

La regulación del contrato de
la compraventa en libro sexto
del Código Civil de Cataluña.
Análisis de las especialidades con
trascendencia inmobiliaria*

*The regulation of the sale contract
in the Sixth Book of the Civil Code
of Catalonia. Analysis of the specific
provisions on real estate transactions*

por

HÉCTOR SIMÓN MORENO
Profesor agregado de Derecho civil
Cátedra UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili

RESUMEN: El 1 de enero de 2018 entraba en vigor la Ley 3/2017, de 15 de febrero, relativo a las obligaciones y los contratos (libro sexto del Código Civil de Cataluña), que regula, teniendo presente las propuestas de armonización del derecho europeo de contratos, algunos contratos con

* El presente trabajo ha sido posible gracias a la participación del autor, como investigador, en el Proyecto "Vivir en comunidad: nuevas reglas para un nuevo paradigma" del Ministerio de Ciencia e Innovación (Ref. PID2020-112876GB-C31).

finalidad transmisora, como la compraventa. Ante la ausencia de datos que evidencien el uso de esta institución jurídica en el tráfico jurídico-económico, y atendiendo a la relevancia económica de la inversión vinculada a la construcción y la vivienda, es necesaria la revisión de la normativa del libro sexto del Código Civil de Cataluña para constatar si es lo suficientemente atractiva y competitiva para los operadores jurídico-económicos, quienes tienen la posibilidad de someter el contrato de compraventa a otro régimen, como el Código Civil español. De este modo, el presente trabajo analiza algunas novedades que incorpora la regulación del contrato de compraventa en el libro sexto y, en particular, aquellas especialidades con trascendencia en la contratación inmobiliaria, como el régimen de la adquisición de viviendas en construcción, el pacto de arras, la previsión de desistimiento en caso de imposibilidad de obtener financiación o el pacto de condición resolutoria, y se concluye acerca de los problemas prácticos que plantea el libro sexto para los operadores jurídico-económicos.

ABSTRACT: The Act 3/2017, of 15 February, regarding obligations and contracts (Sixth Book of the Civil Code of Catalonia), came into force on 1 January 2018 and regulates some contracts with transmission purposes bearing in mind the proposals for harmonization of European contract law, such as the sale contract. In the absence of data that evidences the use of this legal institution in practice, and taking into account the economic relevance of the investment linked to construction and housing, it is necessary to review the provisions of the Sixth Book of the Civil Code of Catalonia to verify whether it is sufficiently attractive and competitive for legal-economic operators, who have the possibility of choosing the law applicable to the sales contract, such as the Spanish Civil Code. In this way, this work analyses some new features that the regulation of the sale contract incorporates in the Sixth Book, in particular those specialties with significance in real estate transactions, such as the regime of the acquisition of dwellings under construction, the down payment, the possibility to withdraw from the contract in case of impossibility of obtaining financing or the contract subject to a resolutorily condition. It concludes about the problems legal-economic operators face in practice when applying the Sixth Book.

PALABRAS CLAVE: Compraventa. Código Civil de Cataluña. Contratación inmobiliaria. Seguridad jurídica. Libro sexto.

KEY WORDS: Sales contract. Civil Code of Catalonia. Real estate contracting. Legal certainty. Sixth Book.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. EL RÉGIMEN DE LOS INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN.—III. EL PACTO DE ARRAS: 1. LA NATURALEZA JURÍDICA Y CLASES DE ARRAS. 2. LA CONSIGNACIÓN NOTARIAL DE LAS ARRAS. 3. LA CONSTANCIA DE LAS ARRAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y ALCANCE DE LA AFECCIÓN REAL. 4. ASPECTOS FISCALES.—IV. LA PREVISIÓN DE FINANCIACIÓN POR UN TERCERO: 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN. 2. REQUISITOS DE EJERCICIO. 3. EFECTOS DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE DESISTIMIENTO.—V. LA INDICACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE.—VI. EL PACTO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA: 1. NATURALEZA JURÍDICA Y CONDICIONES DE EJERCICIO. 2. EL RÉGIMEN DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA INSCRITA: *A) Los límites al ejercicio de la condición resolutoria. B) El procedimiento notarial de resolución.* 3. EL RÉGIMEN DE PRESCRIPCIÓN O CADUCIDAD DE LA ACCIÓN.—VII. CONCLUSIONES.—VIII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—IX. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

Ya han pasado más de cinco años desde la aprobación del libro sexto del Código Civil de Cataluña (CCC), relativo a las obligaciones y los contratos, por Ley 3/2017¹ (libro sexto), que entró en vigor el 1 de enero de 2018. El legislador catalán daba cumplimiento así al mandato establecido en el artículo 3 de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera Ley del Código Civil de Cataluña², completando los libros de los que consta el Código Civil de Cataluña, y lo hacía, siguiendo a su Exposición de Motivos, teniendo presente las propuestas de armonización del derecho europeo de contratos, como el Marco Común de Referencia de 2009 (DCFR)³ (el cual, a su vez, tomaba como punto de partida los Principios de Derecho Europeo de Contratos —*Principles of European Contract Law*⁴) y la Propuesta relativa a una normativa común de compraventa europea de 2011⁵, que finalmente no han cristalizado en una normativa europea vinculante (han quedado, pues, como una «toolbox» o caja de herramientas a disposición de los legisladores nacionales⁶); así como la Convención sobre contratos de compraventa internacional de mercaderías de 1980⁷.

Ya se ha puesto de relieve en otro lugar (SIMÓN MORENO, 2022)⁸ los problemas que presenta la regulación del libro sexto:

a) En primer lugar, presenta una estructura incompleta para un Código Civil, que va a provocar que algunas situaciones queden reguladas exclusivamente por el Código Civil español (CC), como el régimen de las obligaciones solidarias o mancomunadas (art. 1138 CC) y las obligaciones

sujetas a una condición suspensiva (art. 1113 CC) o resolutoria (art. 1125 CC), el régimen del cumplimiento de las obligaciones (arts. 1094 y sigs. CC), la nulidad o anulabilidad de los contratos —causas, efectos, etc.— (arts. 1300 y sigs. CC) o la interpretación del contrato (arts. 1281 y sigs. CC), mientras que otras puedan serlo a la vez por el Código Civil y el libro sexto, con los consiguientes costes de transacción para las partes. La misma incertidumbre existirá en algunas cuestiones abordadas en el presente trabajo, por ejemplo si las partes deciden añadir un pacto de arras (art. 621-8 CCC) en un promesa de compra y venta, dadas las dificultades para interpretar si constituye un contrato perfecto (regulándose por el libro sexto) o un precontrato (que se regiría por el CC), o si las cláusulas penales insertas en contratos de compraventa con pactos de condición resolutoria (art. 621-54 CCC) podrán ser moderadas por el juez, como prevé el artículo 1154 del Código Civil.

b) En segundo lugar, algunas normas del libro sexto tienen una clara inspiración europea, como el principio de conformidad y el listado unificado de remedios (arts. 621-20 y sigs. CCC) o la institución de la ventaja injusta (art. 621-45 CCC). Este hecho va a provocar que muchas de sus disposiciones deban interpretarse, precisamente, atendiendo al espíritu con la que se recogieron en estos textos.

c) Y, en tercer lugar, no existen mecanismos para valorar la conveniencia de su regulación *ex ante*, ni *ex post*, es decir, para valorar su potencial impacto en la contratación inmobiliaria.

En este contexto, el presente trabajo analiza las principales novedades que incorpora la regulación del contrato de compraventa en el libro sexto y, en particular, las que específicamente afectan a la contratación inmobiliaria. Piénsese que la inversión vinculada a la construcción representaba casi el 5,5% del PIB español en 2018 (lejos del 12% que representaba antes de la crisis de 2008, BANCO DE ESPAÑA, 2019, 1 y sigs.) y que la vivienda principal representaba el 43,3% de los activos totales de las familias en 2017 (BANCO DE ESPAÑA, 2019), por lo que es necesaria la revisión de la normativa del libro sexto para ver si es lo suficientemente atractiva y competitiva para los operadores jurídico-económicos, que al fin y al cabo tienen la posibilidad de someter el contrato de compraventa o bien al del Código Civil o bien al Código Civil de Cataluña de acuerdo con el artículo 10.5 del Código Civil (en defecto de pacto, la ley aplicable será el libro sexto al radicar el bien inmueble en Cataluña)⁹.

Se aborda de esta forma el régimen de la adquisición de viviendas en construcción, el pacto de arras, la previsión de desistimiento en caso de imposibilidad de obtener financiación y el pacto de condición resolutoria para concluir acerca de si el libro sexto es un instrumento atractivo hoy en día para la contratación inmobiliaria.

II. EL RÉGIMEN DE LOS INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN

El artículo 621-51 del Código Civil de Cataluña establece que las partes, en la compraventa de una vivienda, un local u otro elemento de un edificio en construcción o rehabilitación que deba someterse a un régimen de propiedad horizontal, pueden establecer la situación de comunidad sobre la finca en que se integra el inmueble vendido. La transmisión de una cuota indivisa por el promotor ya se contempló en el régimen de propiedad horizontal del libro quinto del Código Civil de Cataluña (art. 553-8.2).

La finalidad de esta medida es proteger las expectativas del comprador, que en la compraventa de cosa futura se encuentra ordinariamente a expensas del éxito de una acción de naturaleza personal (sin que en ese caso sea necesaria su intervención para el otorgamiento del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal dado que es el propietario/promotor el único legitimado en virtud del art. 553-8.1 CCC) (DEL POZO CARRAS-COSA, VAQUER ALOY y BOSCH CAPDEVILA, 2015, 270-271) y de la efectividad del seguro de caución, cuya contratación exige al promotor el apartado uno de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE)¹⁰ (*cfr.* la obligación que establece el artículo 63 de la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda¹¹, de «tener otorgadas las garantías y los seguros legalmente exigibles» en la transmisión de una vivienda en construcción o para recibir cantidades a cuenta)¹². De este modo, el comprador, gracias a la existencia de una comunidad de bienes, estará legitimado para levantar posibles embargos sobre la totalidad del bien o para hacer valer su derecho si el promotor se declara en concurso de acreedores (LÓPEZ FRÍAS, 2006).

El artículo 621-51.1 del Código Civil de Cataluña permite, pues, la creación (dados que las partes podrán seguir utilizando la clásica compraventa de cosa futura¹³) de una comunidad especial de naturaleza transitoria que se regirá, a falta de pacto por los copropietarios, por las disposiciones específicas del libro sexto (*vid. infra*) y, subsidiariamente, por las normas de la comunidad ordinaria indivisa (arts. 552-1 y sigs. CCC), y en su caso, por la normativa de la propiedad horizontal (arts. 553-1 y sigs. CCC) en lo que sea compatible (*vid. art. 551-2.2 CCC*). En este sentido, el artículo 621-59.1.b) del Código Civil de Cataluña prevé la creación de una comunidad similar entre cedente y cesionario en el contrato de cesión de finca o de aprovechamiento urbanístico a cambio de construcción futura, que «se rige por lo establecido por el libro quinto». Por tanto, la misma conclusión puede defenderse en la comunidad especial del artículo 621-51.1 del Código Civil de Cataluña vía artículo 551-2.2 del mismo Código (de

hecho, en el Proyecto de Ley el art. 621-59 CCC.1.b) remitía expresamente al art. 621-53 CCC), sin perjuicio de que dicha remisión puede plantear algunos problemas prácticos (*vid. infra*).

Nótese que la comunidad recae sobre un único objeto («la finca en que se integra el inmueble vendido»), de manera que la venta sucesiva de los elementos privativos que integrarán la propiedad horizontal por parte del promotor provocará que los adquirentes vayan incorporándose sucesivamente a esta comunidad especial, que se sujetará a las siguientes reglas contempladas en el libro sexto:

a) La cuota del comprador en dicha comunidad corresponderá a la que «tenga el elemento en construcción o rehabilitación en el régimen de propiedad horizontal en que se integra una vez construido o rehabilitado» (art. 621-53 CCC), lo que elimina «los problemas de exceso o deceso de adjudicación»¹⁴. Esta información debe recogerse en el contrato de compraventa, así como el resto de los elementos que prevé el artículo 621-51.2 del Código Civil de Cataluña¹⁵.

b) La cesión de una cuota por el promotor no presupone, aunque pueda darse el caso, que la propiedad horizontal ya esté constituida sobre la finca. De hecho, el artículo 553-7 del Código Civil de Cataluña establece que un inmueble *puede* someterse al régimen de propiedad horizontal aunque la construcción no esté terminada. Esta posibilidad ya había sido aceptada por la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, RDGRN) de 17 de julio de 1998¹⁶ y tiene su utilidad en «permitir la enajenación de los pisos o locales (presentes o futuros) y el de garantizar a los hipotéticos adquirentes el objeto y las características del derecho que adquirirán; especialmente si el título se inscribe en el Registro de la Propiedad» (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, 2014, 31 y sigs.).

El Código Civil de Cataluña contempla que el régimen de comunidad pueda constituirse por dos vías y en dos momentos distintos. En primer lugar, el artículo 621-53-4 del Código Civil de Cataluña establece que el vendedor puede otorgar una escritura de obra nueva y de constitución del régimen de la propiedad horizontal si hace constar una descripción individualizada del elemento vendido tal y como aparece en la escritura de compraventa (dicho elemento debe inscribirse a nombre del comprador). En este caso será necesario el consentimiento del comprador (art. 553-1 CCC)¹⁷. Por su parte, el artículo 553-8.2 del Código Civil de Cataluña legitima a cualquier adquirente a exigir el otorgamiento inmediato del título de constitución de acuerdo con el proyecto por el que se ha obtenido la licencia correspondiente. De este modo, cualquier adquirente/comunero puede exigir la constitución del régimen de propiedad horizontal. En este sentido, la descripción individualizada a la que hace referencia el artículo 621-53-4 del Código Civil

de Cataluña debería, por coherencia sistemática, reflejarse también en el título de constitución de la propiedad horizontal cuando viene exigida por los adquirentes, a pesar de que en ese momento no exista una declaración de obra nueva (por no haber terminado el promotor la construcción del edificio) y se esté ante una propiedad horizontal de hecho. La constitución del régimen, pues, podrá tener lugar durante o al finalizar las obras.

En ambos casos se plantea la duda de si la constitución del régimen de propiedad horizontal extingue la situación de comunidad (*cfr.* art. 552-11 CCC). Una vez constituido dicho régimen (finalizada o no, como se ha visto, la construcción), se producirá la inscripción de dicho piso o local a nombre del comprador (LONGO MARTÍNEZ, 2018, 124). De esta forma, la situación de comunidad deja de existir sobre la construcción en su totalidad una vez se constituye el régimen de propiedad horizontal al recaer, desde entonces, únicamente sobre los elementos comunes¹⁸. Ahora bien, la adquisición definitiva de la propiedad exclusiva sobre los elementos privativos del edificio tendrá lugar una vez finalizada la construcción (art. 621-53.3 CCC; la misma previsión se encuentra en el contrato de cesión de finca, art. 621-62 CCC¹⁹).

Como medida de protección del comprador, el artículo 621-51.3 del Código Civil de Cataluña prevé que las partes puedan fijar en el contrato el plazo final de construcción o rehabilitación, que no puede ser superior a diez años contados desde la obtención de la correspondiente licencia de obras (en este sentido, el artículo 63 de la Ley 18/2007 establece los requisitos para transmitir una vivienda en construcción, entre los que se incluye disponer previamente de la licencia de edificación). En defecto de pacto, el plazo final es el establecido por la licencia. Si se fija el plazo, la problemática se plantea en torno a su incumplimiento y la facultad del comprador de resolver el contrato. La STS de 30 de abril de 2015²⁰ ha defendido que el artículo 3 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas²¹ (derogada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, que modifica la disposición adicional primera de la LOE, cuyo apartado cuarto contiene, no obstante, una previsión similar) introduce en los contratos de compraventa de viviendas en construcción una especialidad en la interpretación del artículo 1124 del Código Civil, de manera que el retraso en la entrega de la vivienda²², aunque no sea especialmente intenso o relevante, constituye un incumplimiento del vendedor que sí faculta al comprador para resolver el contrato. Ello tendrá lugar siempre que, primero, la resolución se ejercite antes de ser requerido por el vendedor para el otorgamiento de escritura pública por estar la vivienda ya terminada y en disposición de ser entregada aun después de la fecha estipulada para su entrega y, segundo, que el comprador no actúe de mala fe o con abuso del derecho. Por tanto, el mero retraso, aunque no sea relevante o esencial,

sí permitiría al comprador resolver el contrato de compraventa de vivienda en construcción (que se regiría por el CCC) en este supuesto siempre que la resolución se adecúe a los estándares del principio de la buena fe (art. 111-7 CCC), modulando, pues, lo dispuesto en los artículos 621-42.2 (que no permite resolver el contrato si el retraso en el cumplimiento que no es esencial) y 621-51.3 del Código Civil de Cataluña.

c) Queda excluida la acción de división de la cosa común (art. 621-53.2 CCC), tal y como sucede en otros regímenes de comunidad del Código Civil de Cataluña, como en la propiedad horizontal (art. 553.1.4. CCC) o en la comunidad por turnos (art. 554-2.c) CCC). En la misma línea, el artículo 553-8.2 Código Civil de Cataluña (libro quinto CCC) establece que el promotor que haya transmitido una cuota indivisa del inmueble no puede hacer uso de la facultad que le concede el artículo 552-11.4 del Código Civil de Cataluña, que habilita al cotitular de las cuatro quintas partes de las cuotas o más a exigir en el procedimiento de división la adjudicación de la totalidad del bien objeto de la comunidad pagando en metálico el valor pericial de la participación de los demás cotitulares. Sin embargo, la remisión del artículo 553-8.2 del Código Civil de Cataluña al artículo 552-11.4 del mismo Código es innecesaria dado que la facultad que prevé este último precepto solo podrá hacerse efectiva si se ejerce la acción de división de la cosa común, lo que ya no es posible una vez aprobado el libro sexto (art. 621-53-2 CCC). Será necesaria, pues, una labor armonizadora de ambos textos normativos.

Además, también se excluyen los derechos legales de adquisición preferente entre propietarios de diferentes viviendas, locales o elementos del edificio en construcción o rehabilitación (art. 621-53.2 CCC).

d) No contempla el Código Civil de Cataluña más normas destinadas a regular las situaciones de comunidad, lo que plantea algunos problemas prácticos. En cuanto a los derechos y obligaciones de los adquirentes, la prohibición de ejercitar derechos de adquisición preferente da a entender que cada uno de ellos conserva la facultad de disposición sobre su cuota mientras no se constituya el régimen de propiedad horizontal (art. 552-3.1 CCC). Por otra parte, las facultades de uso, disfrute y disposición sobre la finca (art. 552-6 CCC) deben quedar limitadas necesariamente en beneficio del promotor, quien además tiene el deber de construir para cumplir con su obligación, si bien la existencia de una situación de comunidad provocará que tanto el promotor como los distintos adquirentes vayan adquiriendo, por accesión (art. 542-1 CCC), lo que se construya en proporción a su cuota²³. Y en cuanto a los gastos y frutos asociados al bien (arts. 552-6 y 8 CCC), por ejemplo en el supuesto de que la finca sea objeto de expropiación o se destruya, el adquirente tendrá derecho a lo que por su cuota le corresponda.

III. EL PACTO DE ARRAS

El artículo 621-8 del Código Civil de Cataluña prevé el régimen jurídico de las arras, del que podemos destacar los aspectos que se analizan a continuación.

1. LA NATURALEZA JURÍDICA Y CLASES DE ARRAS

El Código Civil de Cataluña no regula en qué consisten las arras, que se configuran en el del Código Civil como un pacto accesorio del contrato principal, en especial la compraventa (STS de 29 de junio de 2011²⁴). Las SSTS de 17 de octubre de 2018, 21 de junio de 2013 y 24 de octubre de 2002²⁵ prevén la existencia de tres clases de arras: a) confirmatorias, que buscan reforzar la existencia del contrato, constituyendo una señal o prueba de su celebración; b) penales, cuya finalidad es la de establecer una garantía del cumplimiento del contrato mediante la pérdida o devolución doblada de las cantidades entregadas al vendedor, caso de incumplimiento; y c) penitenciales, que constituyen un medio lícito de desistir las partes del contrato mediante su pérdida o restitución doblada. Esta última clase de arras es la regulada en el artículo 1454 del Código Civil, cuya aplicación exige una constancia expresa en el contrato.

Pues bien, de la regulación del artículo 621-8 del Código Civil de Cataluña puede destacarse lo siguiente:

a) En primer lugar, que las arras se presumirán que son confirmatorias («en señal de conclusión y a cuenta del precio de la compraventa») en ausencia de un pacto expreso entre las partes que le otorguen otra naturaleza. En este caso, las partes no tienen la facultad de desistir de contrato, cuyo incumplimiento provocará una falta de conformidad y el comprador o el vendedor, según el caso, tendrá a su disposición la panoplia de remedios que prevé el artículo 621-37 del Código Civil de Cataluña.

b) En segundo lugar, que el artículo 621-8.2 del Código Civil de Cataluña exige un pacto expreso entre las partes para que las arras se consideren penitenciales y les permitan desistir del contrato, en la línea de lo exigido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo para la aplicación del artículo 1454 del Código Civil (STS de 17 de octubre de 2018). Ello evita conductas oportunistas de vendedor y comprador²⁶. Con todo, el Tribunal Supremo ha interpretado de manera restrictiva la aplicación del artículo 1454 del Código Civil, por lo que la mera referencia al artículo 621-81 del Código Civil de Cataluña en el contrato puede no ser suficiente para considerar las arras como penitenciales²⁷, y la posible concurrencia de arras

penitenciales, por un lado, y la de arras confirmatorias, por otro, debe resolverse en favor de la existencia de estas últimas sobre la base de la presunción apuntada²⁸.

c) En tercer lugar, que las arras deben consistir necesariamente en una «cantidad de dinero» en consonancia con la propia definición de compra-venta (art. 621-1 CCC). Por tanto, no será posible —como sí se admite en el Código Civil— que las arras consistan en otra cosa distinta, sea o no fungible²⁹. La entrega del dinero en concepto de arras por parte del comprador será necesaria para que pueda hablarse propiamente de arras (dado su carácter real³⁰), aunque se plantea la doctrina (NAVARRO CASTRO, 2011) —con ocasión de la STS de 11 de noviembre de 2010— el posible compromiso del comprador de entregar las arras en un momento futuro, pero antes de la celebración del contrato. Este pacto sería posible en el libro sexto con base en el principio de libertad civil (art. 111-6 CCC), aunque el pacto no otorgaría el derecho a desistir a las partes (si fueran penitenciales) hasta su entrega efectiva.

d) En cuarto lugar, que el efecto del desistimiento es el mismo que en el Código Civil: se mantiene la pérdida de las arras por la parte compradora y la devolución por duplicado por la parte vendedora. Ahora bien, se plantea la cuestión de si las partes podrían modificar estos efectos con base, de nuevo, en el principio de libertad civil (art. 111-6 CCC). La jurisprudencia muestra casos en los que se pacta un régimen diferente al previsto en el artículo 1454 del Código Civil (por ejemplo, en la SAP de Cantabria de 20 de julio de 2011³¹ se pacta «la facultad del comprador para renunciar o desistir del contrato, siendo la consecuencia de dicho desistimiento perder el 20% de las cantidades entregadas»), por lo que las partes, en nuestra opinión, podrían modificar las consecuencias que se fijan en el Código Civil de Cataluña siempre y cuando se mantenga su naturaleza jurídica (es decir, que permitan a las partes desistir del contrato) y las condiciones no contravengan el principio de la buena fe (art. 111-7 CCC).

Por ejemplo, cabe plantearse si las partes podrían pactar que el comprador perdiése todo lo entregado en concepto de arras en caso de desistimiento, sin que el desistimiento por parte del vendedor le acarrease ninguna obligación. Se trataría de un supuesto de arras de naturaleza unilateral, que «se constituyen por uno de los contratantes para garantizar exclusivamente el cumplimiento de la obligación que le incumbe» (QUESADA GONZÁLEZ, 2003). El redactado del artículo 621-8 del Código Civil de Cataluña sugiere que el pacto de arras tiene una naturaleza bilateral, aunque el principio de libertad civil debería posibilitar que las arras tuvieran una naturaleza unilateral, como admite por ejemplo la Ley 467 de la Ley 1/1973, de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra³². Con todo, y a pesar de que nada prevea el Código Civil de Ca-

taluña, esta posibilidad quedaría forzosamente limitada en la contratación entre empresarios (por ejemplo, un promotor) y consumidores, dado que el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (en adelante, RDL 1/2007)³³ prevé la nulidad de aquellas cláusulas en las que exista una falta de reciprocidad (por ejemplo, en la cláusula declarada abusiva por la STS de 3 de junio de 2008³⁴ y la SAP de Valencia de 5 de diciembre de 2011³⁵, en la que el vendedor únicamente debía devolver las arras recibidas al comprador en caso de desistimiento y no por duplicado). Por otra parte, y dado que no tiene el importe de las arras la naturaleza de cláusula penal, no le será aplicable la facultad moderadora del artículo 1154 del Código Civil (de acuerdo con la SAP de Murcia de 18 de diciembre de 2017³⁶).

e) En quinto lugar, y en relación al sujeto obligado a la entrega de las arras penitenciales en caso de desistimiento, es posible que la obligación recaiga sobre el agente de la propiedad inmobiliaria que ha intervenido en la operación (ya la STS de 7 de marzo de 1994³⁷ declaró que dicho agente está facultado para recibir arras), ya sea porque es la persona que asume contractualmente la obligación de devolver las arras al comprador (caso de la SAP de Málaga de 20 de septiembre de 2013³⁸) o porque debe devolverlas al comprador dada la ausencia de ratificación del contrato por parte del vendedor. Si el agente no las devolviera incurría en un enriquecimiento injusto (SSAP de Las Palmas de 5 de febrero de 2012³⁹ y de Navarra de 30 de junio de 2009⁴⁰). Y si una de las partes, a la hora de devolver las arras, se encuentra ante la negativa de la otra parte a su recepción, en este caso cabe la consignación judicial (aplicando analógicamente el artículo 621-16 del Código Civil de Cataluña; así sucedió en la STS de 11 de noviembre de 2010).

Cuestión distinta es cuándo deberá considerarse que ha existido un desistimiento por las partes. Fuera de los casos en los que se notifica fehacientemente dicha voluntad a la otra parte, podría entenderse ejercitado dicho desistimiento si se incumplen las obligaciones previstas en el contrato de arras (por ejemplo, no se acude el día fijado para formalizar la escritura pública o no se realizan las gestiones pactadas, como la obtención de un permiso urbanístico, *vid.* SAP de Segovia de 30 de junio de 2014⁴¹). En cuanto al plazo para desistir del contrato, las partes podrán hacerlo (si fueran penitenciales) o bien en el plazo específico de vigencia de las arras previsto por la ley (seis meses en el caso de depósito ante notario, *vid. infra*) o bien hasta el momento previsto de consumación del contrato, es decir, cuando las partes cumplen con sus respectivas obligaciones (ello tendrá lugar ordinariamente con la elevación del contrato a escritura pública, en cuyo momento se transmitirá la propiedad del bien y se hará efectivo el

pago del precio). Por tanto, un desistimiento extemporáneo (por ejemplo, después del plazo previsto para otorgar la escritura pública) se considerará un incumplimiento contractual (SAP de Barcelona de 22 de septiembre de 2009⁴²). Si no se fijara un plazo determinado, entonces deberá estarse a las exigencias del principio de la buena fe (art. 111-7 CCC).

Como novedad respecto al del Código Civil, el artículo 621-8 del Código Civil de Cataluña permite al comprador no perder las arras penitenciales si el desistimiento está justificado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 621-49 del Código Civil de Cataluña, es decir, en el caso de no poder encontrar financiación hipotecaria para hacer frente al coste de la compraventa de un bien inmueble (sobre ello, *vid. infra*). Nótese que la normativa del Código Civil de Cataluña hasta ahora descrita tiene una aplicación general a los contratos de compraventa, mientras que la facultad de desistimiento que prevé el artículo 621-49 del Código Civil de Cataluña solo se aplica a los bienes inmuebles. Más allá de esta posibilidad prevista legalmente, las partes deberían tener la posibilidad de introducir otras causas de desistimiento sobre la base del principio de libertad civil (art. 111-6 CCC).

Sin embargo, el Código Civil de Cataluña no aborda qué sucede si se produce un incumplimiento del contrato por una causa no imputable a las partes. En el del Código Civil, el comprador tendría derecho a recuperar las arras (ESPEJO LERDO DE TEJADA, 2013, 8713). En el libro sexto, el comprador podría resolver el contrato *ex artículo 621-37.1.c* del Código Civil de Cataluña (no podría exigir su cumplimiento, dado que sería imposible, art. 621-38.7 CCC) con la obligación del vendedor de devolver el importe de las arras recibidas del comprador (no por duplicado), sin posibilidad de poderle exigir una indemnización por daños y perjuicios al no ser el incumplimiento imputable al vendedor. La misma obligación tendrá el vendedor cuando se produce una resolución del contrato que le es imputable (por ejemplo, por no inmatricular con suficiente antelación a la formalización de la escritura la finca objeto de compraventa —SAP de La Coruña de 5 de marzo de 2014⁴³— o por apreciar el notario que uno de los vendedores no tiene la capacidad suficiente para otorgar la escritura —SAP de Barcelona de 12 de febrero de 2013⁴⁴), con la posibilidad del comprador de exigirle daños y perjuicios (art. 1101 CC). Y si las dos partes quisieran desligarse conjuntamente del contrato, ello daría lugar a un mutuo disenso (sobre la base del principio de libertad civil, art. 111-6 CCC) y a la restitución de las cantidades entregadas en concepto de arras al comprador (SSAP de Barcelona de 30 de marzo de 2016⁴⁵ y Valencia de 27 de enero de 2014⁴⁶).

f) Y, en sexto lugar, que el libro sexto, de la misma forma que el Código Civil, no establece un régimen específico para las arras penales, que sí se recogían (junto con las penitenciales y las confirmatorias) en el artículo 1152.3 de la Propuesta de Anteproyecto de Ley de Modernización del

Código Civil en materia de obligaciones y contratos de 2009 (PMCC)⁴⁷, que requería un pacto expreso entre las partes. Por su parte, el artículo 519-15 de la Propuesta de Código Civil de la Asociación de Profesores de Derecho Civil (en adelante, PAPDC) (ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL, 2018), sigue la estela del libro sexto y del PMCC, si bien establece en los artículos 519-9 y siguientes una regulación diferenciada de la cláusula penal dada su específica naturaleza jurídica (ordinariamente, la cláusula penal permite fijar la indemnización en caso de incumplimiento).

Tal y como se ha puesto de relieve (SERRANO DE NICOLÁS, 2018, 48), se echa en falta en el libro sexto una regulación de la promesa de compra o venta que se subsume en el artículo 1451 del Código Civil, y que incluye una variedad de supuestos: a) el vendedor se obliga a vender al comprador la cosa si este lo desea (opción de compra); b) el comprador se obliga a comprar al vendedor la cosa (promesa de compra); o c) tanto el vendedor como el comprador se obligan a comprarse recíprocamente (promesa de compra y venta) (MORALEJO IMBERNÓN, 2013, 10229). En este último caso, el precontrato bilateral de compraventa contiene los elementos básicos del posterior contrato de compraventa que las partes se obligan a poner en vigor (SSTS de 21 de marzo de 2012 y 28 de noviembre de 2005⁴⁸). Por tanto, la ausencia de dicha regulación en el libro sexto implicará que las arras confirmatorias o penitenciales que prevé el artículo 621-8 del Código Civil de Cataluña acompañarán necesariamente a un contrato de compraventa ya perfeccionado (la STS de 22 de octubre de 2001⁴⁹ trató unas arras que se entregaron en los tratos preliminares). Con todo, cuando las partes celebran un contrato privado de compraventa (con la asistencia, en su caso, de un agente de la propiedad inmobiliaria) con un pacto accesorio de arras ya suele existir un contrato de compraventa perfecto⁵⁰. En cualquier caso, las arras que tendrán más relevancia serán las penitenciales, dado que las arras confirmatorias no serán propiamente un pacto accesorio, sino parte del precio que queda, en parte, necesariamente aplazado.

2. LA CONSIGNACIÓN NOTARIAL DE LAS ARRAS

El artículo 621-8.3 del Código Civil de Cataluña establece que «la entrega de arras penitenciales pactadas por un plazo máximo de seis meses y depositadas ante notario puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad y, en este caso, el inmueble queda afecto a su devolución».

De este modo, el Código Civil de Cataluña permite que las arras pueden ser depositadas ante notario si se pactan por un plazo máximo de seis meses para la adquisición futura de un bien inmueble, es decir, el precepto da a entender que la escritura pública de compraventa debería formalizarse

dentro de dicho plazo. El plazo previsto en el Proyecto de Ley de 3 de marzo de 2016⁵¹ era de tres meses, que fue objeto de enmienda por el GP Junts pel Sí (Enmienda 1, que no se acompaña de una justificación), lo que dio pie al redactado actual. La problemática que puede plantearse es si las partes desean prorrogar el plazo para la formalización de la escritura pública, por ejemplo porque el vendedor necesita más tiempo para poder vender su vivienda actual u obtener los permisos urbanísticos necesarios para poder cumplir con su obligación, o el comprador para seguir buscando financiación externa. En este caso, las partes deberán novar el contrato estableciendo un nuevo período máximo de seis meses y depositar, de nuevo, las arras penitenciales ante notario. La razón de este nuevo depósito descansaría en la naturaleza imperativa del artículo 621-8.3 del Código Civil de Cataluña, al tiempo que la nota marginal se cancelará por caducidad pasados sesenta días del plazo pactado (*vid. infra*)⁵². Piénsese que el bien inmueble, como se analizará a continuación, podría responder —según cómo se interprete la afección que prevé el libro sexto— por la devolución de las arras, por lo que la prioridad de dicha afección respecto a los derechos de terceros (art. 24 de la Ley Hipotecaria, LH) no podría prorrogarse en su perjuicio *sine die*.

Por otra parte, el depósito de las arras no es algo extraño en la práctica, en particular cuando están involucrados adquirentes que residen en el extranjero (LONGO MARTÍNEZ, 2018, 99), aunque no es lo habitual fuera de este supuesto⁵³.

El depósito de las arras garantiza su devolución por el notario a quien corresponda (según hayan acordado vendedor o comprador) en función de su naturaleza jurídica (se ha defendido, con una interpretación finalista, que las partes puedan pactar que el vendedor se quede con las arras y las pueda utilizar para cancelar cargas previas, etc.; JOU I MIRABENT, 2021, 138). Ello evita una potencial insolvencia del vendedor, al tiempo que evita situaciones en las que un agente de la propiedad inmobiliaria recibe las arras sin poder suficiente (ver en este sentido la STS de 22 de mayo de 1998⁵⁴) o la imputan directamente a sus honorarios⁵⁵. Si las partes no se ponen de acuerdo, entonces será el juez quien deberá dirimir la disputa, quedando el notario a la espera de la resolución judicial.

3. LA CONSTANCIA DE LAS ARRAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL ALCANCE DE LA AFECCIÓN REAL

El depósito de las arras podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal (TENZA LLORENTÉ, 2018, 159), quedando «afecto» el bien inmueble a su devolución. No queda claro, sin embargo, en qué consiste esta afección y cómo se hará efectiva.

En cuanto a cuándo operará esta afección, no lo hará si el comprador desiste sin causa justificada, porque ello supondría la pérdida de las arras, o si se celebra finalmente la compraventa (art. 621-83.c) CCC). Señala la doctrina con acierto que la garantía debería abarcar no solo el importe depositado como arras, sino la «devolución por duplicado de la parte vendedora» (LONGO MARTÍNEZ, 2018, 101), dado que en caso contrario la garantía perdería utilidad. De hecho, la afección tendrá poca operatividad cuando el vendedor tenga la obligación de devolver las arras pero no por duplicado, por ejemplo cuando se produce la resolución del contrato por una causa imputable al vendedor (por ejemplo, por la existencia de termitas en el inmueble, lo que supone un incumplimiento esencial, caso de la SAP de Barcelona de 26 de enero de 2022⁵⁶), el comprador desiste del contrato por una causa justificada (por ejemplo, por falta de financiación, art. 621-49 CCC) o el contrato se resuelva por mutuo acuerdo de las partes (mutuo disenso) o devenga ineficaz por cualquier causa (por ejemplo, porque ha existido un vicio del consentimiento). Piénsese que el importe de las arras entregadas por el comprador queda en poder del notario, quien podría devolverlas al comprador en estos supuestos sin necesidad de recurrir a esta afección⁵⁷. Con todo, no parece que la afección real se extienda a otros conceptos distintos del importe de las arras penitenciales, como podría ser el importe de unas arras penales incluidas en la escritura.

Otra cuestión es en qué medida la afección va a proteger los derechos del comprador, que «actúa como garantía de la devolución de la cantidad entregada» (DEL POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY y BOSCH CAPDEVILA, 2018, 421). El artículo 621-8 del Código Civil de Cataluña no utiliza la expresión «afección real», que sí puede encontrarse en la afección que se regula a favor de la comunidad de propietarios en el artículo 553-5 del Código Civil de Cataluña y que recae sobre el bien inmueble del propietario moroso o del nuevo adquirente, o a favor de propietario formal en la propiedad compartida y que recae sobre la cuota del propietario material para garantizar el pago de la contraprestación dineraria (art. 556-9 CCC)⁵⁸.

En el primer caso encontramos una norma similar en la Ley estatal que podría tomarse como punto de partida para la interpretación de la norma catalana (de hecho, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2013⁵⁹ y la SAP de Girona de 15 de abril de 2011⁶⁰ defienden que el artículo 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio (LPH), está vigente en Cataluña «por deseo, sino expreso, tácito del legislador catalán»), pero no en el segundo ni en el pacto de arras regulado en el artículo 621-8 del Código Civil de Cataluña, de manera que es dudoso que esta última modalidad pueda tener un carácter real porque no se establece expresamente dicho carácter, a diferencia de los supuestos apuntados. En cualquier caso, el privilegio que pudiera tener en

sede concursal sería limitado al tener los privilegios crediticios un carácter *numerus clausus* (por ejemplo, la SAP de Barcelona de 5 de octubre de 2006⁶¹ ha denegado un carácter privilegiado al derecho real de retención, arts. 569-3 y sigs. CCC). Las mismas dificultades se plantearían respecto a su reconocimiento como crédito privilegiado en los artículos 1922 y 1923 del Código Civil. De este modo, en la práctica el comprador deberá practicar una anotación preventiva de embargo ante la negativa del vendedor a devolver las arras, que solo afectará a terceros desde la fecha de su anotación, no desde la constancia registral de las arras, como sucede con la nota marginal de afección fiscal prevista en la legislación reguladora de los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Donaciones y Sucesiones (de acuerdo con ARNAIZ RAMOS, 2019, 72-73).

La afección se extingue por alguna de las siguientes circunstancias de acuerdo con el artículo 621-8 del Código Civil de Cataluña: a) una vez transcurridos sesenta días después del plazo pactado, salvo que exista una anotación anterior de demanda por parte del comprador (en este caso, la afección se cancela de oficio, artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario); b) cuando el comprador desiste y el vendedor lo acredita fehacientemente; y c) cuando se inscribe la compraventa. En el primer caso, la redacción original del Proyecto de Ley preveía un plazo de 30 días, que se ha ampliado a 60 (con base en la enmienda ya mencionada) para adecuar el plazo a lo previsto en los artículos 19.2, 66.1 y 323.1 LH. Este plazo es de caducidad y, por tanto, no puede prorrogarse por las partes. En el segundo caso, y como ya se ha dicho, el comprador pierde las arras y la afección pierde su razón de ser. Para acreditar el desistimiento se requerirá escritura pública de renuncia o acta de requerimiento notarial (TENZA LORENTE, 2018, 166, 167). Y en el tercer caso, la inscripción del contrato de compraventa supondrá que la afección también pierde su razón de ser.

4. ASPECTOS FISCALES

La Resolución vinculante de la Dirección General de Tributos V1712-17, de 3 de julio de 2017⁶², ha establecido que el depósito de una cantidad de dinero en concepto de arras penitenciales constituye hecho imponible de la cuota variable del documento notarial, al concurrir todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados⁶³. Por esta razón impositiva, la doctrina había apuntado que «cabe presumir por ello que su relevancia práctica será escasa»⁶⁴. El legislador catalán ha intentado potenciar el depósito de las arras ante notario gracias a una bonificación del

100% de la cuota gradual de dicho impuesto, que también afecta al resto de documentos notariales que puedan otorgarse para su cancelación registral (art. 94 de la Ley 5/2020, de 29 de abril, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y de creación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente⁶⁵).

IV. LA PREVISIÓN DE FINANCIACIÓN POR UN TERCERO

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El artículo 621-49.1 del Código Civil de Cataluña prevé que el comprador podrá desistir del contrato si se ha previsto expresamente la necesidad de obtener financiación externa (de todo o parte del precio) y esta acaba frustrándose, ya sea porque la entidad de crédito designada no concede la financiación o no acepta la subrogación del comprador en la hipoteca que grava el inmueble. Por tanto, la ausencia de dicho pacto no habilitará al comprador a recuperar las arras si desiste del contrato (SAP de Barcelona de 11 de noviembre de 2021⁶⁶). En efecto, la jurisprudencia muestra casos en los que el comprador pierde las arras por no haber pactado este extremo en el contrato (STS de 13 de julio de 2017 y 23 de septiembre de 2014⁶⁷ y SSAP de Valencia de 29 de abril de 2020⁶⁸, Madrid de 12 de mayo de 2017⁶⁹ y de Toledo de 10 de diciembre de 2015⁷⁰), a no ser que las partes hayan querido traspasar el riesgo al vendedor (como menciona la STS de 13 de julio de 2017), por ejemplo comprometiéndose la vendedora a que la entidad de crédito aceptase la subrogación. En este sentido, el Tribunal Supremo (sentencias de 16 de enero y 1 de octubre de 2012 y 15 de septiembre de 2015⁷¹) ha considerado que la obligación de la parte vendedora de facilitar financiación al comprador (por ejemplo, gracias a la subrogación del comprador en el crédito hipotecario pactado por el promotor-vendedor) se configura como accesoria, a no ser que el vendedor asegure dicha financiación con la entidad financiera, en cuyo caso la obligación pasa a ser esencial y puede legitimar al comprador a resolver el contrato.

Desde el punto de vista objetivo, esta facultad se circunscribe a la compraventa de bienes inmuebles, si bien la adquisición de otros bienes (por ejemplo, coches u otros bienes muebles de cierta entidad económica) también puede conllevar problemas de financiación. Y desde el punto de vista subjetivo, el precepto será aplicable a las compraventas con independencia de si las partes (comprador y vendedor) son personas físicas o jurídicas. La única limitación es que la financiación (o la potencial subrogación) debe denegarse por parte de una entidad de crédito, término que, de acuerdo con artículo 1 de la Ley 10/2014 de 26 de junio de ordenación, supervisión y

solvencia de las entidades de crédito⁷², incluye a bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito o el Instituto de Crédito Oficial. No parece por tanto posible que pueda aplicarse este precepto cuando intervienen como finanziadores otras entidades o particulares⁷³.

La exposición de motivos del libro sexto no ofrece una explicación a esta limitación, pero entendemos que también deberían incluirse dentro del ámbito de aplicación del artículo 621-49 del Código Civil de Cataluña, al menos, los prestamistas a los que se les aplica la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario⁷⁴, que pueden ser cualquier «persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos» (el prestamista tendrá la condición de profesional si interviene en el mercado de servicios financieros «con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora», artículos 2.1 y 4.1.2 Ley 5/2019), siempre y cuando el comprador vaya a ser —si se le concede el préstamo— un prestatario tal y como se define en el artículo 4.1.1) Ley 5/2019.

Por otra parte, el precepto admite pacto en contrario, por lo que las partes podrán eliminar esta posibilidad con el riesgo de que se convierta en una cláusula de estilo en las compraventas con consumidores⁷⁵.

2. REQUISITOS DE EJERCICIO

El artículo 621-49 del Código Civil de Cataluña exige los siguientes requisitos para que prospere la facultad de desistimiento:

a) En primer lugar, el comprador debe aportar una justificación documental. En las dos posibilidades apuntadas (denegación de la financiación o subrogación), valdrá como prueba un certificado del director de la sucursal bancaria que se trate (*vid. SAP de Almería de 4 de mayo de 2012*⁷⁶).

b) En segundo lugar, esta justificación debe producirse dentro del plazo (de caducidad⁷⁷) pactado. Este requisito exige que las partes acuerden un plazo y, en su ausencia, deberá entenderse que el comprador puede desistir en un plazo razonable⁷⁸. Desde la perspectiva del derecho comparado, en Francia es bastante común en la práctica que las partes celebren un contrato preliminar antes del inicio de la construcción del edificio («contrat préliminaire»)⁷⁹. El contrato debe celebrarse ante notario y debe incluir una serie de referencias obligatorias (art. L261-11 *Code de la construction et de l'habitation*⁸⁰), como el precio y plazos de venta provisionales, el plazo de entrega y el depósito, que no puede exceder el 5% del precio de venta provisional y se realiza en una cuenta bancaria o ante notario (arts. R261-29). Cada parte contratante podrá rescindir el contrato de compraventa: el

comprador perderá el importe entregado y el vendedor devolverá el importe doblado (art. 1590 Código Civil francés). Además, el contrato preliminar debe indicar si el precio se pagará con o sin la ayuda de uno o más préstamos. Si este es el caso, el comprador tiene un mínimo de 30 días para obtener una oferta de préstamo (arts. L313-40 y siguientes *Code de la consommation*), que se configura como una condición suspensiva. Si esta condición no se cumple, cualquier suma pagada por adelantado por el comprador a la otra parte o en nombre de esta última será reembolsable de forma inmediata y total sin derecho a su retención o a una compensación por este motivo.

De nuevo, se plantea la duda de si las partes podrían prorrogar el plazo pactado ante las dificultades para obtener financiación, lo que no debería plantear problemas de acuerdo con el principio de libertad civil (art. 111-6 CCC).

c) Y, en tercer lugar, el comprador no podrá desistir si la falta de financiación tiene su origen en una negligencia por su parte, por ejemplo si permanece pasivo a la hora de buscar financiación o no entrega los documentos necesarios a la entidad de crédito para la valoración de su solvencia (en este sentido, SERRANO DE NICOLÁS, 2021, 479). Este efecto es una concreción del principio de la buena fe y de los actos propios (art. 111-7 CCC). En este sentido, la SAP de Barcelona de 23 de mayo de 2018⁸¹ aplica el artículo 1258 del Código Civil para obligar al vendedor a devolver las arras al comprador dado que no se había podido formalizar la hipoteca por un error que no le era imputable, y cita *obiter dicta* el artículo 621-8 del Código Civil de Cataluña, no aplicable específicamente al supuesto de hecho.

3. EFECTOS DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE DESISTIMIENTO

El apartado 3.º del artículo 621-49 del Código Civil de Cataluña prevé que desistimiento del comprador «obliga al vendedor a la devolución del precio que le hubiera sido entregado y, si procede, de las arras penitenciales, y obliga al comprador a dejar al vendedor en la misma situación en la que se habría encontrado si no se hubiera concluido el contrato, sin perjuicio de lo establecido por la legislación hipotecaria».

Por tanto, el efecto principal es la devolución al comprador del precio o de las arras penitenciales. El vendedor será quien ordinariamente deba devolver el precio recibido o las arras al comprador, aunque si se han depositado las arras ante notario (art. 621-8 CCC), será este último quien tendrá que devolverlas al comprador siempre que le justifique documentalmente la negativa de la entidad de crédito a conceder la financiación requerida.

Otro efecto del desistimiento, aunque no se mencione expresamente, será la readquisición de la propiedad por parte del vendedor⁸². La referencia a

la legislación hipotecaria implica que la facultad de desistimiento no será oponible a aquellos terceros de buena fe que hayan adquirido el bien inmueble (art. 34 LH), siempre que desconozcan la existencia de dicha facultad en la realidad registral o extraregistral (sobre la necesidad de inscripción ver SERRANO DE NICOLÁS, 2021, 480). Nótese que el artículo 621-49 del Código Civil de Cataluña no requiere ninguna formalidad determinada al contrato de compraventa, si bien el acceso de la facultad de desistir al Registro de la Propiedad requerirá la formalización del contrato en escritura pública (art. 3 LH).

Finalmente, el comprador debe dejar al vendedor «en la misma situación en la que se habría encontrado si no se hubiera concluido el contrato». En ocasiones, es posible que el vendedor haya realizado algunos gastos en vista a la celebración del contrato de compraventa, como la obtención de la cédula de habitabilidad necesaria para la ocupación de la vivienda (art. 26 Ley 18/2007) o la certificación de la eficiencia energética de la vivienda para su entrega al comprador (art. 17 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios⁸³), cuyo coste el vendedor podría exigir al comprador. Más dudas plantea los honorarios del agente de la propiedad inmobiliaria, dado que si bien el agente tiene derecho a su cobro por la mera perfección del contrato de compraventa (STS de 20 de mayo de 2004⁸⁴), su derecho decae cuando se condiciona la efectividad o perfección del contrato intermediado (*ex. art. 1114 CC*) o a la concesión de financiación hipotecaria (SAP de Barcelona de 6 de noviembre de 2006⁸⁵). Con todo, el artículo 621-49 del Código Civil de Cataluña no regula una condición suspensiva, sino una facultad del comprador de desistir del contrato. Por tanto, el agente tendría derecho a sus honorarios, que no obstante el vendedor no podría repercutir al comprador.

V. LA INDICACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE

El artículo 621-50.1 del Código Civil de Cataluña prevé una serie de normas relativas a la indicación de la superficie del inmueble, que también están previstas en los artículos 1469 a 1472 del Código Civil. En su momento, MORALES MORENO⁸⁶ apuntaba que esta regulación perdería sentido si se adoptase una regulación unitaria del incumplimiento. Ante un problema de esta índole, a los defectos se les aplicaría las reglas generales sobre el incumplimiento, y respecto a los excesos, las reglas de la restitución.

El Código Civil de Cataluña, que no sigue este razonamiento, contiene las siguientes normas relativas a la indicación de la superficie del inmueble en el artículo 621-50 del Código Civil de Cataluña:

a) En primer lugar, si el precio se pacta globalmente y no por razón de la capacidad del inmueble (a precio cierto), lo que es la práctica habitual (GARCÍA GIL y GARCÍA GIL, 2008, 106), la diferencia de superficie, en más o en menos, no da lugar a la modificación del precio ni a la falta de conformidad, siempre y cuando sea patente e inequívoca la intención de las partes de haber concluido el contrato en cualquier caso (art. 621-50.3 CCC). En este supuesto, la superficie no es determinante para la adquisición de la finca (DEL POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY y BOSCH CAPDEVILA, 2018, 419). Por su parte, en el régimen del Código Civil, si se vende a precio alzado, no tendrá lugar el aumento o disminución del mismo aunque resulte mayor o menor cabida o número de los expresados en el contrato (art. 1471 CC), a salvo de que la superficie haya sido un factor determinante (lo mismo puede defenderse en el CCC, art. 621-20.1 CCC) o cuando la divergencia afecte al uso de la cosa [supuesto también aplicable en el CCC, art. 621-20.2.c) CCC]⁸⁷.

De este modo, tanto el Código Civil como el Código Civil de Cataluña adoptan la misma aproximación en este supuesto.

b) En segundo lugar, y si no hay pacto en contrario, la referencia a la capacidad, medida o superficie del inmueble es indicativa y, por tanto, las diferencias, en más o en menos, no dan lugar a la falta de conformidad (art. 621-50.1 CCC). Más allá de que las partes establezcan un régimen específico, el precepto introduce dos excepciones: que las diferencias sean superiores a un 10% o que la capacidad, medida o superficie indicadas sean un requisito para el uso específico, pactado o habitual a que se destinen los inmuebles de las mismas características (*cfr.* art. 621-20 CCC), por ejemplo el bien inmueble puede tener en realidad una superficie no apta para su edificación, lo que imposibilitaría al comprador darle la finalidad prevista. En ambos casos, pues, existirá una falta de conformidad y el comprador tendrá a su disposición la panoplia de remedios previstos en el artículo 621-37 del Código Civil de Cataluña. Por otra parte, el artículo 621-50.3 del Código Civil de Cataluña especifica el remedio a disposición del comprador si la capacidad no sobrepasa el 10% de la medida pactada: la modificación proporcional del precio (art. 621-50.2 CCC).

El régimen del Código Civil es similar: el artículo 1469 del Código Civil prevé que si en el contrato se hubiera realizado con expresión de su cabida, a razón de un precio por unidad de medida o número, el incumplimiento por parte del vendedor puede derivar, por un lado, en una rebaja del precio o en la rescisión del contrato, siempre que, en este último caso, no baje de la décima parte de la cabida la disminución de la que se le atribuyera al inmueble. Si por el contrario existe una mayor cabida o número en el inmueble que los expresados en el contrato, el comprador tendrá la obligación de pagar el exceso de precio si la mayor cabida o número no pasa de

la vigésima parte de los señalados en el mismo contrato; pero si excedieren de dicha vigésima parte, el comprador podrá optar entre satisfacer el mayor valor del inmueble, o desistir del contrato (art. 1470 CC).

Del régimen del Código Civil y del Código Civil de Cataluña puede destacarse, pues, lo siguiente:

- a) En primer lugar, que el Código Civil de Cataluña exige para la existencia de una falta de conformidad que el precio venga determinado por la «capacidad, medida o superficie». Por tanto, la aplicación ya sea del Código Civil o del Código Civil de Cataluña a la compraventa de un bien inmueble exigiría que el precio lo fuera a tanto por metro cuadrado. Si no fuera el caso, se aplicarían las reglas generales de incumplimiento en el Código Civil (así lo entendió la STS de 30 de enero de 1998⁸⁸), y en el Código Civil de Cataluña el supuesto sería reconducible al artículo 621-50.3 del Código Civil de Cataluña. Incluso haciendo constar en el contrato la extensión del inmueble, sus características, linderos, ordenanzas y volúmenes de edificabilidad, ello podría no ser suficiente si el precio no alude a una unidad de medida (STS de 12 de diciembre de 1994⁸⁹).
- b) En segundo lugar, que las soluciones que contempla el Código Civil de Cataluña, aunque de mayor amplitud, no difieren en esencia de lo que en realidad puede reclamar el comprador: si la superficie es un factor esencial o la diferencia es superior al 10%, en ese caso podría considerarse un incumplimiento esencial (art. 621-42.1 CCC) y el comprador podría resolver el contrato, pero difícilmente podrá exigir el cumplimiento; y si la diferencia es inferior al 10%, el comprador no podrá resolver, quedando por tanto obligado *de facto* a exigir una reducción del precio.
- c) Y, en tercer lugar, que el plazo de prescripción en el Código Civil es de seis meses, lo que contrasta, de nuevo, con el plazo de tres años que prevé el artículo 621-44.1 del Código Civil de Cataluña.

VI. EL PACTO DE CONDICIÓN RESOLUTORIA

El artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña regula el pacto de condición resolutoria como un mecanismo alternativo de financiación al crédito hipotecario con la voluntad de superar la parca regulación del artículo 1504 del Código Civil⁹⁰, que contempla lo que se conoce comúnmente como «pacto comisorio» o «lex commissoria» y que se ha considerado como «un enérgico sistema de autotutela a favor del vendedor» (RDGRN de 25 de marzo de 2014⁹¹). Este pacto facilitó la adquisición de bienes inmuebles después de la aprobación de la LPH, si bien su uso ha ido disminuyendo en la medida en que crecía el interés y la facilidad para obtener el importe

necesario para adquirir el bien inmueble mediante otras garantías, como la hipoteca (LONGO MARTÍNEZ, 2018, 135), al tiempo que ha sido la jurisprudencia la que ha ido perfilando el funcionamiento de este pacto ante la sucinta referencia al mismo en el artículo 1504 del Código Civil.

No se regula en el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, ni tampoco en el artículo 1504 del Código Civil, un derecho real de garantía, sino un pacto accesorio a un negocio traslativo que puede tener, en su caso, efectos frente a terceros gracias a su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que por tanto sea aplicable la interdicción del pacto comisorio (AZOFRA, 2020, 721 y sigs.)⁹². Por lo demás, la exposición de motivos de la Ley 3/2017 únicamente prevé que «se regula de forma ponderada la condición resolutoria explícita», por lo que se echa en falta la justificación de algunas de las medidas que se analizarán a continuación. Para su análisis debe tenerse en consideración lo que buscan las partes en la práctica (no solo el vendedor sino también el comprador, quien de otra manera no tendría acceso al crédito): la resolución del contrato y la readquisición del inmueble por parte del vendedor de la manera más rápida posible, quien, además, buscará que se le indemnice por dicho incumplimiento.

A continuación se analiza la regulación del Código Civil de Cataluña comparándola con la del Código Civil.

1. NATURALEZA JURÍDICA Y CONDICIONES DE EJERCICIO

Si se relacionan los artículos 1124 del Código Civil (resolución de obligaciones sinalagmáticas o recíprocas) y 1504 del Código Civil (que contempla el pacto de condición resolutoria)⁹³, la doctrina (MONTÈS PENADES, 2004) alude en este sentido (al estudiar el art. 1124 CC) a «una suerte de línea continua que tiene a un extremo la condición resolutoria expresa y propia, definida por sus caracteres de automaticidad; en el centro, el pacto de *lex commissoria*, que requiere manifestación del acreedor, y en que se limita la autonomía de la voluntad en ciertos aspectos, y en el otro extremo, la resolución de este precepto, marcada por su carácter potestativo, y por la decisiva intervención del juez». De esta manera, tenemos (DÍEZ PICAZO, 2010, 156 y sigs.):

a) Primero que el artículo 1124 del Código Civil permite al acreedor de una obligación recíproca resolver el contrato (por ejemplo, de compraventa) si la otra parte ha incumplido con su obligación, pero el acreedor debe optar expresamente por esta vía. Una vez ejercitada la acción de resolución, el juez tiene la potestad de establecer un nuevo plazo para el cumplimiento del contrato, que por tanto se mantiene vigente si existen causas que así lo

justifiquen. Así, la resolución vía artículo 1124 del Código Civil (sea judicial o extrajudicial, en este último caso si el deudor no se allana a la resolución) conlleva que el juez pueda constatar la existencia de un verdadero incumplimiento y la concurrencia de circunstancias que autoricen a conceder un nuevo plazo para el cumplimiento.

b) Segundo, que el artículo 1504 del Código Civil es una especialidad del artículo 1124 del Código Civil. Su finalidad es objetivar la facultad de resolver el contrato, es decir, las partes buscan reducir la discrecionalidad del juez a la hora de conceder su resolución (como se ha visto en el art. 1124 CC). Por tanto, la resolución vía artículo 1504 del Código Civil conduce a una mera constatación de haberse realizado en tiempo y forma la manifestación o requerimiento a que alude el precepto, y a la fijación del hecho de haber vencido el término.

Con todo, el artículo 1504 del Código Civil no escapa por completo al régimen del artículo 1124 del Código Civil. En efecto, el acreedor no podrá poner fin al contrato por incumplimiento del deudor si no se trata de un incumplimiento que conforme al artículo 1124 del Código Civil esté investido de efectos resolutorios (CARRASCO PERERA, 2010, 1110 y 1131). Así, el acreedor solo podría ejercitar la acción de resolución del contrato sobre la base del artículo 1124 del Código Civil si se cumpliesen los siguientes requisitos (HERBOSA MARTÍNEZ, 2013, 288 y 289): a) reciprocidad de las obligaciones convenidas; b) exigibilidad de estas; c) cumplimiento del vendedor de lo que a él le incumbía; y d) voluntad manifiesta del contrario a no cumplir la suya. En este sentido, se exige que el incumplimiento por parte del deudor sea sustancial o esencial, es decir, que prive al acreedor de la finalidad que podía legítimamente esperar del contrato.

Pues bien, nótese que el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña regula el segundo supuesto (el pacto de condición resolutoria) y que la condición también puede incluirse únicamente en la compraventa de bienes inmuebles. Dicho precepto no prevé expresamente que hayan de cumplirse el resto de los requisitos previstos en el Código Civil de Cataluña para que tenga lugar la resolución de la compraventa y, por tanto, se podría plantear la duda de si serían aplicables las normas generales sobre la resolución del contrato previstas en el Código Civil de Cataluña como ocurre en el artículo 1504 del Código Civil (por ejemplo, el artículo 621-42.1 del Código Civil de Cataluña exige que el incumplimiento de la otra parte sea esencial para resolver el contrato). Defiende LONGO MARTÍNEZ (LONGO MARTÍNEZ, 2018, 142) que la condición resolutoria nace del pacto entre los contratantes y, por tanto, que su ejercicio, interpretamos, no dependa necesariamente de lo previsto en los artículos 621-37 y siguientes del Código Civil de Cataluña. En nuestra opinión, esto podría defenderse en la condición resolutoria inscrita (*vid. infra*), en cuyo caso «se aplican a la resolución los preceptos del

presente artículo» (art. 621-54.2 CCC) ya que regula tanto los efectos de la resolución como los presupuestos legales para su ejercicio. Si la condición no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, entonces habrá que acudir de manera supletoria al régimen del incumplimiento del libro sexto.

Además de lo ya indicado, el ejercicio de la facultad resolutoria con base en el artículo 1504 del Código Civil exigiría el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Primero, que se trate de una compraventa de un bien inmueble con precio aplazado. El artículo 621-54.1 del Código Civil de Cataluña, como ya se ha dicho, contempla expresamente este requisito.

b) Segundo, la falta de pago del precio por el comprador. Es suficiente con que haya habido el impago de la totalidad del precio o de alguna parte, cuando el precio se encuentra fraccionado o por plazos. El artículo 621-54.1 del Código Civil de Cataluña también prevé expresamente ambos supuestos.

c) Y tercero, que el vendedor haya requerido judicial o notarialmente al comprador. Por tanto, el ejercicio de la acción resolutoria vía artículo 1504 del Código Civil está sujeta a una forma determinada, es decir, debe existir un requerimiento judicial (a través de un acto de conciliación, o una demanda o reconvenCIÓN, *vid.* SAP de Barcelona de 11 de noviembre de 2014⁹⁴ y STS de 12 de noviembre de 2012⁹⁵) o notarial (por el propio notario, basta con que se cumpla lo que a tal efecto establecen los artículos 202, 203 y 204 del Reglamento Notarial⁹⁶, que básicamente se centran en regular los modos de practicar la diligencia notificatoria y en consagrar el derecho de contestar del requerido o notificado, *vid.* RDGRN de 20 de septiembre de 2013⁹⁷), frente al ejercicio extrajudicial de la resolución que permite el artículo 1124 del Código Civil (no se ha admitido, por ejemplo, la notificación por burofax, STS de 29 de febrero de 2016⁹⁸, que sí se ha admitido con relación al artículo 1124 del Código Civil, SAP de Málaga de 22 de febrero de 2016⁹⁹). Por su parte, el artículo 621-54.1 del Código Civil de Cataluña exige al vendedor (que tiene como en el del Código Civil la facultad en exclusiva de ejercitarse la acción resolutoria) que requiera de pago al comprador mediante un acta notarial de forma previa a la resolución automática, por lo que se plantea la duda de si la resolución podría tener lugar por vía judicial (como sí es posible en el CC). En nuestra opinión, el vendedor debería poder resolver el contrato por vía judicial si así lo hubieran pactado en el contrato vendedor y comprador.

Además, el comprador tiene la posibilidad en el régimen del Código Civil de pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente, si bien el juez carece de la posibilidad de dar un plazo de gracia posterior al comprador si el vendedor decide notificar el ejercicio de la acción resolutoria (SSTS de 14 de junio de 2011¹⁰⁰ y 9 de octubre de

2007¹⁰¹). Además, el comprador solo podrá oponerse al ejercicio de la acción resolutoria cuando existan causas justificativas, por ejemplo la negativa del vendedor a recibir el pago o la existencia de un conflicto en la liquidación del saldo. En este sentido, no justifica el incumplimiento del comprador las dificultades económicas por las que pueda estar atravesando. Por otra parte, la posibilidad de dar por resuelto el contrato en el artículo 1504 del Código Civil es una facultad exclusiva del vendedor (por tanto, el comprador no estaría legitimado para el ejercicio de la facultad resolutoria, STS de 16 de febrero de 2015¹⁰²; ver también la STS de 12 de junio de 2014¹⁰³). A diferencia de los efectos que se prevén en el Código Civil, el comprador dispondrá en el libro sexto de un plazo de veinte días para efectuar el pago (de manera similar al artículo 621-41.3 del Código Civil de Cataluña, que establece que si el retraso en el cumplimiento no es esencial, se podrá resolver el contrato si el comprador o el vendedor no cumplen en el plazo adicional de cumplimiento que le haya notificado la otra parte). Nótese que en el Código Civil no existe propiamente un requerimiento sino una acción de resolución del contrato, de manera que la resolución tiene lugar de manera automática y unilateral. Además, el artículo 621-54.1 del Código Civil de Cataluña no establece las causas de oposición del comprador, que se ventilarán en el correspondiente juicio declarativo.

A continuación se analiza el régimen de la condición resolutoria inscrita.

2. EL RÉGIMEN DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA INSCRITA

A) *Los límites al ejercicio de la condición resolutoria*

En el caso de que el pacto de condición resolutoria se inscriba en el Registro de la Propiedad, los apartados 2.^º a 6.^º del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña prevén unas reglas específicas. El artículo 621-54.2 del Código Civil de Cataluña, pues, prevé tres límites al ejercicio de la condición resolutoria:

1. Primero, que la resolución solo podrá tener lugar si la parte impagada del precio aplazado, incluidos, si procede, los intereses pactados, supera el 15% del precio íntegro más los intereses. Parece que el «precio íntegro» se refiera a la totalidad del precio de la compraventa (sobre la que se aplica el límite) y no a la totalidad del precio aplazado (cuya cuantía podrá ser menor al precio total), lo que significa que el vendedor deba esperar más o menos tiempo en función de los pagos aplazados pactados¹⁰⁴. De este modo, el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña busca que el incumplimiento tenga cierta entidad, sin que pueda privarse al comprador de la propiedad

del bien por el impago de una pequeña cantidad, lo que podría ir en contra del principio de la buena fe (art. 111-7 CCC) (GREGORACI, 2015, 85 y sigs.). CUMELLA GAMINDE (CUMELLA GAMINDE, 2014-2016, 355) se preguntaba en relación con el Proyecto de Ley si tenía sentido establecer un régimen para el ejercicio de la condición resolutoria distinto del previsto en las normas generales sobre resolución del contrato, que exigen que el incumplimiento sea esencial (art. 621-42 CCC)¹⁰⁵. Sea como fuere, el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña —como ya se ha dicho— regula los presupuestos específicos para el ejercicio de la condición resolutoria imponiendo al vendedor cuándo el incumplimiento del comprador puede considerarse como esencial.

2. Segundo, que si se han pactado intereses, el artículo 621-54.2 del Código Civil de Cataluña prevé que la escritura debe incorporar un cuadro de amortización y que el tipo de interés debe ser fijo, debe devengarse por meses vencidos y no puede ser superior al interés legal en el momento del otorgamiento de la escritura, incrementado en el 50%. Por tanto, el tipo de interés no podría ser superior al 4,5% (el interés legal del dinero es del 3,25% para 2023¹⁰⁶). Este precepto busca que el comprador conozca las consecuencias económicas del pago aplazado si se acuerda el pago de intereses y supone una limitación a la libre autonomía de la voluntad de las partes (art. 111-6 CCC).

3. Tercero, que el vendedor no puede reclamar al comprador cantidad alguna por las cuotas futuras y no vencidas, lo que respondería a un «efecto social», es decir, se buscarían evitar las consecuencias negativas que para el patrimonio del deudor puede tener una resolución del contrato.

En este sentido, el artículo 621-54.2 del Código Civil de Cataluña prevé que las partes, optativamente, puedan pactar que el vendedor retenga las cantidades pagadas por el comprador, con un máximo de la mitad de la cantidad total que haya debido percibir, de acuerdo con el contrato, hasta la fecha de la resolución. No aclara el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña la naturaleza de esta «retención», pero entendemos, primero, que funcionaría de forma similar a una cláusula penal (art. 1152 CC) y, por tanto, que tendría un origen convencional (son las partes las que deciden o no sobre este particular) y una función resarcitoria o reparadora del daño que sufre el vendedor; y, segundo, que el límite tiene una naturaleza de *ius cogens* para las partes. Cabe preguntarse si las partes podrían pactar una cláusula penal (art. 1152 CC) en lugar de la retención, lo que en principio debería ser posible en base al principio de libertad civil (art. 111-7 CCC). En el ámbito del artículo 1504 del Código Civil, la SAP de Alicante de 17 de febrero de 2012¹⁰⁷ permite al vendedor retener el 50% de las cantidades depositadas en concepto de cláusula penal, y en la SAP de Málaga de 16 de enero de 2014¹⁰⁸ se acepta una cláusula penal del 10% habiéndose pactado

una condición resolutoria. Si este fuera el caso, no podría aplicarse la facultad moderadora del artículo 1154 del Código Civil, que, de todas formas, no se aplica si se produce exactamente la infracción prevista en el contrato, es decir, se rechaza la exigibilidad de la moderación que el artículo 1154 del Código Civil establece cuando la pena hubiera sido prevista precisamente para sancionar el incumplimiento parcial o deficiente de la prestación (STS de 23 de junio de 2020¹⁰⁹). Entre la tesis de elegir entre la «retención» que ofrece el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña y la cláusula penal (art. 1152 CC), la primera es una opción más atractiva para el vendedor: gracias a que el límite está expresamente previsto en la ley, en este caso no podrían aplicarse algunas vías para conseguir su moderación o nulidad y que sí son aplicables a la cláusula penal, como lo son el principio de la buena fe (arts. 1258 CC y 111-7 CCC) o la Ley de 23 de julio de 1908, sobre represión de la usura (SANTOS BRIZ, 2006, 355). Además, la posible retención de todas las cantidades gracias a una cláusula penal encuentra poca acogida en los tribunales por infringir el principio de la buena fe¹¹⁰.

B) El procedimiento notarial de resolución

Por su parte, el artículo 621-54.3 del Código Civil de Cataluña regulaba el procedimiento notarial de resolución una vez efectuado el requerimiento por vía notarial¹¹¹. Este precepto fue declarado inconstitucional por la sentencia del Tribunal Constitucional 132/2019, de 13 de noviembre¹¹², por regular un procedimiento extrajudicial de resolución vulnerando el artículo 149.1.8 CE. Este hecho dejó algunos aspectos huérfanos de regulación:

- a) En primer lugar, la intervención obligatoria del notario se agotará con el acta notarial de requerimiento de pago (art. 621-54.1 CCC).
- b) En segundo lugar, el comprador ya no tendrá unas causas de oposición tasadas, se haya o no inscrito la condición resolutoria en el Registro de la Propiedad. Más allá de las causas previstas por las partes en el contrato, este hecho abre el camino a que el comprador intente obstaculizar la readquisición del bien inmueble por el vendedor mediante la oposición judicial en contra, de este modo, del mayor automatismo que preveía el Código Civil de Cataluña y con el automatismo total que propugna la doctrina (por tanto, sin que sea necesario ni el consentimiento del comprador ni que su oposición deba entorpecer la readquisición del vendedor) (AZOFRA, 2020, 754 y sigs.).

El comprador tendría varias vías para oponerse: 1) La suspensión del pago del precio por el incumplimiento de las obligaciones por parte del

vendedor (art. 621-39 CCC, *cfr.* 1502 CC), por ejemplo si no ha entregado la vivienda al comprador en plazo (SAP de Córdoba de 26 de febrero de 2018¹¹³) o si existiesen deficiencias graves o defectos o una perturbación en la posesión o dominio de la cosa adquirida (por ejemplo, una acción tendente a privar al comprador de la posesión o dominio de la cosa adquirida); 2) La existencia de un juicio en el que se cuestiona la propiedad del bien respecto a la parte vendedora; 3) La existencia de una controversia entre las partes en cuanto a la cuantía del pago; o 4) La alegación de una alteración sobrevenida de las circunstancias. En cualquier caso, la declaración de nulidad del artículo 621-54.3 del Código Civil de Cataluña provoca la aplicación de la normativa general del artículo 1504 del Código Civil, de manera que no podrá inscribirse la readquisición en el Registro de la Propiedad hasta que el juez resuelva la potencial disputa entre las partes (resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública¹¹⁴ de 6 de marzo de 2020 y de la DGRN de 16 de enero de 2019¹¹⁵).

Además, la DGRN exige ordinariamente para dicha reinscripción la notificación judicial o notarial hecha al adquirente y la consignación en un establecimiento bancario o caja oficial del importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6 RH). En relación con el primer requisito, el artículo 621-54.1 del Código Civil de Cataluña no contempla propiamente un requerimiento con efectos resolutorios sino un requerimiento de pago con efectos resolutorios una vez expirado el plazo de veinte días, lo que no debería ser impedimento para que el requerimiento notarial fuera suficiente para cumplir con lo previsto en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario. Y en relación con el segundo requisito, el libro sexto había sustituido la consignación por una afección real. En este sentido, el artículo 621-54.4 del Código Civil de Cataluña establece que la readquisición por el vendedor conlleva la afección del inmueble, con carácter real, en beneficio del comprador y de los titulares de asientos posteriores, como garantía de la cantidad que, si procede, deba pagarse al comprador. En la reinscripción a favor del vendedor se hace constar esta afección, cuyo importe es la cantidad total que el vendedor ha percibido hasta la fecha de la resolución, según lo determinado por el acta notarial. Esta afección sí que podría ser similar (por su carácter real) a la prevista en el artículo 553-5 del Código Civil de Cataluña (LONGO MARTÍNEZ, 2018, 163), pero plantea los mismos problemas a la hora de su determinar los derechos (y los privilegios crediticios) del comprador, así como la purga de los derechos inscritos con rango posterior en el Registro de la Propiedad (ARNAIZ RAMOS, 2019, 83)¹¹⁶. Además, la sustitución de la consignación por la afección real deja al comprador expuesto a potenciales depreciaciones posteriores del bien inmueble (AZOFRA, 2020, 727).

De todas formas, lo cierto es que la afección real deviene irrelevante una vez derogado el apartado 3.^º del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña ante la exigencia de la consignación de la cantidad por parte del vendedor.

3. EL RÉGIMEN DE PRESCRIPCIÓN O CADUCIDAD DE LA ACCIÓN

La RDGRN de 27 de junio de 2012¹¹⁷ declara que el plazo de prescripción de la acción derivada de la condición resolutoria explícita en la compraventa de bienes inmuebles debe entenderse que es el de quince años, como acción personal que es (art. 1964 CC). Es cierto, sin embargo, que dicho precepto fue modificado por la Ley 41/2015¹¹⁸ y reducido a un plazo de cinco años. En nuestra opinión, en el Código Civil de Cataluña se configura como un poder de configuración jurídica y no de una pretensión (que prescribe), dado que no se exige al comprador que pague el precio aplazado sino que se busca alterar la realidad jurídica, es decir, resolver el contrato de compraventa. Por tanto, la acción resolutoria se encuentra sometida a un plazo de caducidad (art. 122-1 CCC) que el Código Civil de Cataluña no contempla específicamente. Este plazo podría ser el de cuatro años aplicando analógicamente los plazos de rescisión previstos en el Derecho civil catalán¹¹⁹. De hecho, el libro sexto (art. 621-48 CCC) ya prevé que las acciones de rescisión previstas para la lesión en más de la mitad (art. 621-46 CCC) y la ventaja injusta (art. 621-45 CCC) caducan en el plazo de cuatro años a contar desde la conclusión del contrato.

VII. CONCLUSIONES

I. El libro sexto del Código Civil de Cataluña puede considerarse como uno de los resultados tangibles del proceso de construcción del derecho privado europeo de contratos que tiene muy presente tanto el Marco Común de Referencia de 2009 como la Propuesta relativa a una normativa común de compraventa europea de 2011, en los que se basa para regular algunas instituciones novedosas respecto al régimen del Código Civil, como la falta de conformidad y el régimen unificado de remedios.

Sin embargo, a nuestro entender el resultado no es satisfactorio para los operadores jurídico-económicos. Primero, porque presenta una estructura incompleta para un Código Civil al regular únicamente determinados tipos contractuales, como la compraventa, lo que deja huérfana de regulación la parte general de obligaciones y contratos. Este hecho provoca la aplicación supletoria y necesaria del Código Civil y de otras normas de ámbito esta-

tal, como la legislación de consumo o la concursal, con los consiguientes problemas de determinación de la normativa aplicable.

Y, segundo, porque no existe una jurisprudencia consolidada a nivel interno sobre algunas de sus disposiciones. De hecho, no es descartable la posibilidad de que las instituciones del libro sexto se interpreten por la jurisprudencia de una manera distinta a la postura mantenida en cuanto al Derecho estatal. Todo ello origina costes de transacción para las partes (que no han sido analizados antes de la aprobación del libro sexto) que inciden, necesariamente, en la potencial elección del libro sexto para regular los contratos de compraventa en el tráfico jurídico-económico.

Por tanto, se sugiere que el legislador catalán regule la parte general de obligaciones y contratos (a la luz de la interpretación de las bases de las obligaciones contractuales por la STC 132/2019), así como otros contratos específicos regulados en el del Código Civil, como el arrendamiento, y otros más novedosos, como los *smart contracts* o contratos inteligentes, en aras de evitar que quede obsoleto ante la irrupción de nuevas formas de contratación.

II. Las especialidades que incorpora el libro sexto en la compraventa de bienes inmuebles buscan ir un paso más allá que la regulación del Código Civil, pero se plantean algunos problemas prácticos:

a) El régimen de los inmuebles en construcción o rehabilitación incorpora como novedad la posible constitución de una comunidad entre el promotor y el comprador, que hubiera necesitado de una mayor regulación de los derechos y obligaciones de las partes (por ejemplo, ¿qué podrá y qué no podrá hacer el adquirente como miembro de la comunidad sobre el bien inmueble en construcción?). Además, está por ver si esta comunidad será atractiva para el promotor necesitado de financiación para iniciar la construcción, que podría optar por el clásico contrato de compraventa de cosa futura.

b) La naturaleza jurídica de las arras no difiere sustancialmente del régimen previsto en el del Código Civil, de manera que algunos de los problemas que pueden suscitarse en la práctica, como la posibilidad de pactar unas arras de naturaleza unilateral, la entrega de las arras en un momento posterior a la celebración del contrato, la modificación de sus efectos, qué sucede si se produce un incumplimiento del contrato por una causa no imputable a las partes, la ausencia de una regulación de la promesa de compra o venta o la aplicación de la facultad moderadora del artículo 1154 del Código Civil podrían resolverse con la jurisprudencia existente sobre la materia a nivel estatal o con la aplicación supletoria del Código Civil. Además, el libro sexto regula como novedad que las arras puedan

depositarse ante notario, pero el hecho de que la afección que se constituye a favor del comprador para garantizar su devolución no tenga una naturaleza real limita su eficacia, al tiempo que está por ver si los beneficios fiscales serán suficientes para que las arras se depositen ante notario con carácter general. Finalmente, el legislador catalán no ha aprovechado la oportunidad de regular las arras penales.

c) Las normas relativas a la indicación de la superficie del inmueble son similares a las previstas en el del Código Civil con la excepción del plazo de prescripción (más favorable en el libro sexto), y se podrían haber omitido al adoptarse en el libro sexto una regulación unitaria del incumplimiento.

d) En relación con la facultad de desistimiento del contrato cuando se haya previsto de financiación por tercero, la legislación catalana podría ampliar las entidades susceptibles de conceder financiación en la línea de la Ley 5/2019, así como incluir un plazo específico de cara a la duración de la facultad de desistimiento en la línea de la legislación francesa. Además, el carácter dispositivo de la norma abre la puerta a que se excluya esta posibilidad de manera sistemática en las compraventas de bienes inmuebles.

e) En el pacto de condición resolutoria, la declaración de nulidad de parte de su articulado por la STC 132/2019 ha dejado algunos aspectos novedosos huérfanos de regulación, que plantea los siguientes problemas prácticos cuando se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad: 1) las causas de oposición ya no estarán tasadas, lo que repercute negativamente en el mayor automatismo que se buscaba por el libro sexto a la hora de resolver el contrato; 2) será necesaria ordinariamente la consignación de las cantidades por parte del vendedor para la readquisición de la propiedad bien, que el libro sexto pretendía evitar gracias a la afección real prevista a favor del comprador; 3) la naturaleza jurídica y efectos de la afección real tampoco está clara, y pierde su razón de ser en la práctica por la necesidad de dicha consignación; 4) el hecho de requerir que la parte impagada del precio aplazado, incluidos, si procede, los intereses pactados, deba superar el 15% para que se produzca la resolución puede resultar perjudicial para el acreedor atendiendo a la cuantía del plazo aplazado, al tiempo que se le limitan los intereses que puede reclamar, una cuestión que se debería dejar a la libre autonomía de las partes (de este modo, el libro sexto podría legitimar igualmente al acreedor a resolver el contrato si dicho porcentaje, a pesar de ser inferior al 15%, supone un incumplimiento esencial en los términos del art. 641.1 CCC). En definitiva, la regulación del pacto de condición resolutoria en el libro sexto es poco atractiva para el vendedor (incluso puede serlo para el comprador, dado que al fijar el libro sexto la retención por el vendedor en un máximo de la mitad de la cantidad total va a provocar que se retenga por defecto por el vendedor dicha cantidad, dejando poco margen a un pacto más beneficioso para el

comprador), lo que afecta decisivamente al uso de este pacto en el tráfico jurídico-económico.

III. En fin, el legislador catalán se encuentra ante el reto de actualizar el libro sexto para que sea un instrumento competitivo y atractivo frente a otras legislaciones. El presente trabajo, en una primera aproximación, pretende facilitar esta labor desde la perspectiva de la contratación inmobiliaria.

VIII. ÍNDICE DE LAS RESOLUCIONES CITADAS

- STS de 19 de noviembre de 2020
- STS de 23 de junio de 2020
- STS de 7 de mayo de 2019
- STS de 17 de octubre de 2018
- STS de 13 de julio de 2017
- STS de 29 de febrero de 2016
- STS de 15 de septiembre de 2015
- STS de 30 de abril de 2015
- STS de 16 de febrero de 2015
- STS de 23 de septiembre de 2014
- STS de 12 de junio de 2014
- STS de 21 de junio de 2013
- STS de 12 de noviembre de 2012
- STS de 1 de octubre de 2012
- STS de 21 de marzo de 2012
- STS de 16 de enero de 2012
- STS de 29 de junio de 2011
- STS de 14 de junio de 2011
- STS de 11 de noviembre de 2010
- STS de 3 de junio de 2008
- STS de 7 de marzo de 2008
- STS de 9 de octubre de 2007
- STS de 28 de noviembre de 2005
- STS de 20 de mayo de 2004
- STS de 24 de octubre de 2002
- STS de 22 de octubre de 2001
- STS de 22 de mayo de 1998
- STS de 7 de marzo de 1994
- STSJ de Cataluña de 21 de febrero de 2013

- SAP de Barcelona de 30 de marzo de 2022
- SAP de Barcelona de 26 de enero de 2022
- SAP de Barcelona de 11 de noviembre de 2021
- SAP de Valencia de 29 de abril de 2020
- SAP de Córdoba de 26 de febrero de 2018
- SAP de Barcelona de 23 de mayo de 2018
- SAP de Murcia de 18 de diciembre de 2017
- SAP de Madrid de 12 de mayo de 2017
- SAP de Barcelona de 30 de marzo de 2016
- SAP de Málaga de 22 de febrero de 2016
- SAP de Toledo de 10 de diciembre de 2015
- SAP de Barcelona de 11 de noviembre 2014
- SAP de Segovia de 30 de junio de 2014
- SAP de La Coruña de 5 de marzo de 2014
- SAP de Valencia de 27 de enero de 2014
- SAP de Málaga de 16 de enero de 2014
- SAP de Málaga de 20 de septiembre de 2013
- SAP de Barcelona de 12 de febrero de 2013
- SAP de Almería de 4 de mayo de 2012
- SAP de Las Palmas de 5 de febrero de 2012
- SAP de Valencia de 5 de diciembre de 2011
- SAP de Cantabria de 20 de julio de 2011
- SAP de Gerona de 15 de abril de 2011
- SAP de Barcelona de 22 de septiembre de 2009
- SAP de Navarra de 30 de junio de 2009
- SAP de Barcelona de 29 de septiembre de 2008
- SAP de Barcelona de 6 de noviembre de 2006
- SAP de Barcelona de 5 de octubre de 2006
- Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2020
- Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 25 de julio de 2019
- RDGRN de 29 de agosto de 2019
- RDGRN de 16 de enero de 2019
- RDGRN de 25 de marzo de 2014
- RDGRN de 20 de septiembre de 2013
- RDGRN de 27 de junio de 2012
- RDGRN de 17 de julio de 1998

IX. BIBLIOGRAFÍA

- ANDERSON, M., Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (abril - julio 2019), *Indret. Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 4. 2019, 1-26.
- APARICIO SANZ, A., Las especialidades en la compraventa de bienes inmuebles, relativas a la previsión de financiación por un tercero y situaciones de comunidad en la venta de inmuebles en construcción o rehabilitación (arts. 621.49 y 621.51 a 53), Jornada Sobre Aspectos Registrales Del Libro VI Del Código Civil De Cataluña, 21 de marzo de 2018.
- ARNAIZ RAMOS, R., Las afecciones registrales en la regulación de la compraventa en el Código Civil de Cataluña: Su regulación en la constancia registral de las arras y de la resolución consecuencia del cumplimiento de la condición resolutoria, en Institut de Dret Privat Europeu i Comparat Universitat de Girona (Coord.) *Els Reglaments europeus i l'evolució del Dret català de contractes, família i successions*, Girona, Documenta Universitaria, 2019.
- ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL, *Propuesta de Código Civil*, Tecnos, Madrid, 2018.
- AZOFRA, F., La condición resolutoria explícita: tratamiento registral y sustantivo, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 778, 2020, 717-780.
- BADOSA COLL, F. y DEL POZO CARRASCOSA, P., La Cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura: estudi preliminar, *Revista Catalana de Dret Privat*, 2002, 11-40.
- BANCO DE ESPAÑA, *Boletín Económico*, núm. 2, 11 de abril de 2019.
- *Presentación de los principales resultados de la encuesta financiera de las familias (EFF) 2017*, 19 de diciembre de 2019.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., Comentario al artículo 2 de la LPH, en R. Bercovitz Rodríguez-Cano (Coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, 2014.
- CARRASCO PERERA, Á., *Derecho de contratos*, Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2010.
- CUMELLA GAMINDE, A., El artículo 621-54 (pacto de condicion resolutoria) del proyecto de ley del Libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y a los contratos, *Annals de l'Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya*, núm. 6, 2014-2016, 349-362.
- DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A., y BOSCH CAPDEVILA, E., *Derecho Civil de Cataluña. Derechos de obligaciones y contratos*, Marcial Pons, Madrid, 2018.
- *Derechos reales*, 5.^a Ed., Marcial Pons, Madrid, 2015.
- DÍEZ PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Las particulares relaciones obligatorias*, IV, Thompson Reuters, Cizur Menor, Aranzadi, 2010.
- ECHEVERRÍA SUMMERS, F.M., La regulación de la compraventa inmobiliaria tras la aprobación del Libro VI del Código Civil de Cataluña. En Á. Serrano de Nicolás (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña*, Col·legi Notaris de Catalunya, Marcial Pons, Madrid, 2018.

- ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., Artículo 1182. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (Dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tomo VI, Tirant lo Blanch, Valencia 2013.
- GARCÍA GIL, F.J., y GARCÍA GIL, M., *La Compraventa de Vivienda con Préstamo Hipotecario. Doctrina, jurisprudencia y formularios*, 2.^a Ed., DAPP Publicaciones Jurídicas, Pamplona, 2008.
- GIMÉNEZ COSTA, A., El contrato de cesión de finca o de aprovechamiento urbanístico a cambio de construcción futura. En Á. Serrano de Nicolás (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña*, Col·legi Notaris de Catalunya, Marcial Pons, Madrid, 2018.
- GONZÁLEZ GOZALO, A. La formación del contrato. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.), *Tratado de Contratos*, 3.^a Ed., Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2020.
- GREGORACI, B., *Cláusula resolutoria y control del incumplimiento*, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2015.
- HERBOSA MARTÍNEZ, I., 2. Contrato de compraventa, en E. Llamas Pombo (Dir.), *Derecho de Contratos*, Tomo III, La Ley, Madrid, 2013.
- JOU I MIRABENT, Ll., Artículo 621-8. En J. Ferrer i Riba y J. Egea i Fernández (Dirs.), *Comentari al llibre sisè del Codi Civil de Catalunya. Contractes amb finalitat transmissora i sobre activitat aliena*, Atelier, Barcelona, 2021.
- LANDO, O., CLIVE, E., PRUM, A., y ZIMMERMANN, R., *Principles of European Contract Law - Parts I, II and III*, Kluwer Law International, 2003.
- LATORRE, P., La condición resolutoria de difícil resolución tras la Ley 3/2017 en Cataluña, 19 de febrero de 2018.
- LONGO MARTÍNEZ, A., El Libro VI del Código Civil de Cataluña: nuevos pactos de garantía en la transmisión de inmuebles. En Á. Serrano de Nicolás (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña*, Col·legi Notaris de Catalunya, Marcial Pons, Madrid, 2018.
- LÓPEZ FRÍAS, A., *La transmisión de la propiedad en la permuta de solar por pisos*, J.M. Bosch Editor, Barcelona, 2006.
- MICÓ GINER, J., *La compraventa inmobiliaria. Escritura pública e inscripción registral*, Tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.
- MONTÉS PENADÉS, V.L., Artículo 1124, en M. Albaladejo (Dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tomo XV, Vol. 1.^º, EDERSA, Madrid, 2004.
- MORALEJO IMBERNÓN, N., Artículos 1454, 1471. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (Dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tomo VII, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.
- MORALES MORENO, A.M., Adaptación del Código civil al Derecho europeo: la compraventa, *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 56, núm. 4, 2003, 1609-1652.
- NASARRE AZNAR, S., *L'abast de la prescripció i de la caducitat del Codi civil de Catalunya. Estudi de la seva aplicació a les normes estatals vigents a Catalunya*. Generalitat de Catalunya. Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada. Departament de Justícia, Barcelona, 2011.
- Artículo 556.9. En S. Nasarre Aznar (Dir.), *La Propiedad Compartida y la Propiedad Temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.

- NAVARRO CASTRO, M., Comentario a la sentencia de 11 de noviembre de 2010, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 87, 2011, 1637-1650.
- QUESADA GONZÁLEZ, M.^a C., Estudio de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre las Arras, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 5, 2003.
- ROSELLÓ CARRIÓN, E., El contrato de arras en el Código Civil de Cataluña. Examen del artículo 621 del Libro VI. En Á. Serrano de Nicolás (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña*, Col·legi Notaris de Catalunya, Marcial Pons, Madrid, 2018.
- SANTOS BRIZ, J., Artículo 1154. En I. Sierra Gil de la Cuesta (Coord.), *Comentario del Código Civil*, Vol. 6, 2.^a Ed., Bosch, Barcelona, 2006.
- SERRANO DE NICOLÁS, Á., Artículo 621-49. En J. Ferrer i Riba y J. Egea i Fernández (Dirs.), *Comentari al llibre sisè del Codi Civil de Catalunya. Contractes amb finalitat transmissora i sobre activitat aliena*, Atelier, Barcelona, 2021.
- SIMÓN MORENO, H., La regulación del contrato de la compraventa en Libro Sexto del Código Civil de Cataluña y su incidencia en la contratación inmobiliaria. Análisis de las disposiciones generales, *Revista de Derecho Civil*, Vol. IX, núm. 2, 2022, 187-226.
- TENZA LLORENTE, M.^a, Comentario artículo 621-8 de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de Modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto. ARRAS, *Boletín Servicio de Estudios Registrales de Cataluña*, núm. 192, 2018, 156-167.
- TUR FAÜNDEZ, M.^a N., *Del Saneamiento a la Responsabilidad por Falta de Conformidad. Una Propuesta de Regulación*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.
- VALLE MUÑOZ, J.L., Cesión de solar a cambio de obra futura, *Boletín del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña*, núm. 177, 2015, 156-161.

NOTAS

¹ Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto (Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya —DOGC— núm. 7314, 22 de febrero de 2017).

² DOGC núm. 3798, 2 de febrero de 2003.

³ Disponible en: https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009_02_DCFR_OutlineEdition.pdf (última visita 21 de diciembre de 2022).

⁴ Puede consultarse el trabajo completo en LANDO, CLIVE, PRUM y ZIMMERMANN, 2003.

⁵ COM(2011) 635 final. Disponible en: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUri-Serv.do?uri=COM:2011:0635:FIN:es:PDF> (última visita 21 de diciembre de 2022).

⁶ El único resultado tangible de este proceso de armonización del derecho europeo de contratos, más bien modesto si se parte del alcance y contenido inicial del DCFR, ha sido la aprobación de las Directivas 2019/770, de 20 de mayo de 2019, relativa a determinados aspectos de los contratos de suministro de contenidos y servicios digitales (que regula básicamente la falta de conformidad) y 2019/771, de 20 de mayo de 2019, relativa a determinados aspectos de los contratos de compraventa de bienes, por la que se modifican el Reglamento 2017/2394 y la Directiva 2009/22/CE y se deroga la Directiva

1999/44/CE (que también se centra en la conformidad del bien vendido y en las garantías comerciales) (para ambas, Diario Oficial de la Unión Europea 22 de mayo de 2019). Por tanto, aspectos como la celebración del contrato, su validez, efectos y las consecuencias de su resolución se regirán por las legislaciones nacionales de cada Estado miembro.

⁷ Boletín Oficial del Estado (BOE) núm. 26, 30 de enero de 1991.

⁸ El trabajo citado abordaba las disposiciones generales del libro sexto, mientras que el presente trabajo analiza específicamente las disposiciones con transcendencia inmobiliaria. Por este motivo, algunas ideas expuestas en la introducción y en las conclusiones son coincidentes en ambos textos.

⁹ Ver sobre el aspecto competencial la SAP de Barcelona de 30 de marzo de 2022 (ECLI:ES:APB:2022:3409). El identificador europeo de jurisprudencia (ECLI) puede consultarse en <https://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>.

¹⁰ BOE núm. 266, 6 de noviembre de 1999.

¹¹ DOGC núm. 5044, 9 de enero de 2008.

¹² La información relevante sobre este seguro deberá incluirse en el contrato de compraventa con independencia de si se crea o no una situación de comunidad (Apartado tres DA LOE).

¹³ Así lo puntualiza LONGO MARTÍNEZ, 2018, 111. Este autor defiende que, en caso de buscar financiación, le convendrá más al vendedor la compraventa de cosa futura que crear una situación de comunidad. Por otra parte, y aunque no lo prevea expresamente el Libro sexto, creemos que la compraventa de cosa futura tiene anclaje en el artículo 621-3 del Código Civil de Cataluña, que incluye, dentro del objeto del contrato, «los futuros o los que deban ser producidos, manufacturados o fabricados». Esta conclusión también es coherente desde un punto de vista sistemático con los artículos 621-51 y 52 del Código Civil de Cataluña, relativos a la compraventa de inmuebles en construcción, y con la regulación de la cesión de finca o de aprovechamiento urbanístico a cambio de construcción futura (art. 621-58 y sigs. CCC). Con todo, el objeto deberá estar en el comercio, ser posible y determinado (arts. 1271 y sigs. CC).

¹⁴ Así se posicionaba en relación con el proyecto de ley VALLE MUÑOZ, 2015, 160.

¹⁵ Que son la descripción del bien y de la finca o el conjunto en que se integra el bien como elemento independiente o privativo, con una referencia expresa a las circunstancias previstas en el artículo 553-9.1 del Código Civil de Cataluña (por ejemplo, la descripción del inmueble en conjunto, los elementos, instalaciones y servicios comunes y la descripción de todos los elementos privativos, con el correspondiente número de orden interno en el inmueble, y la cuota general de participación).

¹⁶ RJ 1998, 5973.

¹⁷ LONGO MARTÍNEZ defiende que este hecho deberá ser perfilado por las partes, 2018, 132.

¹⁸ En relación a la Ley anterior, BADOSA COLL y DEL POZO CARRASCOSA defendían que «la quota en la copropietat pro indiviso del solar no s'extingeix quan és substituïda per la propietat exclusiva de pisos o locals. L'article 218 RH palesa que la propietat exclusiva dels pisos és compatible amb la copropietat sobre tot l'edifici», ver BADOSA COLL y DEL POZO CARRASCOSA, 2002, 14.

¹⁹ En relación con el contrato de cesión de finca, GIMÉNEZ COSTA defiende que el régimen del artículo 621-62 del Código Civil de Cataluña «solo puede resultar operativo cuando no se haya otorgado el régimen de propiedad horizontal con anterioridad a la finalización de la obra», ver GIMÉNEZ COSTA, 2018, 330.

²⁰ ECLI:ES:TS:2015:1708. Ver en el mismo sentido, la STS de 7 de mayo de 2019 (ECLI:ES:TS:2019:1440).

²¹ BOE núm. 181, 29 de julio de 1968. El artículo 3 dispone que «Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cessionario podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el seis por ciento de interés anual, o conceder al cedente

prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda».

²² La Ley 57/1968 no era aplicable (y el mismo criterio puede mantenerse con la nueva ley) a las compraventas de viviendas con finalidad no residencial o inversora (STS de 19 de noviembre de 2020, ECLI:ES:TS:2020:3795).

²³ También es el efecto que se predica de la transmisión de una cuota en la permuta cambio de construcción futura, LÓPEZ FRÍAS, 2006.

²⁴ ECLI:ES:TS:2011:4275.

²⁵ ECLI:ES:TS:2018:3513, ECLI:ES:TS:2013:4295 y *RJ* 2002, 8974, respectivamente.

²⁶ En función de si la pérdida de las arras les acarreaba un perjuicio (ej. el vendedor que presumía que tendría más dificultades para vender el bien inmueble al precio pactado, en cuyo caso le interesaba alegar que las arras eran confirmatorias) o un beneficio (ej. el comprador que desiste porque tiene la oportunidad de adquirir un bien inmueble similar por un precio sensiblemente inferior, a quien le interesaría alegar que las arras son penitenciales).

²⁷ Por ejemplo, la STS de 17 de octubre de 2018 no consideró la existencia de unas arras penitenciales de la siguiente cláusula: «En este acto el vendedor recibe la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (240.404,84 euros), como arras y parte del precio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1454 del Código civil, a su entera satisfacción, sirviendo la firma del presente contrato como la más eficaz carta de pago».

²⁸ Este caso se planteó en la SAP de Barcelona de 29 de septiembre de 2008 (*JUR* 2009, 39882), en la que las partes pactaban unas arras penitenciales y, al mismo tiempo, contemplaban la entrega de varias cantidades parciales.

²⁹ Así lo admite MÓRALEJO IMBERNÓN, 2013, 10261.

³⁰ «Tienen carácter real porque para su constitución es necesaria su entrega efectiva. Suponen, pues, siempre una datio rei, por ser esencial la entrega de aquello en que consistan», de acuerdo con QUESADA GONZÁLEZ, 2003.

³¹ ECLI:ES:APS:2011:793.

³² BOE núm. 57, 7 de marzo de 1973.

³³ BOE núm. 287, 30 de noviembre de 2007.

³⁴ *RJ* 2008, 4170.

³⁵ ECLI:ES:APV:2011:6600.

³⁶ ECLI:ES:APMU:2017:2713.

³⁷ *RJ* 1994, 2198.

³⁸ ECLI:ES:APMA:2013:1876.

³⁹ ECLI:ES:APGC:2012:422.

⁴⁰ *JUR* 2009, 16698.

⁴¹ ECLI:ES:APSG:2014:204.

⁴² ECLI:ES:APB:2009:10996.

⁴³ ECLI:ES:APC:2014:1882.

⁴⁴ ECLI:ES:APB:2013:2011.

⁴⁵ ECLI:ES:APB:2016:4973.

⁴⁶ ECLI:ES:APV:2014:690.

⁴⁷ Disponible en https://www.mjjusticia.gob.es/es/AreaTematica/ActividadLegislativa/Documents/1292430960594-Propuesta_para_la_modernizacion_del_Derecho_de_obiligaciones_y_contratos_Ano_2009.PDF (última visita 21 de diciembre de 2022).

⁴⁸ *RJ* 2005, 9837 y ECLI:ES:TS:2012:1694, respectivamente.

⁴⁹ *RJ* 2001, 8655.

⁵⁰ La doctrina pone de relieve que se suele confundir el precontrato con esta clase de acuerdos, que ya serían compraventas perfectas, ver GONZALEZ GOZALO, 2020, 898. Un caso, por ejemplo, tuvo lugar en la STS de 19 de julio de 2012 (ECLI:ES:TS:2012:5760).

⁵¹ Disponible en <https://www.parlament.cat/document/bopc/165863.pdf#page=10> (última visita 21 de diciembre de 2022).

⁵² En el mismo sentido, TENZA LLORENTE defiende que «Dada la interpretación literal del artículo, que emplea el término «máximo» con carácter taxativo, se puede llegar a la conclusión de que en ningún caso podrían exceder de esos seis meses que marca, pues de lo contrario se podría defraudar fácilmente la limitación impuesta. La finalidad quizás sea la de impedir el mantenimiento de una carga y de un elemento accidental del negocio jurídico de forma indefinida en el Registro, dada la inseguridad jurídica que generaría», ver TENZA LLORENTE, 2018, 163. Por tanto, un pacto de arras con un plazo superior a seis meses no podría acceder al Registro de la Propiedad.

⁵³ Comenta que «En la práctica es frecuente, por desconocimiento, que no se use la posibilidad de las arras ante notario (figura que debería extenderse una vez se ha declarado en Cataluña la exención fiscal)», ver MICÓ GINER, 2021, 1069. Sobre la exención fiscal a la que alude, *vid. infra*.

⁵⁴ *RJ* 1998, 3990.

⁵⁵ De ello se hace eco ROSELLÓ CARRIÓN, 2018., 94 y 95.

⁵⁶ ECLI:ES:APB:2022:760.

⁵⁷ Por tanto, como bien apunta ARNAIZ RAMOS, «lo que realmente se garantiza es la devolución del importe doblado, es decir, la cuantía restante hasta cubrir el doble de lo depositado», ARNAIZ RAMOS, 2019, 69 y 70.

⁵⁸ Sobre la afección prevista en beneficio del propietario formal, ver NASARRE AZNAR, 2017, 295 y sigs.

⁵⁹ *RJ* 2013, 5756. La sentencia, además, se esfuerza para distinguir el privilegio de afección real: «La afección real tiene como finalidad impedir que la transmisión de la finca frustre las expectativas del cobro del crédito mientras que el privilegio obedece a razones de política legislativa en tanto que considera que determinados créditos merecen una especial protección del ordenamiento jurídico».

⁶⁰ *JUR* 2011, 260473.

⁶¹ *JUR* 2007, 145340. En relación a la anterior regulación de la retención en Derecho civil catalán.

⁶² A la que puede accederse en: <https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/>.

⁶³ Este precepto establece que «Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valiosa, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la comunidad autónoma».

⁶⁴ ROSELLÓ CARRIÓN, 2018, 95. El autor propone que, una vez devengado el impuesto por la promesa de venta, el comprador pueda deducirse lo pagado del impuesto de la venta.

⁶⁵ BOE núm. 155, 2.6.2020.

⁶⁶ ECLI:ES:APB:2021:13251.

⁶⁷ ECLI:ES:TS:2014:3746.

⁶⁸ ECLI:ES:APV:2020:1754.

⁶⁹ ECLI:ES:APM:2017:6689.

⁷⁰ ECLI:ES:APTO:2015:1125.

⁷¹ ECLI:ES:TS:2013:1835, ECLI:ES:TS:2012:6030 y ECLI:ES:TS:2015:4709, respectivamente.

⁷² BOE núm. 156, 27.6.2014.

⁷³ Sobre este particular, APARICIO SANZ, 2018, se preguntaba si «queda excluida del ámbito de la norma los supuestos de financiación privada o de aquellas entidades que no entren dentro del concepto de entidad de crédito. ¿Qué pasa con las personas que se

dedican habitualmente a conceder créditos?», que en nuestra opinión quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta facultad de desistimiento.

⁷⁴ BOE núm. 65, 16 de marzo de 2019.

⁷⁵ Apunta ECHEVERRÍA SUMMERS que «imaginamos que una de las cautelas que adoptarán en un futuro los promotores inmobiliarios será incluir una cláusula que excluya la facultad de desistimiento en dichos casos, o que obligue al comprador a incrementar sus esfuerzos de cara a la obtención de financiación hipotecaria (v. gr. Exigencia del préstamo a diferentes entidades, además de aquella en la que habría de haberse subrogado)», ver ECHEVERRÍA SUMMERS, 2018, 304.

⁷⁶ ECLI:ES:APAL:2012:565.

⁷⁷ Así opina APARICIO SANZ, 2018.

⁷⁸ Interpretación de DEL POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY y BOSCH CA-PDEVILA, 2018, 420.

⁷⁹ VAN DER MERWE, Cornelius (Ed.), *European Condominium Law*, Cambridge, Cambridge University Press, 2015, 98.

⁸⁰ Disponible en: <https://www.legifrance.gouv.fr>.

⁸¹ ECLI:ES:APB:2018:4836.

⁸² Así opina APARICIO SANZ, 2018: «solo cabe reinscribir en base a documento otorgado exclusivamente por el comprador con notificación al vendedor, si así lo hubieran pactado las partes expresamente; pacto que convendría que fijara el plazo durante el cual el vendedor puede oponerse al desistimiento, bien por entender que el comprador no ha cumplido su obligación de dejarle en la misma situación en la que se estaba; bien, por rechazar que se haya producido la causa que genera la facultad de desistir».

⁸³ BOE núm. 131, 2.6.2021.

⁸⁴ RJ 2004, 3529.

⁸⁵ JUR 2007, 144669.

⁸⁶ MORALES MORENO, 2003, 1632 y 1633. Más recientemente, se ha opinado que «una regulación detallada de lo que se entiende por falta de conformidad debería excluir la regulación de los excesos o defectos de cabida. Si, como se hace en todas las propuestas armonizadoras, se considera que para que un bien sea conforme ha de ajustarse a la descripción realizada en el contrato, la diferencia entre las medidas reales y las que figuran en este son un claro supuesto de falta de conformidad» (TUR FAÚNDEZ, 2017, 56).

⁸⁷ MORALEJO IMBERNÓN, 2013, 10405.

⁸⁸ RJ 1998, 555.

⁸⁹ RJ 1994, 9415. Si tiene lugar en la STS de 24 de abril de 1996 (RJ 1997, 3398) dado que en el contrato «resulta bien expresivo en cuanto fija que el precio del metro cuadrado de la parte no debidamente identificada de la solaria de 19.500 m², sita en Las Albarizas (Marbella), es de 25.000 ptas. y establece el precio final de 7.500.000 ptas.».

⁹⁰ «En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, interin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término».

⁹¹ RJ 2014, 2375.

⁹² Este autor también defiende que el pacto de condición resolutoria no debe regirse a efectos de elección de la ley necesariamente por el artículo 10.1 del Código Civil. Sobre este particular, la resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 25 de julio de 2019 (JUS/2185/2019; DOGC de 7 de agosto de 2019, núm. 7934) mantuvo que «la aplicación imperativa del artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña si se pretende inscribir la condición resolutoria en los registros situados en Cataluña», que fue rebatida por la RDGRN de 29 de agosto de 2019 (RJ 2019, 4253) y que concluye en la dirección totalmente opuesta: «hay una conclusión inequívoca que no ofrece

duda alguna, cual es que el negocio jurídico celebrado contiene una sumisión expresa, innegable y totalmente conforme a ley, al derecho civil común; lo que rige respecto de la relación obligatoria establecida en toda su extensión, en todos sus términos y en todas sus vicisitudes e incidencias». Un análisis de los argumentos de ambas resoluciones puede verse en ANDERSON, 2019, 11 y sigs.

⁹³ «En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término».

⁹⁴ ECLI:ES:APB:2014:11618.

⁹⁵ ECLI:ES:TS:2012:7646.

⁹⁶ Decreto de 2 de junio de 1944 (BOE núm. 189, 7 de julio de 1944).

⁹⁷ RJ 2013, 6671.

⁹⁸ ECLI:ES:TS:2016:805.

⁹⁹ ECLI:ES:APMA:2016:848.

¹⁰⁰ ECLI:ES:TS:2011:4263.

¹⁰¹ RJ 2007, 7403.

¹⁰² ECLI:ES:TS:2015:1091. Así lo expone: «En efecto, en primer lugar, no debe desconocerse que la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala, entre otras, STS de 12 de noviembre de 2014 (núm. 414/2014), ha subrayado el valor del cumplimiento de la obligación como “eje central” de la dinámica resolutoria del contrato (art. 1124 CC) y, en consecuencia, como elemento clave de la legitimación activa para su correspondiente ejercicio; presupuesto de legitimación que, en ningún caso, ampara a la parte incumplidora del contrato frente a la otra parte que cumple o se presta a cumplir. En segundo lugar, y en línea de lo anteriormente afirmado, tampoco se puede ignorar que el beneficio que contempla el artículo 1504 en favor del comprador, propio de la aplicación del principio de “favor debitoris”, y cuyo antecedente se encuentra en el artículo 1656 del Código Civil francés, que se traduce, a su vez, en una relajación de la anterior objetivación señalada en orden a favorecer el pago del comprador aún después de haber expirado el término establecido, solo puede ser aplicado, correctamente, por la vía o el cauce de la excepción, pues la legitimación para el ejercicio de la facultad resolutoria solo se contempla en la posición jurídica del vendedor».

¹⁰³ ECLI:ES:TS:2014:2473.

¹⁰⁴ Pilar LATORRE pone el siguiente ejemplo: «Supongamos una venta por precio total de 100.000 euros del que quedan aplazados 50.000 que se van a devolver en 100 cuotas de 500 euros, que serían lo equivalente a 8 años y 4 meses. Si la facultad de resolución no se puede ejercer hasta que se cumpla la obligación de hasta un 15% del precio total, se habrá tenido que acumular una deuda en las cuotas de 15.000 euros, lo que supondrá que a cuotas de 500 euros al mes, no podrá ejercitarse la resolución hasta que se le debieran 30 cuotas, esto es 2 años y medio a la espera», ver P. LATORRE, La condición resolutoria de difícil resolución tras la Ley 3/2017 en Cataluña, 19 de febrero de 2018, disponible en: <http://www.notariapilarlatorre.com/2018/02/19/la-condicion-resolutoria-de-dificil-resolucion-tras-la-ley-17-2017-en-cataluna/> (última visita 21 de diciembre de 2022).

¹⁰⁵ El autor lo ilustra con el siguiente ejemplo: «¿Es lógico que el vendedor de un inmueble con precio aplazado pueda resolver el contrato en caso de que el impago de una cantidad inferior al 15% acudiendo a la vía del artículo 1124 del Código Civil, y, en cambio, se vea privado de la facultad resolutoria en los casos en que ha intentando asegurar el cobro con una condición resolutoria expresa? Establecer la resolución contractual en función de ese porcentaje del 15% conducir a la paradoja de que, por ejemplo, en un precio aplazado de 10 millones de euros, a satisfacer en diez plazos, el impago del primer plazo por importe de 1 000 000 € no permitiría ejercitarse la condición resolutoria».

¹⁰⁶ Disposición adicional cuadragésima novena de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021 (BOE de 31 de diciembre de 2020, núm. 341).

¹⁰⁷ ECLI:ES:APA:2012:444.

¹⁰⁸ ECLI:ES:APMA:2014:30.

¹⁰⁹ ECLI:ES:TS:2020:2068.

¹¹⁰ La STS de 7 de marzo de 2008 (*RJ* 2008, 2939) entiende abusivo el ejercicio de la cláusula porque el vendedor no había cumplido con sus obligaciones y pretendía no cobrar las cantidades pendientes sino recuperar la finca, quedarse las cantidades percibidas (más del 70% del precio), cobrar la cláusula penal convenida y los gastos de suministros e impuestos, y aprovechar las mejoras realizadas por los compradores.

¹¹¹ Básicamente, el notario debía solicitar al Registro de la Propiedad un certificado de dominio y cargas de la finca antes de notificar al comprador (personalmente) la voluntad del vendedor de resolver el contrato. Una vez notificado el comprador, este podía oponerse en el plazo de quince días a la resolución si pagaba la deuda o alegaba el pago de lo reclamado o la existencia de otra causa de oposición establecida en el contrato, en cuyo caso el notario daba por terminada su intervención y por concluido el procedimiento, y quedaba expedita la vía judicial o arbitral. A falta de oposición, el acta notarial de resolución constituiría título para la inscripción del dominio del inmueble a favor del vendedor y para la cancelación de la inscripción de la condición resolutoria ejercida y la de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la compraventa, salvo los relativos a litigios sobre la vigencia o el ejercicio de la propia condición resolutoria.

¹¹² ECLI:ES:TC:2019:132.

¹¹³ ECLI:ES:APCO:2018:102.

¹¹⁴ El Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales (BOE núm. 25, 29 de enero de 2020), suprime la centenaria Dirección General de los Registros y del Notariado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

¹¹⁵ *RJ* 2020, 2949 y *RJ* 2019, 185, respectivamente.

¹¹⁶ La afección del inmueble no se produce o se extingue total o parcialmente por las siguientes causas (art. 621-54.5 CCC): a) consentimiento del comprador y, si procede, de los titulares de derechos posteriores; b) resolución judicial o laudo arbitral; c) consignación notarial de la cantidad garantizada o aval bancario por su importe; y d) por caducidad, una vez transcurridos ciento ochenta días desde la fecha de la reinscripción a favor del vendedor, salvo que haya una anotación anterior de demanda de oposición a la resolución o a la liquidación.

¹¹⁷ *RJ* 2012, 8827.

¹¹⁸ BOE núm. 239, 6 de octubre de 2015.

¹¹⁹ Así lo defendía en su momento NASARRE AZNAR, 2011, 150 y 151.

(Trabajo recibido el 21 de junio de 2022 y aceptado para su publicación el 19 de diciembre de 2022)