

L'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya

L'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya

Institut de Dret privat europeu i comparat
Universitat de Girona
(Coord.)



**Documenta
Universitaria**

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

CIP 347(467.1) APL

L'Aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya / Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (coord.). -- Girona : Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta Universitaria, 2023. -- 1070 pàgines ; 23 cm
Conté: El papel de la jurisprudencia: tradición y derecho catalán contemporáneo / Jesús Delgado Echeverría ...
ISBN 978-84-9984-672-0

I. Delgado Echeverría, Jesús. Papel de la jurisprudencia: tradición y derecho catalán contemporáneo II. Universitat de Girona. Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona 1. Dret civil -- Legislació -- Catalunya 2. Catalunya. Codi civil

CIP 347(467.1) APL



No es permet un ús comercial de l'obra original ni la generació d'obres derivades per altres persones que no siguin les propietàries dels drets. És la llicència més restrictiva ja que només permet que altres persones es descarreguin l'obra i la comparteixin amb altres sempre i quan en reconeixin l'autoria, però sense fer-ne modificacions ni ús comercial.

© dels textos: els seus autors

© de l'edició: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona

© de l'edició: Documenta Universitaria

ISBN primera edició: 978-84-9984-659-0

Segona edició, ampliada, revisada i actualitzada als RDL 5/2023 i 6/2023.

ISBN: 978-84-9984-672-9

DOI: 10.33115/b/9788499846729

Girona, 2024

Les Vint-i-dosenes Jornades han estat organitzades per l'Institut de Dret privat europeu i comparat de la Universitat de Girona, en col·laboració amb l'Ajuntament de Tossa de Mar i el suport de:

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia, Drets i Memòria

Universitat de Girona

Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Deganat autonòmic dels Registradors de la Propietat i Mercantils de Catalunya

Col·legi Notarial de Catalunya

Facultat de Dret UAB (Deganat)

Facultat de Dret UB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Col·legi de l'Advocacia de Girona

Col·legi d'Advocats de Terrassa

Col·legi de l'Advocacia de Figueres

Sumari

Primera ponència El paper de la jurisprudència en el dret civil català actual

El papel de la jurisprudencia: tradición y derecho catalán contemporáneo	11
Jesús Delgado Echeverría	
La creación de la norma jurisprudencial y los tribunales superiores de justicia. El diálogo entre el Tribunal Supremo y los Tribunales Superiores de Justicia.....	44
Francisco de P. Blasco Gascó	
La sentència del tribunal d'instància com a objecte cassacional.....	109
Francisco Javier Pereda Gámez	
Tècnica cassacional i accés al TSJC.....	160
Joaquim Bayo Delgado	

Segona ponència L'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya

Llibre primer del Codi Civil de Catalunya

Principales líneas jurisprudenciales del TSJC en materia de prescripción y caducidad	206
Fernando Lacaba Sánchez	

Alguns problemes de l'aplicació de les normes del CCCat en matèria de prescripció. Èmfasi especial en el camp de la responsabilitat civil	263
Sonia Ramos González	

Llibre segon del Codi Civil de Catalunya

Jurisprudència del llibre segon del Codi Civil de Catalunya.....	306
Maria Eugènia Alegret Burgués	

Adquisicions oneroses i titularitats dels cònjuges en el règim de separació de béns i dels convivents en parella estable*	354
Albert Lamarca i Marquès	

L'actualització del dret de filiació a la llum de la jurisprudència	448
Esther Farnós Amorós	

Llibre quart del Codi Civil de Catalunya

Sucesión contractual e intestada: práctica notarial, experiencia jurisprudencial y doctrina de la DGDEJM	513
Jesús Gómez Taboada	

La sucesión testada en Catalunya: práctica notarial, jurisprudencia y doctrina de la DGDEJM.....	542
Pablo Vázquez Moral	

Jurisprudència sobre la transmissió de la delació. Els seus efectes civils, fiscals i registrals.....	622
Enrique Peruga Pérez	

Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya

La jurisprudència sobre el libro quinto del CCCat.....	654
Antonio Recio Córdoba	
La jurisprudència sobre l'ús turístic dels habitatges al llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya	694
Esther Sais Re	
El pacte comissori en la jurisprudència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya	712
Rosa Milà Rafel	
La revisió judicial de les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació	752
Miriam Anderson	

Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya

La primera experiència en l'aplicació judicial del nou llibre sisè del Codi civil de Catalunya	816
Jordi Seguí Puntas	

Comunicacions

La reforma de la casación civil: efectos sobre la casación civil autonómica	846
José-Ramón García Vicente	
La prescripció de la pretensió al pagament de les despeses de la comunitat de propietaris	863
Tomàs Gabriel García-Micó	
Barreres arquitectòniques i comunitats de propietaris: anàlisi de l'aplicació judicial de l'art. 553-25.5 CCCat	876
Guillem Izquierdo Grau	

El usufructo con facultad de disposición: su desarrollo por la jurisprudencia en Cataluña	909
M ^a Patricia Represa Polo	
Desheretament per absència de relació familiar: la interpretació de les audiències provincials de Barcelona i Tarragona.....	935
Rosa M. Garcia Teruel	
El Dret català de contractes: del Dret <i>aplicable</i> al Dret <i>aplicat</i>	967
Lídia Arnau Raventós	
L'aplicació del règim de la conformitat del Codi civil de Catalunya per les Audiències Provincials	985
Roger Barat i Rubio	

La primera experiència en l'aplicació judicial del nou llibre sisè del Codi civil de Catalunya

Jordi Seguí Puntas
Magistrat

Sumari

Consideracions preliminars

1. El contracte de compravenda

- 1.1. Règim normatiu aplicable
- 1.2. Elements essencials del contracte. El preu
- 1.3. Elements accidentals del contracte. Les arres
- 1.4. Lliurament del bé
- 1.5. Manca de conformitat
- 1.6. Avantatge injust
- 1.7. Lesió en més de la meitat
- 1.8. Previsió de finançament per tercer

Consideracions preliminars

És prou sabut que la competència de la Generalitat de Catalunya per a *conservar, modificar i desenvolupar* el dret civil de Catalunya (arts. 149.1, 8^a CE i 129 EAC) es va traduir en un primer moment en la integració de la Compilació de l'any 1960 en l'ordenament jurídic català mitjançant la Llei 13/1984, del 20 de març, alhora que s'aprofitava per adaptar-la als principis constitucionals.

Més endavant, es va optar per anar promulgant lleis especials reguladores d'aspectes molt concrets. En son exemple, en matèria contractual, les lleis 23/2001, 2/2005 i 1/2008 reguladores respectivament de la cessió de finca a canvi de construcció futura, dels contractes d'integració i dels contractes de conreu. És indubtable però el risc que aquesta tècnica comporta per a la coherència i claredat de l'ordenament civil.

A banda dels precedents en matèria de successions i del dret de família que van significar les lleis 40/1991 i 9/1998, és a partir de la Llei 29/2002, del 30 de desembre, primera llei del Codi civil de Catalunya, que el legislador català aprofundeix en la codificació del dret civil, aprovant l'estructura i contingut d'un *codi obert*, que assegurí la coherència interna de l'ordenament i alhora amb la flexibilitat necessària per anar introduint les reformes que demandin les noves realitats socials o els imperatius de les directives aprovades per les institucions europees (això s'ha esdevingut darrerament amb la incorporació per via d'urgència al llibre sisè de les Directives (UE) 2019/770 i 2019/771 per mitjà del decret llei 27/2021).

La configuració del Codi civil de Catalunya (CCCat) com un *codi obert* propicia l'existència de buits en la regulació, que s'han d'anar omplint —segons que expressa el preàmbul de la primera llei del CCCat— en atenció al ritme que s'imposi el legislador «d'acord amb les circumstàncies socials i les necessitats del país», és a dir, en funció de la correlació de forces polítiques de cada moment.

En l'àmbit específic del llibre sisè son evidents les omissions absolutes de contingut que afecten dos dels tres títols que el componen, en concret, els relatius a les *disposicions generals* (títol I) i a les *fonts no contractuals de les obligacions* (títol III), mentre que el relatiu als *tipus contractuals* (títol II) només deixa buida de contingut una futura secció primera del capítol II dedicat als contractes sobre activitat aliena. El capítol comença amb la regulació en la secció segona del contracte de mandat, concebut com l'actuació del mandatari que gestiona «en nom i per compte del mandant» els afers jurídics que aquest li encarregui, quedant la secció primera *reservada* per a la regulació de les bases d'aquests tipus contractuals.

D'altra banda, la regulació de l'efecte en temps del llibre sisè continguda en les disposicions transitòries de la Llei 3/2017 evidencia una clara opció per la irretroactivitat del text codificat, com ho palesa que la nova regulació dels contractes de compravenda i de permuta només s'aplica als contractes conclusos a partir de l'1 de gener de 2018, data de l'entrada en vigor del llibre sisè (DF 9^a), mentre que els contractes de cessió de finca a canvi de construcció futura, els de conreu i d'integració, els aleatoris i els de finançament i de garantia constituïts abans d'aquella data s'han de seguir regint per les normes de les respectives lleis especials que els eren aplicables.

Aquesta opció legislativa s'ha traduït en la pràctica en una encara minsa aportació dels òrgans jurisdiccionals d'instància en la interpretació i aplicació de les normes del llibre sisè. En conseqüència, el tribunal de cassació en matèria de dret civil català tampoc no ha tingut ocasió de pronunciar-se respecte de la correcta interpretació de les normes del llibre dedicat a les obligacions i contractes.

No podem passar per alt la inèrcia apreciable en els tribunals que fa que un bon nombre de les reclamacions relacionades amb les característiques i qualitats del bé objecte d'una compravenda segueix inspirat en la regulació més que centenària del sanejament per vicis ocults dels articles 1484 a 1490 del Codi civil espanyol (CC), no obstant haver estat substituïda en el dret civil català des l'any 2018 pel nou paradigma de la no-conformitat, sense que massa sovint els tribunals activin l'imperatiu per a resoldre la controvèrsia en funció de les normes veritablement aplicable al cas, seguint el mandat del segon paràgraf de l'article 218.1 de la llei processal civil (LEC).

Inèrcia tant més inexplicable si tenim en compte que en el dret espanyol de consum —bona part de les demandes judicials es refereixen a contractes de consum— el concepte nuclear de la *conformitat* va ser introduït per la Llei 23/2003, de 10 de juliol, de garanties en la venda de béns de consum, que suposava la transposició a l'ordenament intern de la Directiva 1999/44/

CE, i que actualment es desenvolupa en el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris aprovat pel Decret legislatiu 1/2007, i modificat pel Decret llei 7/2021 (actuals articles 114-127 LGDCU).

1. El contracte de compravenda

El llibre sisè reforça la finalitat transmissora del contracte de compravenda per la via de proclamar que el venedor està obligat no a lliurar una cosa determinada —com expressa l'article 1445 CC— sinó pròpiament a «transmetre la titularitat del bé i dels seus accessoris» (arts. 621-1 i 621-9.1, c/), de manera que el lliurament del bé en les diverses modalitats que recull l'article 621-10 compleix la doble funció de mitjà de compliment d'aquella obligació i de *traditio* que comporta la transmissió i adquisició de la propietat o dels altres drets patrimonials segons la naturalesa del bé (art. 531-3).

Una altra transcendental innovació és la proclamació de l'*obligació de conformitat* (art. 621-9.1, b/), integrada per requisits d'ordre subjectiu i objectiu, recollint el nou paradigma introduït per la Directiva 1999/44/CE respecte de la compravenda de consum i generalitzant-lo a tota compravenda. Aquesta tendència s'ha intensificat amb la incorporació al dret civil català per mitjà del Decret llei 27/2021, del 14 de desembre, de les anomenades *twin directives*, la Directiva UE 2019/770 *de serveis digitals* i la Directiva 2019/771 *sobre compravenda de béns*.

I una tercera gran innovació consisteix en la regulació d'un sistema unitari de remeis del comprador i del venedor pel cas d'incompliment de les obligacions del contracte, amb el qual se supera definitivament el règim del sanejament pels vicis jurídics i els defectes ocults de la cosa venuda, amb la seva derivada jurisprudencial de l'incompliment essencial de contracte i la doctrina *alliud pro alio* iniciada amb la pionera sentència del Tribunal Suprem del 23 de març de 1982 i seguida darrerament, entre moltes altres, per les sentències del mateix tribunal 187/2019 i 368/2019.

No és casual que l'article 116 LGDCU vigent formuli taxativament la incompatibilitat entre les accions derivades de la conformitat i les «derivadas del saneamiento previstas en el Código civil».

1.1. Règim normatiu aplicable

Segons que s'ha avançat, la disposició transitòria primera de la Llei 3/2017 estableix que «Les normes del llibre sisè del Codi civil de Catalunya

que regulen el contracte de compravenda i de permuta s'apliquen als contractes conclusos a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei».

No obstant aquesta clara determinació legislativa, son nombrosos els litigis resolts seguint les regles del sanejament del codi civil espanyol tot i recaure sobre contractes de data posterior a l'1 de gener de 2018.

Així ho fa la SAP 2^a Lleida 655/2021, del 21 d'octubre, que jutja una compra entre particulars d'un vehicle de segona mà. L'Audiència desestima el sanejament perquè els defectes no fan impròpia la cosa *ex art.* 1484 CC. En sentit molt semblant, la SAP 4^a Barcelona 351/2020, del 12 de desembre, aborda la venda d'un cotxe de segona mà per una empresa a un particular, i acull l'acció *quanti minoris* promoguda pel comprador amb invocació de l'art. 1484 CC. I també la SAP 19^a Barcelona 381/2022, del 16 de juny, que aplica la doctrina de l'incompliment de contracte *ex art.* 1101 CC (doctrina *alliud pro allio*) en la venda d'un immoble amb tèrmits.

Fins i tot, la SAP 19^a 616/2022, del 25 de novembre, desestima l'acció de sanejament promoguda pel comprador d'un vehicle a motor en virtut d'un contracte del juny de 2018 per manca de prova dels defectes en els termes dels articles 1484 i 1486 CC, per bé que en un fonament anterior es fa servir una norma del dret català codificat, en concret, l'article 122-3.2 CCCat segons el qual la caducitat no és apreciable d'ofici en les relacions jurídiques disponibles, com era el cas.

El punt d'inflexió determinant de l'aplicació del llibre sisè als contractes de compravenda i de permuta és el de la seva *conclusió* (conclus de voluntats sobre el bé i el preu), amb independència de la data de la consumació per mitjà del lliurament del bé, de la transmissió de la titularitat i del pagament del preu.

Així ho determina la SAP 16^a Barcelona 376/2022, del 22 de juliol, en referència a una compravenda immobiliària conclusa el novembre de 2017 per mitjà d'un anomenat *contracte d'arres penitencials* que en realitat amagava una compravenda obligatòria en els termes de l'article 1450 CC, elevat a escriptura pública el següent mes de gener.

No és raó suficient per deixar d'aplicar el Codi català el fet —massa freqüent a la pràctica— que el títol jurídic invocat a la demanda consisteixi en les accions del sanejament o de l'incompliment essencial de contracte del Codi espanyol, tota vegada que la llei processal civil concilia el principi dispositiu i la regla *iura novit curia* amb la determinació que els tribunals han de resoldre la controvèrsia sotmesa a la seva consideració sense anar més enllà de la narració de fets i dels fonaments de dret —ambdós elements integren la *causa petendi*— que les parts hagin volgut fer valer, però seguint

«las normas aplicables al caso, aunque no hayan sido acertadamente citadas o alegadas por los litigantes» (arts. 216 i 218.1 LEC).

El Tribunal Suprem en la sentència 592/2010, del 8 d'octubre, ja va advertir que «la inalterabilidad fáctica y la previsibilidad de calificación jurídica, que entra en el ámbito del *iura novit curia*, alejan cualquier asomo de efecto sorpresivo que pudiera justificar la alegación de indefensión».

A partir d'aquestes consideracions, la SAP 16^a Barcelona 74/2023, del 21 de febrer, estableix que l'acció de reducció del preu de la compra d'un immoble situat a Catalunya conclou l'any 2019 s'ha de resoldre en atenció als *remeis* que el CCCat posa a disposició del comprador que al·lega —i prova— la manca de conformitat del bé.

També la SAP 1^a Barcelona 594/2021, del 15 d'octubre, fa una aplicació imperativa del llibre sisè a una compravenda immobiliària conclou el gener de 2018; en congruència, refusa l'al·legació de caducitat de l'acció formulada pel venedor demandat a l'empara de l'article 1490 CC, per bé que aquest pronunciament també descansa en els articles 465.1 LEC i 122-3.2 CCCat ja que l'al·legació fou introduïda de manera sorprenent en la segona instància.

La SAP 4^a Barcelona 580/2021, del 27 d'octubre, també fa una aplicació adequada del règim del codi català en matèria de no-conformitat respecte de la compra d'una «*casa a reformar*» conclou l'any 2018.

Per exclusió, un contracte de compravenda entre particulars conclou abans de l'entrada en vigor del llibre sisè haurà de ser enjudiciat des de l'òptica del sanejament o de l'incompliment de contracte del Codi civil espanyol, ja que el contracte no resta sotmès al codi català per raó de transitorietat ni a la LGDCU o al Codi de consum de Catalunya (Llei 22/2010) atesa la qualitat dels contractants.

Es pronuncia en aquest sentit la SAP 2^a Lleida 798/2021, del 23 de desembre, respecte de la compra d'un vehicle de segona mà.

La SAP 11^a Barcelona 602/2022, de l'1 de desembre, resol un supòsit anàleg en el mateix sentit, i conté uns raonaments interessants en la perspectiva dels articles 621-38.2 i 621-40.1,a/ CCCat si fossin hipotèticament aplicables, ja que la substitució de la part del bé no conforme (la caixa de canvis del vehicle) tenia un cost molt rellevant en comparació amb el preu global de l'operació (5.166 € enfront 9.000 €).

A partir de l'eficàcia territorial i de la preferència del dret civil de Catalunya (arts. 111-3 i 111-5 CCCat), l'aplicació del dret català de contractes dependrà de la concurrència d'algun dels punts de connexió previstos per l'article 10.5 en relació amb els articles 12.6 i 16.1 CC per resoldre els conflictes de lleis interregionals.

En cas que el conflicte suscitat presenti una vessant internacional caldrà resoldre'l en atenció a les pautes del Reglament (CE) 593/2008, del 17 de juny, sobre la llei aplicable a les obligacions contractuals (Roma I), bo i entenent que si el contracte cau sota l'òrbita de la Convenció de l'ONU sobre la compravenda internacional de mercaderies de 1980, aquesta llei esdevé aplicable en la mesura que no hagi esta exclosa pels contractants.

El criteri de llibertat d'elecció de la norma aplicable que presideix Roma I (art. 3) pot fer que el dret civil català sigui aplicable a una compravenda internacional, sense necessitat que aquest dret guardi cap tipus de connexió amb el negoci o les parts.

No ha de resultar estranya la coexistència en una mateixa demanda de la normativa reguladora de la compravenda en el dret civil català o espanyol i de la normativa sectorial de tutela de la persona consumidora en matèria de garanties en el tràfic jurídic de béns i productes de consum. L'aplicació conjunta dels dos règims jurídics no hauria de suscitar problemes d'integració de normes, i més quan tant el CCCat com la LGDCU han complert l'imperatiu d'harmonització plena que presideix la Directiva 2019/771 i que en cas de dubte s'ha d'optar per la norma més favorable a la persona consumidora.

Com a criteri orientatiu en aquest apartat de determinació del règim normatiu aplicable, pot valer el de l'article 6.2 Roma I segons el qual, respecte dels contractes de consum del seu àmbit d'aplicació, s'ha de comparar la protecció dispensada al consumidor per la llei elegida per les parts amb la que li proporcionaria la llei de la seva residència habitual.

Val a dir que la STJUE de 9 de març de 2023 (assumpte C-177/22) ha donat resposta a la qüestió prejudicial plantejada d'un tribunal austríac, aclarint que el concepte de *consumidor* a què es refereix l'article 17.1 del Reglament 1215/2012, relatiu a la competència judicial, al reconeixement i a l'execució de resolucions judicials en matèria civil i mercantil (*Brussel-les I refós*), s'ha d'establir atenent amb caràcter preferent les finalitats actuals o futures que persegueix el comprador amb el contracte en qüestió, amb independència de l'activitat professional que desenvolupi, sense que un vincle marginal i per tant *insignificant* de l'activitat professional del comprador amb el contracte sigui suficient per privar-lo de la condició de consumidor. Aquestes precisions del tribunal europeu encaixen sens dubte en el concepte funcional de comprador-consumidor acollit per l'article 621-2.1 CCCat que atén al *propòsit principal* perseguit pel comprador.

A tall d'exemple, la SAP 13^a Barcelona 136/2022, de l'onze de març, estima l'acció de danys i perjudicis (cost de la reparació) plantejada pel

comprador d'un vehicle de segona amb aplicació exclusiva de la LGDCU, sense fer menció del CCCat (la demanda invocava l'art. 1101 CC), prèvia constatació de la manca de conformitat (defecte de la bomba de pressió no imputable a la fatiga del material) i de la oportuna comunicació de l'avaria pel comprador a l'empresa venedora.

També es pronuncia així la SAP 2^a Lleida 527/2022, del 29 de juliol, en una compravenda d'un motor de segona mà.

Un altre àmbit de conflicte de lleis por sorgir amb les compravendes mercantils, caracteritzades per l'ànim de lucre en la revenda (art. 325 CCom).

La SAP 1^a Barcelona 647/2021, del 8 de novembre, qualifica de mercantil la compra d'un vehicle de segona mà concloua l'any 2019 per una societat mercantil a un particular per destinar-lo a la revenda, i fa una aplicació estricta de la caducitat de l'acció de sanejament «fundada en los vicios internos de la cosa vendida» (art. 342 CCom) en vista que els defectes del motor eren de fàcil apreciació.

1.2. Elements essencials del contracte. El preu

L'article 621-5.1 CCCat admet una indeterminació *ab initio* tant del preu com dels mitjans per a determinar-lo, per bé que tot seguit, en coherència amb la configuració del preu com un element essencial del contracte (art. 621-1), expressa que en aquest cas «s'entén que el preu és el generalment cobrat en circumstàncies comparables, en el moment de la conclusió del contracte i amb relació amb béns de naturalesa similar».

La STC 132/2019, que avalua la constitucionalitat del llibre sisè, sosté que la regla esmentada s'ajusta a les bases de les obligacions contractuals integrades —en la matèria que ens ocupa— pels articles 1447-1449 CC, atès que en l'article 621-5.1 CCCat «no se prescinde del precio, sino que se opta por establecer un criterio de fijación subsidiario para el caso de que las partes nada hayan pactado o exista desacuerdo entre ellas» (FJ 7).

En l'àmbit específic del comerç de productes agrícoles (fruita) entre empreses, la SAP 2^a Lleida 175/2022, del 4 de març, admet que la fixació del preu segons el sistema anomenat *de resultes* s'ajusta a la Llei estatal 12/2013, del 2 d'agost, de mesures per a millorar el funcionament de la cadena alimentària, la qual estableix que el contracte alimentari, del que se n'exclouen les operacions amb el consumidor final, ha de indicar el preu, «con expresa indicación de todos los pagos, incluidos los descuentos aplicables, que se determinará en cuantía fija y/o variable, en función

únicamente de factores objetivos, verificables, no manipulables y expresamente establecidos en el contrato, que en ningún caso puedan ser manipulables por el propio operador u otros operadores del sector o hacer referencia a precios participados».

Raona la sentència que «este es uno de los sistemas más utilizados en el sector hortofrutícola de Lleida para fijar los precios de la fruta e implica que el productor entrega la fruta a la empresa comercializadora y, una vez esta última realiza la venta a terceros, emite la correspondiente liquidación al agricultor; en esta liquidación se parte del precio medio de venta que se ha obtenido, del que se deducen gastos como los de frigoconservación, manipulación, almacenaje, envasado o transporte, así como el margen comercial de la comercializadora. A la hora de liquidar el precio, hay tener en consideración también la calificación de la categoría o calidad de la fruta que se determina a través de una actividad de muestreo o escandallo cuando se entrega por el productor a la central comercializadora».

No sembla que hi hagi cap impediment per considerar que el règim de venda *a resultes* propi dels contractes alimentaris és vàlid a la llum de la regulació catalana del contracte de compravenda, ja que no contradiu la regla segons la qual qualsevol augment del *preu acordat* requereix el consentiment exprés del comprador. Cal fer notar que l'article 85.10 LGDCU consent que el venedor es reservi la facultat de «aumentar el precio final sobre el convenido», sempre que ho faci en virtut de raons objectives i que el preu final no sigui molt superior al convingut inicialment.

La conclusió és diferent respecte de les operacions de consum, ja que en aquestes la norma catalana només permet que si, per la naturalesa dels béns, el *preu total* no es pot calcular abans de la conclusió del contracte, es faci posteriorment sempre que el venedor hagi informat «de la manera com es determina» (art. 621-5.5). La mera indeterminació del càlcul del preu total és ben diferent de la manca absoluta de determinació inicial del preu.

1.3. Elements accidentals del contracte. Les arres

La regulació de les arres en l'article 621-8 CCCat parteix de la distinció radical entre les confirmatòries, senyal de conclusió del contracte i a compte del preu de l'operació (s'entén que ho és el lliurament d'una quantitat de diners pel comprador al venedor), i les penitencials, que exigeixen pacte exprés i que poden ser objecte de dipòsit davant notari i de constància en el Registre de la Propietat.

Quant als efectes, la norma esmentada vincula amb total coherència les arres penitencials amb el *desistiment* del contracte (queda superada així la menció a la *rescissió* del contracte de l'article 1454 CC) i per via indirecta —sense referir-s'hi— aclareix que les arres penals connecten estrictament amb la responsabilitat per l'incompliment de contracte (art. 1152 CC).

Vegem algunes resolucions judicials significatives en la matèria.

1.3.1. *Reserva de compra d'una finca rústica (SAP 11^a Barcelona 20/2022, 12 de gener)*

El supòsit de fet sorgeix amb el contracte de *reserva* de compra d'una finca rústica subscrit l'any 2018 entre una societat mercantil interessada en la compra i l'agent immobiliari que actuava en representació dels propietaris venedors en virtut d'un mandat exprés de venda amb exclusiva que el facultava per a representar-los «en cuantas gestiones deba de realizar en la operación de comercialización y venta de la finca». Va fixar-se un preu de 60.000 euros, del quals el comprador en va satisfer un 10 % en concepte de *reserva*, mentre que la resta del preu s'havia de pagar el dia de l'escriptura. Per mitjà d'un document subscrit per les mateixes parts setmanes més tard es va pactar que la compravenda «estará supeditada a la obtención de los derechos de plantación de viña, de 5,4426 Has, propiedad del vendedor de la finca inicial», i es va modificar el pacte de devolució de la quantitat lliurada com a reserva, en el sentit que obligava el venedor no només quan no pogués fer-se la compravenda «por algún motivo documental de la finca», sinó també pel cas que «por cualquier motivo no se pudiese realizar la compraventa».

Poc després el venedor va comunicar al comprador les condicions que fixava l'Administració per a la transmissió dels drets de cultiu de la vinya i l'emplaçava a comparèixer a la notaria en una data determinada per a firmar l'escriptura. El comprador no hi va comparèixer.

La sentència acull l'acció de restitució del preu de la *reserva* en considerar legítim el desistiment del comprador, tot raonant (i) «la interpretación de la expresión “cualquier motivo” no deja lugar a dudas de que la compradora podía desistir de la compra en cualquier momento, más en este caso en que la transmisión del derecho de cultivo, si bien era posible, estaba sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones cuya ejecución no dependía en absoluto de la parte compradora, sino que obligaba a la parte vendedora a plantar las viñas para esperar después un plazo y poder transmitirlo al nuevo propietario», i (ii) que no s'acredita una extralimitació de l'agent immobiliari en l'exercici del mandat conferit pels propietaris per a la gestió

de la venda, puix que el mandat incloïa «cuantas gestiones deba de realizar en la operación de comercialización y venta de la finca».

Val a dir que la sentència no invoca cap altre fonament jurídic que els criteris legals d'interpretació dels contractes (arts. 1281-1289 CC), sent així que el contracte es va concloure indiscutiblement sota la vigència del llibre sisè i la controvèrsia afectava qüestions relatives al pacte d'arres i a una possible extralimitació del mandatari.

Quant a la caracterització de les arres sembla que en el cas enjudiciat hi concorria certament la qualitat de confirmatòries (les parts les configuren clarament com a part del preu global), però no pas la de penitencials, ja que en cap cas s'autoritza al comprador a apartar-se discrecionalment del contracte, sinó que la previsió de devolució de la *reserva* es vincula a la impossibilitat de dur a terme l'operació per qualsevol motiu, la qual cosa evoca una condició resolutòria del contracte per raons alienes a la mera voluntat del comprador. Ho avala que la pròpia sentència declari provat que l'adquisició dels drets de cultiu de la vinya formava part essencial del contracte, de manera que acaba vinculant el que anomena *desistiment* del comprador amb les condicions imposades per l'Administració per autoritzar la transmissió dels dret a l'explotació de la vinya.

Les consideracions precedents connecten amb l'al·legació d'extralimitació del mandatari feta valer pels venedors demandats. Es tracta d'una al·legació que hauria pogut donar peu a alguna de les hipòtesis excepcionals de vinculació del mandant a l'actuació extralimitada del mandatari que preveu l'article 622-22.1, si no fos perquè hi havia prova suficient que els venedors van ser plenament conscients que la compra incloïa de manera indestriable l'adquisició dels drets a la vinya, de manera que la novació del contracte acceptada per l'agent immobiliari en aquest sentit havia de considerar-se ratificada pels seus mandants.

1.3.2. Compravenda d'immoble amb arres penitencials (SAP 1^a Girona 526/2022, 15 de juliol)

En un conveni privat entre particulars celebrat l'any 2019 anomenat *contracte d'arres* es pacta la venda d'un immoble per un preu de 390.000 euros, dels quals els compradors en van satisfer 60.000 en aquell moment, quedant ajornat el pagament de la resta del preu a la data de l'escriptura.

L'estipulació segona del contracte deia a la lletra: «Los compradores están en proceso de constitución de una entidad mercantil que será la que muy probablemente realice la compra de la finca. En el caso de que llegada la fecha de formalizar la escritura de compra-venta no hubiera completado el trámite de su constitución, el retraso por esta causa producido, no se considerará incumplimiento de los compradores a los efectos de lo que se indica en el pacto séptimo y, por lo tanto, no será de aplicación lo que en ese pacto se establece en cuanto a las arras penitenciales. Completado el proceso de constitución de la entidad mercantil citada, se procederá a la formalización de la escritura de compra-venta de la finca».

Després de diverses pròrrogues de la data d'atorgament de l'escriptura, els venedors no van comparèixer a la notaria, frustrant així la consumació de la transmissió.

Tot i no fer esment a l'article 621-8 CCCat (tampoc a l'article 1454 CC), l'Audiència acull la pretensió dels compradors de devolució doblada de les arras, en considerar que la part venedora no va voler fer efectiu el lliurament de la finca: «la parte vendedora no quiso entregar la posesión de la finca y, ello, constituye el incumplimiento de la obligación esencial del vendedor cual es la entrega de la cosa vendida».

La sentència suscita en primer lloc la clàssica qüestió de la inexistència d'un contracte autònom d'arres, ja que aquest pacte sempre és accessori d'un contracte principal. No obstant la denominació de *contracte d'arres* ens trobem davant d'un veritable contracte de compravenda ja que els seus elements essencials —el bé i el preu— s'havien determinat plenament.

I també suscita la paradoxa de comprovar que, no obstant haver convingut explícitament els contractants un pacte d'arres penitencials, el raonament fet servir per la sentència al·ludeix a un *incompliment* dels venedors, quan la incompareixença d'aquests a la notaria té el significat més *natural* d'un desistiment del contracte per al qual estaven facultats.

Sense el pacte d'arres penitencials, la incompareixença dels venedors integraria efectivament un incompliment de l'obligació de lliurament del bé, de caràcter essencial en privar absolutament l'altra part d'allò a què tenia dret segons el contracte, i que facultaria els compradors a promoure els remeis escaients (compliment específic o resolució), per bé que una eventual indemnització de danys i perjudicis exigiria l'oportuna acreditació (no es podria pretendre sense més raonament la devolució doblada d'allò avançat a compte del preu).

1.3.3. Compravenda d'habitatge amb arres penitencials. Responsabilitat del mandatari del venedor (SAP 1ª Girona 307/2020, 27 de febrer)

Es debaten les conseqüències de la frustració d'un anomenat *document d'arres* penitencials de l'any 2018 per virtut del qual la societat propietària d'un habitatge, representada per un mandatari professional, s'obligava a vendre'l a una persona física.

Atès que el lliurament de la finca no va tenir lloc en el termini previst (l'habitatge estava ocupat per tercers i la propietària no va poder desnonar-los a temps), fins el punt que la venedora va tornar a la compradora les quantitats satisfetes (9.800 € en concepte d'arres i 500 € com a preu), aquesta va demanar l'abonament del doble de les arres.

La sentència, després de ressaltar que en puritat no existeix el *contracte d'arres* (fa esment a la regulació dels articles 1454 CC i 621-8 CCCat), desestima la reclamació de la compradora pel simple fet que s'adreça contra la comercialitzadora de l'immoble i no contra la societat propietària, que és l'única obligada pel contracte («Que SOLVIA comercializara la finca, quien redactara el contrato y lo firmara, no la convierte en vendedora y, por lo tanto, el responsable en la devolución de las arras, como parte del precio, es de la vendedora, no del que actúa en su representación»).

Apreciada la manca de legitimació passiva de la comercialitzadora demandada, la sentència es limita a apuntar que en un altre litigi s'haurà de valorar si el desistiment de la venedora es va ajustar al contracte i si les arres s'havien de retornar simples o doblades.

La part demandant obre extemporàniament en la segona instància una nova perspectiva de la controvèrsia (és una qüestió nova que no pot ser valorada pel tribunal per imperatiu de l'article 456.1 LEC), quina és la hipotètica responsabilitat autònoma de la comercialitzadora per l'incompliment enfront del consumidor de les obligacions d'informació que li imposa l'article 231-5 del Codi de consum de Catalunya.

Aquesta hipotètica responsabilitat connectaria amb el deure del mandatari que exerceix professionalment l'activitat «d'actuar amb la diligència professional corresponent» (art. 622-27.2). Més concretament en el cas dels agents immobiliaris amb les mencions obligatòries que ha de reunir tota oferta per a la venda d'habitatges i que enumera l'article 60 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

En el cas de la sentència objecte de comentari, no hi hauria responsabilitat de la comercialitzadora atès que la frustració de l'operació fou imputable

exclusivament a la impossibilitat del propietari de fer efectiu el lliurament de l'immoble.

1.4. Lliurament del bé

El venedor ha de lliurar el bé *sense dilació indeguda* si no s'ha pactat un termini o si no es pot determinar el moment de lliurament d'una altra manera, segons que disposa el primer apartat de l'article 621-13 CCCat. L'apartat 2 precisa que en la compravenda de consum el venedor ha de lliurar el bé *sense demora indeguda* i en un termini de trenta dies des de la conclusió del contracte, llevat de pacte en contra.

Aquesta regulació és un exemple paradigmàtic de l'aposta del legislador català per una regulació unificada del contracte de compravenda amb l'establiment d'una regla general i d'una d'especial i imperativa per a l'operació de consum.

El moment del lliurament és decisiu per a determinar un eventual incompliment del venedor i també per a l'atribució dels riscos (arts. 621-17 i 621-18).

La reforma duta a terme pel Decret llei 27/2021 eixampla l'àmbit obligacional en aquest apartat del contracte quan l'objecte de la venda és un bé amb elements digitals, ja que en aquest cas l'obligació del venedor s'estén al subministrament de les actualitzacions necessàries per a mantenir el bé en conformitat, fins el punt que si el comprador no les instal·la, les actualitzacions, aquell queda exonerat de responsabilitat per la manca de conformitat que sobrevingui (arts. 621-20.6 i 621-21.2).

1.4.1. Compravenda de bicicleta (SAP 1^a Girona 244/2021, 14 d'abril)

En una compravenda d'una bicicleta concertada el juliol del 2018 i conclosa el mes següent (el comprador va introduir alguna personalització en el model estàndard), cinc mesos més tard l'empresari venedor encara no havia lliurat el bé al comprador particular.

La sentència aprecia un incompliment greu del venedor tot raonant que els problemes de producció del fabricant no poden oposar-se al comprador i que, no havent-se fixat termini per al lliurament, el transcurs de cinc mesos constitueix una *demora indeguda* en la perspectiva de l'article 621-13.2. En conseqüència, accepta la resolució de contracte promoguda pel comprador i la restitució del preu.

Ara bé, s'havia acreditat que la demanda judicial del comprador es va interposar abans que transcorreguessin 30 dies d'un requeriment —el

sentit del qual no consta— adreçat al venedor i també que aquest li havia ofert una bicicleta de substitució mentre no arribés la específica que era objecte del contracte.

Aquest conjunt de circumstàncies hauria pogut obrir la porta a una solució d'altre signe en atenció a la regla prevista en l'apartat 3 de l'article 621-13, també aplicable a les vendes de consum, que mira de preservar el contracte mitjançant la concessió al venedor d'un *termini addicional* de compliment adequat a les circumstàncies (*termini suplementari* en paraules de la Convenció de Viena), dintre del qual és encara factible el compliment, amb exclusió mentrestant de tota pretensió resolutòria (art. 621-42.2), sent així que en el cas enjudiciat la botiga venedora en absolut es negava al lliurament de la bicicleta ni hi concorria un termini essencial.

1.4.2. Retard en la instal·lació d'una cuina domèstica (SAP 14^a Barcelona 449/2022, 22 de juliol)

En una compravenda de consum que obligava al professional venedor a transportar i a instal·lar una cuina amb tot l'equipament en l'habitatge de la compradora, la instal·lació es va culminar amb cinc mesos de retard sobre la data prevista.

L'instal·lador al·lega problemes logístics, òbviament no imputables a la compradora, i no acredita els suposats entrebancs que hauria posat aquesta.

La sentència acull —amb citació de l'art. 1101 CC i no de l'article 621-37.1,e/ CCCat— la reclamació d'indemnització dels danys i perjudicis causats a la unitat familiar de la compradora (4 persones), tot raonant que la privació de l'ús de la cuina domèstica durant un llarg període de temps constitueix per si mateix un perjudici patrimonial (*re ipsa loquitur*), en la determinació quantitativa del qual aplica un criteri flexible a fi d'incloure-hi les pèrdues de temps motivades pels diversos intents frustrats d'instal·lació, els àpats en restaurants i altres.

1.5. Manca de conformitat

1.5.1. Requisits subjectius i objectius

El concepte bàsic de *conformitat del bé al contracte* s'omple de contingut per la conjunció —inseparable, llevat de pacte en contrari, inoperatiu en les vendes de consum— de requisits d'ordre subjectiu (quantitat, qualitat, tipus, prestacions i ús pactats) i requisits de caire objectiu (fins als quals

es destinen normalment béns del mateix tipus; característiques que el comprador pot raonablement esperar atesa la naturalesa del bé).

La introducció d'aquests segons requisits constitueix la veritable novetat de la norma comunitària incorporada als ordenaments interns.

Un cas paradigmàtic el trobem a la SAP 1^a Barcelona 594/2021, del 15 d'octubre, més amunt esmentada, que declara la no-conformitat d'un habitatge construït l'any 1982, reformat l'any 2016 i que en la data de la compravenda —gener de 2018— presenta deficiències en la xarxa de recollida d'aigües residuals que comprometen la salubritat de l'immoble. En conseqüència, condemna el venedor particular a reparar l'habitatge i a indemnitzar els compradors per les despeses sofertes en la comprovació de les deficiències de funcionament dels serveis de l'habitatge (art. 621-37, punts 1, a/ i 2).

Es interessant la sentència perquè estalona la no-conformitat en el supòsit lletra c/ de l'article 621-20.2 en la seva redacció originària, tot raonant que «la vivienda adquirida por los demandantes no tenía las cualidades y prestaciones habituales que el comprador podía esperar, porque no entra dentro de lo esperable que una vivienda, cuya fecha de construcción data de 1982, pero en la que se habían realizado reformas interiores de conservación y mejora recientemente, presentase una instalación de saneamiento con deficiencias tan graves que comprometiese la propia salubridad del inmueble. Se habían reformado totalmente la cocina y los baños».

Però també hi afegim dos apunts complementaris d'interès.

D'una banda, que la publicitat de l'agència immobiliària que va intervenir en l'operació feia esment a la reforma que s'havia dut a terme l'any 2016 («la vivienda está en perfecto estado para entrar a vivir sin necesidad de ningún tipo de obra», anunciava l'agència), de manera que aquesta inexacta afirmació publicitària a càrrec d'un tercer compromet al venedor *ex* art. 621-24.1 CCCat.

Així mateix, la sentència ressalta que la càrrega de la prova que els compradors coneixien les deficiències de la xarxa de sanejament de l'habitatge correspon al venedor demandat, per imperatiu de l'article 217.3 LEC en relació amb els articles 621-24.1 a/ i 621-25 CCCat.

1.5.2. Coneixement de la manca de conformitat

L'originari article 621-25.1 CCCat exonera de responsabilitat al venedor de la manca de conformitat que el comprador «conegui o que no podia raonablement ignorar» en el moment de concloure el contracte, llevat

dels casos d'ocultació dolosa, negligència greu o garantia expressa de la conformitat.

Així, un eventual coneixement pel comprador de la manca de conformitat en el moment de concloure el contracte no exonera en tot cas de responsabilitat el venedor, atès que aquest seguirà responent quan hagi incorregut en ocultació dolosa o negligència greu o hagi assumit la garantia expressa de la conformitat.

En la redacció originària de l'apartat 2 destinat en concret a la compravenda de consum, es deia que el venedor responia «sempre» de la manca de conformitat, amb l'única excepció que el comprador la conegués i l'hagués acceptada expressament. Aquesta norma suscitava el dubte de si en la compravenda de consum operava el supòsit de coneixement presumpte de la manca de conformitat pel comprador.

La nova redacció del punt 2 del que ara és l'article 621-26 introduïda pel Decret llei 27/2021 seguint la orientació de l'article 7.5 Directiva 2019/771, ha consistit a declarar que la norma de l'apartat 1 cal integrar-la amb aquella altra pròpia de la venda de consum, segons la qual els criteris objectius determinants de la manca de conformitat no operen «quan el venedor ha informat específicament, abans de la conclusió del contracte, que una determinada característica del bé s'aparta d'aquells requisits i el comprador ha acceptat la divergència, de forma expressa i per separat, en el moment de la conclusió del contracte».

En conseqüència, la l'apreciació en perjudici del comprador-consumidor del coneixement presumpte de la manca de conformitat objectivament configurada, haurà de descansar en la raonable constatació que el venedor no es trobava en condicions d'informar al comprador —usualment, per ignorància— d'una determinada divergència del bé respecte de les característiques comunes. En cas contrari, el seu silenci es podrà atribuir a una negligència greu, si no a una ocultació deliberada.

Altra cosa es que, amb fonament en l'article 386 LEC, pugui arribar a formular-se la presumpció que una rebaixa substancial del preu en el curs de la negociació obeeix al coneixement per ambdues parts del veritable estat de l'objecte del contracte.

Les sentències recaigudes fins ara que aborden la interpretació del primitiu article 621-25.1 (actual art. 621-26) se centren en la determinació dels pressupostos per a entendre que el comprador coneix la manca de conformitat del bé o que no podia *raonablement* ignorar-la.

La SAP 13^a Barcelona 504/2022, del 18 de novembre, examina una compravenda entre particulars d'un habitatge i arriba a la conclusió que

el comprador coneixia per raons de veïnatge (anys enrere havia residit en un altre habitatge del mateix edifici) la manca de conformitat consistent en l'obsolescència del sistema de climatització, i que va poder apreciar-la personalment (va visitar prèviament l'immoble acompanyat d'un arquitecte per tal de revisar les instal·lacions del pis).

A banda, la sentència reconeix la força vinculant de la clàusula convinguda per les parts en un anomenat *contracte d'arres*, previ a l'escriptura, segons la qual «la parte compradora declara conocer y aceptar el estado físico, de conservación y mantenimiento, la situación registral, jurídica, catastral, calificación urbanística, situación, usos y aprovechamientos urbanísticos de la finca, habiendo previamente procedido a la realización de las oportunas comprobaciones a su satisfacción y renunciando a cualesquiera reclamaciones relacionados con estos extremos».

La SAP 4^a Barcelona 580/2021, més amunt esmentada, considera que la compradora d'un immoble «no podia raonablement ignorar» les patologies estructurals que presentava quan l'oferta publicitària l'anunciava com a «casa a reformar», havent negociat la compradora amb l'assessorament d'un arquitecte de la seva elecció i havent-se previst al pacte d'arres anterior a la conclusió de l'operació que es demanaria un peritatge que establís l'estat immoble, del qual peritatge en va prescindir la compradora.

És molt semblant el supòsit que va donar lloc a la SAP 16^a Barcelona 74/2023, també esmentada: la societat compradora es dedica a la rehabilitació d'edificis, compta amb assessorament tècnic i féu visites reiterades a la finca gairebé centenària abans de la firma del contracte.

En canvi, la ja comentada SAP 1^a Barcelona 594/2021 no aprecia un coneixement de la manca de conformitat pel comprador ex 621-25.1 en atenció a un seguit d'indicis: son defectes no visibles; l'oferta publicitària de l'agent immobiliari deia que l'habitatge es troba «en perfecto estado para entrar a vivir»; el preu pagat és idèntic al de l'oferta.

En conclusió, del conjunt de resolucions judicials exposat se'n desprenen com a pautes interpretatives de l'actual article 621-26.1 CCCat que (i) el contingut de l'oferta publicitària feta pel mateix venedor o per un tercer —en l'àmbit immobiliari, generalment un professional de la intermediació— és determinant en la configuració d'allò que el comprador pot raonablement esperar atesa la naturalesa del bé, (ii) l'examen del bé abans de la conclusió del contracte per part d'un comprador pèrit en la matèria o mitjançant l'auxili de tècnics reforça la presumpció de coneixement cabdal de les qualitats i mancances del bé, (iii) les clàusules estereotipades que fan referència genèrica al coneixement pel comprador

de les característiques i estat del bé no són determinants per si soles, (iv) la càrrega de provar el coneixement pel comprador de les qualitats i altres característiques del bé va a càrrec del venedor.

1.5.3. Presumpció de manca de conformitat

La redacció primitiva del llibre sisè establia la responsabilitat del venedor per tota manca de conformitat que existís en el moment de la transmissió del risc (art. 621-23.1), afavorint la posició del comprador mitjançant la presumpció legal que la manca de conformitat manifestada en el sis mesos posteriors al lliurament del bé o a la completa instal·lació ja existia en aquell moment, llevat que això fos incompatible amb la naturalesa del bé (per exemple, béns peribles) o amb el tipus de manca de conformitat (per exemple, manipulació del bé o un fet extern posterior al lliurament). Però la presumpció només s'estenia a la compra de consum.

Atès que la Directiva 2019/771 (epígraf 45) autoritza els Estats a establir presumpcions *iuris tantum* de manca de conformitat de fins a dos anys, la reforma del llibre sisè duta a terme pel Decret llei 27/2021 estableix amb caràcter general una presumpció de manca de conformitat de dos anys, que es redueix a un any en les vendes de consum de béns de segona mà i s'estén a tota la durada del contracte en la compra de béns amb elements digitals de subministrament continuat (art. 621-24).

L'actual article 121.1 LGDCU (abans art. 123.1) recull la presumpció de manca de conformitat en aquests termes:

«Salvo prueba en contrario, se presumirá que las faltas de conformidad que se manifiesten en los dos años siguientes a la entrega del bien o en el año siguiente al suministro del contenido o servicio digital suministrado en un acto único o en una serie de actos individuales, ya existían cuando el bien se entregó o el contenido o servicio digital se suministró, excepto cuando para los bienes esta presunción sea incompatible con su naturaleza o la índole de la falta de conformidad.

En los bienes de segunda mano, el empresario y el consumidor y usuario podrán pactar un plazo de presunción menor al indicado en el párrafo anterior, que no podrá ser inferior al período de responsabilidad pactado por la falta de conformidad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 120.1».

Precisament, les sentències dictades aquests darrers anys pels tribunals d'apel·lació de Catalunya fan aplicació de la normativa espanyola de consum en coherència amb el caràcter de l'operació de compravenda enjudiciada i amb les pretensions de les parts.

Així, la SAP 2^a Lleida 527/2022, del 29 de juliol, constata que el motor de segona mà destinat a un vehicle no era apte per aquest fi, i resol el contracte, prèvia afirmació de la concurrència de la presumpció de no-conformitat prevista a l'article 123 LGDCU, ja que els defectes de funcionament del motor van aparèixer poc després del lliurament del motor d'ocasió.

És saludable la invocació que fa la sentència en perjudici del professional venedor del principi de facilitat probatòria (art. 217.7 LEC), atès que el motor objecte del contracte es trobava en el seu poder i no va fer prova encaminada a demostrar —com afirmava— que la manca de funcionament era deguda a una incorrecta instal·lació del motor en el cotxe de la compradora a càrrec d'un tercer. Aquesta darrera apreciació connecta amb el supòsit d'exoneració del venedor per raó de la incompatibilitat de la presumpció amb el *tipus de manca de conformitat*, prevista tant en l'article 121.1 LGDCU com en l'article 621-24.1 CCCat.

Per la seva banda, la SAP 16^a Barcelona 301/2022, del 20 de juny, enjudicia la compra l'any 2018 d'un vehicle de segona mà per un particular a una societat mercantil, i no només nega l'apreciació en el cas de la presumpció de no-conformitat *ex* art. 123 LGDCU (l'avaría en la caixa de canvis apareix passats sis mesos des del lliurament) sinó que considera no acreditat que la manca de conformitat existia en la data del lliurament (pondera que el vehicle d'ençà el lliurament havia circulat més de 15.000 quilòmetres sense incidències).

Hi afegeix un apunt suggestiu des de l'òptica dels actes propis (art. 111-8 CCCat), en significar que la reparació esporàdica intentada pel venedor havia de ser entesa més com una conducta de finalitat comercial que no pas com un acte demostratiu d'una tàcita assumptió de responsabilitat.

1.5.4. Els remeis del comprador i del venedor

En coherència amb la superació del règim del sanejament que operava en paral·lel amb el d'incompliment de contracte (arts. 1101 i 1474 i ss CC), el llibre sisè estableix una regulació unificada dels remeis a disposició del comprador i del venedor en cas d'incompliment de les respectives obligacions, caracteritzada per la bilateralitat dels remeis i l'acumulació dels remeis compatibles.

En matèria de manca de conformitat, els imperatius de la Directiva 2019/771 han obligat el legislador català a suprimir la facultat de correcció a iniciativa del venedor —justificada en el principi de preservació del contracte— sempre que no hagués vençut el termini de compliment (primitiu art. 621-39).

Així, en l'actualitat, el comprador, un cop examinat o fet examinar per un tercer el bé lliurat, ha de notificar i descriure al venedor *sense dilació indeguda* qualsevol manca de conformitat del bé i triar entre la reparació o la substitució del bé, llevat que siguin procedents els remeis de reducció del preu o de resolució de contracte degut a (i) la manca de reparació/substitució del bé o la negativa a fer-ho, (ii) la reparació/substitució infructuosa, (iii) la gravetat intrínseca de la manca de conformitat.

Sense arribar a la jerarquització dels remeis que establí la Directiva 1999/44/CE, és innegable que el llibre sisè per imperatius del tràfic jurídic i de la preservació del contracte afavoreix el compliment específic en cas de no-conformitat.

En la redacció primitiva del llibre sisè el comprador perdia el dret a invocar la manca de conformitat en cas que no l'hagués notificat al venedor sense dilació (art. 621-28.2), en una solució que responia a una equilibrada ponderació dels interessos en joc i a les exigències de la bona fe i la honradesa en els tractes (art. 111-7). La Directiva 2019/771 diu expressament (epígraf 46) que deixa llibertat als Estats membres per a mantenir aquesta condicionalitat, però bé que els autoritza a suprimir-la si volen assolir un nivell superior de protecció del comprador-consumidor. Aquesta darrera ha estat l'opció del legislador català de 2021 justificada en la *coherència* del sistema, després de constatar que la Directiva 2019/770 prohibeix que l'exercici dels remeis del consumidor es supediti a la notificació de la manca de conformitat al subministrador dels continguts o serveis digitals. En contrapartida, s'imposa al comprador la responsabilitat pels danys i perjudicis derivats del retard en la notificació.

La solució recollida en l'actual article 621-29.2 pot generar efectes perversos, en aquells casos en què els perjudicis ocasionats al venedor pel retard en la comunicació de la manca de conformitat siguin notablement superiors al propi valor de la correcció o la substitució del bé (pensem en l'increment del cost de la reparació d'una màquina industrial derivat del seu indegut funcionament tot i la constància de la no-conformitat). No sembla prou pal·liatiu el fet que la pròpia Directiva 2019/771 (epígraf 49) i el llibre sisè també (art. 621-38.7) reconeguin el dret del venedor a negar-se al compliment específic si els costos que se'n deriven, inclosos el de transport, són desproporcionats respecte al benefici que n'obténdria el comprador, ja que en aquest supòsit el venedor es veurà comminat a rebre —per mor de la restitució de les prestacions derivada de la resolució— un bé probablement inservible, la qual cosa pot motivar al seu torn una gens

menyspreable reclamació de perjudicis enfront del comprador que no va comunicar a temps la manca de conformitat.

Al capdavall, la Convenció de l'ONU sobre la compravenda internacional de mercaderies, antecedent normatiu inspirador de les regulacions vigents de la manca de conformitat, imposa al comprador l'obligació de notificar en un *termini raonable* tota manca de conformitat, perdent els drets (remeis) si no ho fa, per bé que se li obre una via d'escapament en la mesura que conserva el dret a demanar la reducció del preu i el rescabament dels danys i perjudicis —amb exclusió però del lucre cessant— si addueix una *excusa raonable* sobre el retard en la notificació (vegeu STS 398/2020, del 6 de juliol).

La reparació *in natura*

La SAP 16^a Barcelona 351/2022, del 21 de juliol, enjudicia una compravenda de l'any 2015 d'un vehicle de motor per un particular a un empresari. L'Audiència ratifica la condemna de fer imposada al venedor consistent en la instal·lació d'un mecanisme de seguretat contractat (*side assist*). És una modalitat de reparació *in natura* que fomenta el consum responsable i l'economia circular i que trobaria empara en l'article 621-20.1, a/ si hagués estat aplicable.

L'empresari venedor qüestionava la viabilitat del compliment específic per considerar-lo desproporcionat, al·legació que el tribunal refusa fent esment a l'article 119.2 LGDCU en la redacció aplicable al cas. S'hi afegeix que s'hauria arribar a una solució idèntica si l'article 621-38.2 CCCat hagués estat aplicable, atès que el venedor no acreditava el cost desproporcionat de la reparació en comparació amb el que es derivaria del remei alternatiu (substitució del bé).

Resolució de la compravenda

La SAP 2^a Lleida 698/2021, del 9 de novembre, examina la pretensió de resolució del contracte de compravenda entre particulars d'un automòbil de segona mà (14 anys d'antiguitat) promoguda pel comprador en atenció a la manca de conformitat que origina un incompliment essencial (desgast del motor en el límit de la vida útil i consum excessiu d'oli) i després d'haver fet la preceptiva notificació, a l'empara dels apartats 2 i 5 del primitiu article 621-41.

La sentència no aprecia la concurrència de la manca de conformitat al·legada, degut a la insuficiència de prova sobre els defectes de funcionament del vehicle adduïts.

El contrast d'aquesta sentència amb la SAP 2^a Lleida 527/2022 comentada més amunt, evidencia que la determinació de les *qualitats i altres característiques que presenten normalment béns del mateix tipus i que el comprador pot raonablement esperar* presenta lògicament més dificultats en la compravenda de béns de segona mà que no pas en el tràfic de béns o productes nous, en els quals (i) la mostra o el model facilitat al comprador, (ii) o les normes tècniques de la indústria del sector o (iii) les manifestacions públiques publicitàries del fabricant o del venedor o d'un tercer autoritzat, han de permetre d'establir amb prou detall les *qualitats i altres característiques* del bé objecte de la venda.

Referma aquesta apreciació la SAP 2^a Lleida 638/2022, del 6 d'octubre, que aborda un supòsit en què el vehicle nou objecte d'una compravenda de consum feta l'any 2019 va patir en els mesos següents avaries reiterades i greus, fins el punt de justificar la resolució del contracte *ex art. 621-41.2 CCCat* en la redacció originària, ja que les avaries el feien inadequat per a la finalitat pretesa de servir de mitjà de transport.

En aquest cas el comprador demandant va acumular a l'empara de l'article 621-37.2 el remei de la resolució del contracte i el de reclamació de la indemnització per danys i perjudicis (preu de les reparacions dutes a terme), essent ambdós acollits.

La renúncia als remeis

La concordança entre els articles 111-6 i 621-2.2 CCCat, amb més raó encara després de la transposició de la Directiva 2019/771 que imposa una harmonització plena de les mesures correctores de la manca de conformitat amb què compta el consumidor, permet afirmar el caràcter renunciabile en la compravenda entre particulars dels remeis a disposició de les parts.

En són exemple les sentències AP 1^a Barcelona 227/2021, del 29 de març, i AP 16^a Barcelona 74/2023, més amunt comentada.

La primera refusa l'acció de rescabament de danys i perjudicis formulada pel comprador d'un habitatge en una compravenda entre particulars (cost del tractament contra el corc present a les bigues del forjat), atès que a l'escriptura hi figurava una clàusula que deia «*todos los comparecientes manifiestan su conformidad con el contenido íntegro de esta escritura de compraventa, renunciando a las acciones previstas en el Código Civil de Catalunya en caso de falta de dicha conformidad*». La sentència declara la validesa de la renúncia en no tractar-se d'un venda de consum.

I la segona sentència refusa el remei de reducció del preu fet valer per la societat mercantil compradora d'un edifici gairebé centenari amb greus

problemes de seguretat estructural a causa del deteriorament sever del fotjat primitiu compost de bigues de fusta, i que pensava sotmetre'l a una rehabilitació integral per destinar-lo a ús hotel·ler.

La desestimació de la pretensió descansa tant en el fet que el professional comprador *no podia raonablement ignorar* el dèficit de seguretat que presentava l'immoble (el va visitar prèviament en diverses ocasions amb el corresponent assessorament tècnic), com en la taxativa renúncia als remeis continguda en una de les estipulacions de l'escriptura: «la parte compradora presta su conformidad en cuanto al objeto vendido, sus características, precio y demás elementos a lo que se refiere los art. 621-10 y siguientes del C.C. Catalán, por lo que no cabe reclamación alguna por estos conceptos, según manifiestan los comparecientes» (*sic*). Hom ressalta que aquesta estipulació va més enllà d'una mera declaració estereotipada de coneixement de l'estat de l'immoble.

1.6. Avantatge injust

Una de les novetats del llibre sisè consisteix en la regulació de la figura de l'avantatge injust, en forma de mecanisme de rescissió de la compravenda per «evitar casos clars d'abús d'una de les parts envers l'altra, tot veïllant per la justícia de l'intercanvi», segons que expressa el preàmbul, a diferència de la figura secular del dret català de la lesió en més de la meitat que pretén donar solució a la concurrència d'un greu desequilibri de les prestacions.

Amb la denominació d'avantatge injust —o d'*explotació injusta*, com també l'anomenen de forma prou il·lustrativa diversos textos no imperatius de dret contractual europeu— es vol destacar que la figura descansa en el *benefici excessiu o avantatge manifestament injust* (element objectiu) que obté una de les parts a partir de la vulnerabilitat o la debilitat de l'altra (element subjectiu). No debades s'ha ressaltat la similitud de la nova figura amb la nul·litat del contracte de préstec per raó d'usura, en els termes que preveu l'article 1 de la més que centenària Llei de repressió de la usura del juliol de 1908, darrerament revitalitzada amb una jurisprudència ajustada a la realitat actual del mercat de crèdit de consum (vegeu SSTS 257/2023 i 258/2023, ambdues del 15 de febrer).

La SAP 11^a Barcelona 488/2021, del 22 de setembre, aborda una pretensió de rescissió i subsidiària d'adaptació del preu de la venda a la *pràctica contractual prevalent*, fundada en l'avantatge injust formulada pel venedor d'un immoble.

La sentència descarta que el simple veïnatge que havien mantingut d'antuvi els contractants origini la *dependència* a què es refereix l'art. 621-45; també refusa que el venedor fos incapaç per a preveure les conseqüències del seus actes, ja que s'acredita que tenia intenció de vendre de feia temps. En un altre aspecte descarta un benefici excessiu dels compradors, puix que la diferència entre el preu convingut i el de la taxació hipotecària més pròxima en el temps (300.000 i 431.000 € respectivament) es justifica per la necessitat d'obres de reforma en l'immoble.

Aquesta darrera consideració posada en relació amb la dualitat de l'element objectiu de la figura de l'avantatge injust (*benefici excessiu* o *avantatge manifestament injust*) i amb la contigüïtat amb la figura de la lesió en més de la meitat, fa que el requisit del *benefici excessiu* no pugui equiparar-se amb l'estricta discordança de les prestació que origina la rescissió per lesió (si fos així es buidaria de contingut l'article 621-46), sinó que té autonomia pròpia. Pot identificar-se amb una lesió inferior a la meitat ateses les circumstàncies subjectives concurrents (els supòsits específics de rescissió per lesió en més de la quart part que preveu l'article 1291 CC poden servir de referència) o bé amb un benefici patrimonial desvinculat del valor de les prestacions (per exemple, quan el comprador amb la revenda del bé obté uns guanys extraordinaris en atenció a un increment de valor que el venedor hauria d'haver conegut si no fos per la seva situació de ignorància o inexperiència).

De fet, els correctius que ha introduït el Tribunal Suprem a partir de la sentència de Ple 261/2015, del 13 de gener, a l'enriquiment de l'adjudicatari d'un immoble en una subhasta sense postors *ex art. 671 LEC* van en aquesta darrera línia. El Suprem ja admet que pot haver-hi enriquiment injust quan l'adjudicatari obté en la venda ulterior del bé una «*plusvàlua molt significativa*», i troba que aquest criteri és present en la reforma de la via de constrenyiment duta a terme per la Llei 1/2013, de protecció dels deutors hipotecaris, que introdueix un repartiment equitatiu de les plusvàlues a què doni lloc la revenda d'un immoble objecte de realització forçosa (nou article 579.2 LEC).

1.7. Lesió en més de la meitat

El llibre sisè del Codi civil català no només manté la figura de la rescissió per lesió fins aleshores regulada en la Complicació del dret civil de Catalunya (arts. 321-325) sinó que generalitza el seu àmbit d'actuació, ja que ara comprèn «el contracte de compravenda i els altres de caràcter

onerós», sense distingir si recauen sobre béns mobles o immobles o si transmeten el domini o altres drets sobre la cosa, i correspon a qualsevol dels contractants que rep una prestació el valor de mercat de la qual és inferior a la meitat del valor de mercat de la prestació al seu càrrec.

La SAP 16^a Barcelona 234/2020, del 25 de setembre, decideix un litigi en què l'hereva de la creditora en un contracte de pensió vitalícia (violari) a títol onerós n'instava la invalidació per una triple via: error-vici del consentiment, rescissió per lesió i la causa legal d'extinció de l'article 16.2 de la Llei 6/2000 (actual art. 624-7.2 CCCat).

S'acull l'acció rescissòria amb uns raonaments força suggeridors que, tot i estalonar-se en la normativa anterior al llibre sisè per raons temporals (el contracte de pensió vitalícia és de l'any 2017), segueixen sent vàlids en el moment actual atesa la coincidència de fons en les successives regulacions de la matèria.

En efecte, la sentència comença significant que, enfront la doctrina clàssica contrària a l'apreciació de lesió en l'equivalència de les prestacions en els contractes aleatoris (el violari, sens dubte ho és, i integra el capítol IV del títol II del llibre sisè juntament amb el contracte d'aliments), preval en el dret civil català la consideració com a rescindibles dels violaris amb causa onerosa. Així ho palesava l'article 321 de la Compilació quan restringia l'exclusió de la rescissió per lesió a «aquells contractes en els quals el preu o contra prestació hagi estat decisivament determinat pel caràcter aleatori o litigiós del que s'adquireix»; el llibre sisè es pronuncia en el mateix sentit quan expressa que la part contractual enfront de la qual es formula una acció rescissòria per lesió pot oposar que «el pretès desequilibri es justifica en el risc contractual propi dels contractes aleatoris» (art. 621-46.2).

En coherència, la sentència del TSJ de Catalunya 34/2006, del 18 de setembre, seguida per la STSJ 4/2008, del 14 de febrer, va declarar que l'aleatorietat en el violari a títol onerós es compatible amb «lo que se denomina equivalencia del riesgo, es decir, que ambas partes deben tener igual posibilidad de pérdida o ganancia a la conclusión del negocio».

Dit això, la sentència de l'Audiència analitza el context de l'operació (una dona desvalguda de 86 anys va transmetre a una societat mercantil el domini del seu habitatge valorat en 164.000 €, a més de dues places de pàrquing per un preu *irrisori*, a canvi de rebre una pensió de 900 €/m, que es satisfaria com a mínim durant 18 mesos encara que la transmetent morís abans, com així s'esdevingué ja que la dona va traspasar tot just 52 dies després del contracte), i prèvia constatació que la demandada ni tan sols al·legava un eventual ànim liberal de la creditora, arriba a la conclusió

que no quedava preservat el *mínim d'equitat contractual* exigible en els contractes aleatoris, en paraules de l'esmentada STSJ 34/2006.

Hom justifica aquesta manca d'equilibri en les prestacions en el fet que la creditora de la pensió havia superat la mitjana d'esperança de vida femenina en la data del contracte, de manera que era altament improbable que la pensió que havia de satisfer l'obligat (10.800 € anyals) arribés a un import equivalent a la meitat del valor de l'immoble objecte de la transacció (82.000 €).

En definitiva, s'aprecia la lesió que justifica la rescissió del negoci atenent als elements que fixa la doctrina del TSJ, que han de concorre lògicament en la data de conclusió del contracte: (i) la probable durada de la vida de la persona creditora de la pensió segons càlculs actuàrials o estadístics, i (ii) el valor econòmic de l'immoble transmès.

Un altre criteri que ofereix la STSJ 34/2006 per valorar la correspondència dels riscos de l'operació consisteix a calcular la quantia *equilibrada* de la pensió mitjançant la divisió del valor de la finca en quotes anuals, en funció de la vida probable del propietari de l'immoble cedit.

1.8. Previsió de finançament per tercer

Una de les *especialitats* de la compravenda d'immobles en el llibre sisè consisteix en la determinació que si el contracte preveu la necessitat de finançament per tercer el comprador, llevat de pacte en contra, pot desistir del contracte si justifica documentalment, en el termini pactat, la negativa de l'entitat de crèdit designada a concedir el finançament o a acceptar la subrogació del comprador en l'hipoteca que grava l'immoble, sempre que la denegació no derivi de la negligència d'aquest (art. 621-49).

L'especialitat es configura com una facultat legal que opera com a *element natural* del contracte de compravenda, ja que pot ser exclòs per les parts, sense distingir si son consumidores o no. Pressuposa que el contracte hagi previst el finançament de tot o part del preu per una entitat de crèdit determinada i s'activa quan el finançament es frustra per causes no imputables a la negligència del comprador, cas en el qual se l'autoritza a *desistir* del contracte. Les conseqüències pròpies de la invalidació *ex tunc* del contracte són (i) la restitució a càrrec del venedor del preu satisfet i, si fos el cas, de les arres penitencials, i (ii) l'obligació del comprador de deixar el venedor en la mateixa situació en què s'hauria trobat si no hagués conclòs el contracte (per exemple, rescabament de despeses a professionals).

La SAP 17^a Barcelona 454/2021, del 12 de novembre, no dona lloc a la reclamació pel comprador d'un immoble de la devolució de les quantitats satisfetes en concepte d'arres penitencials, amb l'argument que la figura de l'art. 621-49 CCCat no operava en aquella operació tota vegada que el contracte no havia previst la necessitat de finançament per tercer. La impossibilitat de trobar finançament és estrictament imputable al comprador, qui per tant no pot reclamar la devolució de les quantitats pagades en concepte d'arres penitencials.

Cal no confondre la figura de l'article 621-49 CCCat amb el supòsit en què les parts atorguen a la necessitat de finançament del comprador la qualitat de *condició suspensiva* del contracte.

És la hipòtesi que dona lloc a la SAP 19^a Barcelona 3/2022, del 13 de gener, la qual estima l'acció restitutòria formulada pel comprador a l'empara dels articles 1114 i 1117 CC (el contracte és anterior a l'entrada en vigor del llibre sisè) degut a que no va assolir el finançament bancari dintre del termini pactat per raons no imputables. Es tractava d'un contracte de compravenda amb pacte d'arres i el tribunal fa uns raonaments sobre el caràcter restrictiu de les arres penitencials *ex art.* 1454 CC i la manca de desistiment a càrrec del venedor —acorda només la restitució de la quantitat lliurada en concepte d'arres que qualifica de confirmatòries— que son del tot vàlides sota la llum del llibre sisè.

La facultat legal de desistiment és dispositiva segons que estableix l'article 621-49.1 CCCat.

Això explica la SAP 4^a Barcelona 419/2022, del 19 de setembre, que avalua un contracte de compravenda amb pacte d'arres penitencials sotmès a «las estipulaciones del Código Civil de Catalunya, y en concreto a su Libro Sexto relativo al contrato de compraventa» i que inclou una clàusula segons la qual «se pacta expresamente en virtud del artículo 621-49 del Código Civil Catalán, que la parte compradora, si bien precisará de financiación ajena, renuncia a los derechos que le son propios para el caso de no obtenerse la misma». La sentència aprecia la validesa d'aquesta darrera clàusula i refusa la pretensió del comprador de simple restitució —no doblada— de les arres, a més d'afegir que la prova demostrava que el comprador simplement havia desistit del contracte (el finançament bancari s'havia sol·licitat el mateix dia previst per a la formalització en escriptura de la venda).

Poden coexistir, per tant, el desistiment legal específic de l'article 621-49.1 i el desistiment pur derivat del pacte d'arres penitencials de l'article 621-8.2.

Una derivada singular de la previsió de finançament per tercer sorgeix de la interferència de vincles contractuals, d'una banda, entre les parts

d'una compravenda i, de l'altra banda, entre un d'aquests i l'intermediari immobiliari.

N'és una mostra paradigmàtica la SAP 19^a Barcelona 483/2022, del 30 de setembre, on conflueixen (i) un contracte de *promesa de venda* subscrit entre un particular interessat en la compra d'un habitatge i una societat mercantil dedicada a la intermediació immobiliària actuant en interès de la propietat, i (ii) un contracte de compravenda de l'habitatge firmat pocs dies després entre comprador i venedor. En el primer contracte s'acordà que l'operació quedava supeditada a la concessió de finançament al comprador per una societat mercantil pertanyent al mateix grup empresarial de l'agència intermediària.

El contracte de compravenda entre particulars va ser resolt per aquests mesos després una vegada constatat el fracàs de l'obtenció de finançament per tercer, amb restitució al comprador de la part del preu ja satisfeta (10.000 €) sense més deducció que una petita quantitat en concepte de compensació per les despeses sofertes.

El comprador reclama judicialment la devolució dels honoraris satisfets de l'agent intermediari (7.647 €). La sentència ho concedeix tot raonant que els successius contractes integraven una unitat funcional i que el conjunt de l'operació restava sotmès a condició resolutòria si fracassava el finançament de tercer; subratlla que la confusió a què podia donar lloc la literalitat dels contractes no pot beneficiar al professional de la intermediació autor de llur redacció (art. 1288 CC) i que la concessió del finançament havia d'anar a càrrec d'una empresa integrada en el mateix grup que l'intermediari immobiliari.

En qualsevol cas, el litigi revela (i) la profusió de casos en què hom pretén atorgar autonomia al pagament dels honoraris de l'agent intermediari a l'inici de l'operació a càrrec del comprador, quan aquest pagament ha d'imputar-se en principi al preu de la transmissió, ja que el client *natural* de l'intermediari és qui li ha fet l'encàrrec de venda, llevat del supòsit excepcional de retribució a càrrec de les dues parts que preveu l'article 55.6.i/ de la Llei del dret a l'habitatge, (ii) la necessitat de destriar clarament les obligacions de cadascun dels intervinents en una transmissió immobiliària quan l'intermediari —com és el cas— no es limita a desenvolupar la tasca de cerca de comprador, (iii) la utilitat de la regulació legal de l'*especialitat* del finançament per tercer atesa la freqüència de la previsió convencional de la necessitat creditícia de l'adquirent, propiciant aquest mecanisme legal una previsible i equitativa retroacció dels efectes del contracte.