, exemple de l'ambigüïtat a la que abans feia esment, permet totes les interpretacions possibles, des de les més restrictives per la competència catalana fins les més amplies.

1. La posició més restrictiva de les competències catalanes pot arribar a deduir del precepte constitucional que el àmbit autonòmic és molt limitat. L'expressió "bases de les obligacions contractuals" inclouria les següents matèries:

- la forma de les obligacions i dels contractes.
- condicions necessàries dels contractes.
- modalitats dels contractes.
- contingut típic dels contractes.
- condicions generals de la contractació.
- responsabilitat civil per danys.

Aquesta posició deixaria pel legislador català un àmbit molt limitat. Només les qüestions ja regulades per la Compilació de 1960, les lleis especials aprovades i altres contractes que no estiguin regulats pel legislador estatal. PUIG SALELLAS, malgrat les seves conviccions personals, arriba a aquesta conclusió estudiant la jurisprudència del Tribunal Constitucional, especialment les sentències de 22 de juliol de 1993 i de 27 de febrer de 1997.<sup>1</sup>

2. La posició més favorable a la competència catalana limitaria el concepte "bases de les obligacions contractuals" als principis bàsics d'ordre públic que vinculen no només al legislador autonòmic sinó també a l'estatal, al tractar-se molts d'ells de principis constitucionals. GETE-ALONSO<sup>2</sup> inclou entre aquests principis els següents:

- principi d'unitat de mercat.
- principi de llibertat d'empresa.
- principi de respecte de l'autonomia de la voluntat.
- principi de protecció als consumidors.
- principi de lliure circulació de mercaderies i persones en l'espai europeu.

---

<sup>1</sup> Josep Maria Puig Salellas: "El desenvolupament de la competència legislativa en matèria civil" dins dels "Materials de les 11enes jornades del Dret Català a Tossa".

<sup>2</sup> Maria del Carme Gete-Alonso Calera: "El Llibre VI del Codi Civil de Catalunya sobre les obligacions i els contractes. Quan, com i per què hem de codificar-lo" Indret, Febrer 2009.

- principi de tutela judicial efectiva.

L'aplicació d'aquesta doctrina suposarà una ampla competència catalana per regular tota la matèria d'obligacions i contractes, sense més limitació que la de respectar aquests principis bàsics del nostre ordenament.

És molt difícil preveure quina serà la possible interpretació del Tribunal Constitucional davant d'una hipotètica impugnació de la regulació catalana. Poques o cap pista dóna la Sentència de 28 de juny de 2010 sobre l'Estatut d'Autonomia. Quina ha de ser l'actuació del legislador català davant d'aquesta situació?

Entenc que la resposta a aquesta pregunta ja la va donar la Llei 29/2002, de 30 de desembre, primera llei del Codi civil de Catalunya. El legislador ha optat per dotar a Catalunya d'un Codi Civil, la qual cosa implica una voluntat inequívoca de donar una regulació completa del dret civil que s'aplicarà a Catalunya. La llei preveu l'estructura i sistemàtica que haurà de tenir el Codi Civil, dividit en sis Llibres. L'article 3 defineix aquests llibres i inclou un Llibre sisè, relatiu a les obligacions i els contractes, que inclou la regulació d'aquestes matèries, comprnent-hi els contractes especials i la regulació que afecta als consumidors, aprovada pel Parlament. El mandat del legislador és prou clar per entendre que s'ha optat definitivament per una regulació total i completa de la matèria. Així, compartim amb BOSCH CAPDEVILA<sup>3</sup> que la part de obligacions i contractes és probablement la part més important d'un codi civil, i si es vol complir una de les principals funcions del Codi Civil de Catalunya, com és la de reunir en un únic cos legal tota la normativa civil, hem d'incloure una regulació completa de les obligacions i dels contractes.

## 2. Límits europeus

La segona qüestió que podria limitar la competència catalana per regular les obligacions i contractes són els intents europeus de regular d'una manera harmonitzada aquesta matèria. Per què hem de tenir una regulació específica quan intentem tenir una regulació europea única?

Ara bé, si estudiem el procés europeu d'harmonització, veiem clarament que no ha de suposar cap obstacle al procés legislador català. És cert que existeix una posició europea clara favorable a unificar la normativa referida a les obligacions i els contractes, fins al punt de considerar el dret contractual com el nou *ius commune* europeu. El Parlament europeu, en resolució de 26 de maig de 1989 reiterada el 6 de maig de 1994 propugnava un Codi Civil Europeu. Ara bé, fins ara no només no s'ha avançat amb aquesta idea sinó que més bé sembla predominar la idea de donar una guia als legisladors nacionals en la seva regulació. Excepte la Convenció de Viena

---

<sup>3</sup> Esteve Bosch Capdevila: "Introducción" dins de "Derecho Contractual Europeo" (Bosch).

de 1980, que dona normes uniformes sobre la compravenda internacional de béns mobles, no hi ha cap altra norma amb valor jurídic d'àmbit europeu o internacional que reguli les obligacions i els contractes. És cert que són molts els treballs que pretenen aquesta harmonització, com els Principis Unidroit, els Principis Europeus de Dret Contractual, el Avantprojecte de Codi Civil Europeu dels contractes i el Marc Comú de Referència. Com diu VAQUER ALOY, aquest darrer no és un intent o projecte de Codi Civil Europeu sinó més bé un document acadèmic, no tancat, que, en el millor dels casos, servirà com instrument guia pels legisladors nacionals<sup>4</sup>. Tots aquests treballs són un excel·lent cos prelegislatiu amb material d'investigació.

El legislador català no es pot veure limitat en la seva actuació per l'existència d'aquests treballs. En tot cas, són un material molt important en els treballs del legislador català. Si s'aprovés a nivell europeu unes normes d'harmonització del dret de contractes, el legislador català hauria d'adaptar la seva normativa a les exigències europees. Ara bé, com diu GÓMEZ GÀLLIGO<sup>5</sup> no s'ha de fer una interpretació normativa obligatòria i sistemàtica dels drets contractuals segons els treballs europeus en aquesta matèria, i, en especial, segons el Marc Comú de Referència.

En conseqüència, la regulació de les obligacions i els contractes pel legislador català no pot quedar en suspens per uns treballs que no se sap quan acabaran ni quin valor normatiu tindran.

### **III. REGULACIÓ QUE HAURIA DE CONTENIR EL LLIBRE VI**

Vist tot el que s'ha dit fins ara, i havent defensat una regulació completa de les obligacions i els contractes dins del Codi Civil Català, crec convenient enumerar una sèrie de qüestions que, considero, haurien d'estar incloses en aquesta regulació. No és una estructura de Llibre IV sinó només una relació no exhaustiva de matèries:

1. Part general: les obligacions i les seves fonts. Classes d'obligacions: especial regulació dels efectes de la solidaritat i la mancomunitat. Extinció de les obligacions.
2. Contractes:

---

<sup>4</sup> Antoni Vaquer Aloy: "El Marco común de referencia" dins de "Derecho Contractual Europeo" (Ed. Bosch)

<sup>5</sup> Javier Gómez Gállego: "La repercusión en el derecho español de las propuestas de armonización del Derecho Contractual Europeo" dins de "Derecho Contractual Europeo" (Ed. Bosch).

a) Teoria general del contracte: principi de llibertat de forma, principi de llibertat civil i respecte a l'autonomia de la voluntat, caràcter dispositiu de les normes, si no es diu el contrari.

b) Contractes típics:

- Compravenda: especialment s'hauria de regular la venda a carta de gràcia, la venda amb reserva de domini, la venda amb condició resolutòria en garantia del preu ajornat.

- Permuta i cessió de finca a canvi d'obra futura.

- Arrendament: urbà, rústic, mobiliari.

- Arrendament financer o *leasing*.

- Multipropietat o aprofitament temporal.

- Mandat: imprescindible regular els efectes del mandat i de la seva extinció en front a tercers. Forma d'acreditar el mandat.

- Contracte de societat civil.

- Préstec i fiança.

c) Normes de protecció dels consumidors.

d) Responsabilitat extracontractual.

e) Altres fonts d'obligacions: negocis unilaterals.