

BOLETÍN de información jurídica



COL·LEGI DE NOTARIS
DE CATALUNYA

MONOGRÁFICO

LIBRO SEXTO DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA

II. LA COMPRAVENTA. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Parcialmente enunciadas ya en el art. 621-1, las obligaciones del vendedor se desarrollan en dos subsecciones específicas que comprenden entre ambas los artículos 621-9 a 621-30, si bien incluyendo una materia, la de la transmisión de los riesgos, que es más un efecto del cumplimiento de dichas obligaciones (en concreto la entrega de la cosa), que una obligación en sí misma. Junto con la **entrega** del bien, las obligaciones del vendedor incluyen la **transmisión de la propiedad** y la garantía de **conformidad**, determinantes en aquellos casos en que el comprador no adquiere o pierde la propiedad del bien –porque quien se la vende no es el verdadero propietario, o tiene una propiedad que resulta ser claudicante-, o cuando lo vendido no reúne las condiciones previstas en el contrato; es decir, lo que en el Código Civil español (CC) se conoce como supuestos de *evicción* y de *vicios ocultos*. Frente al régimen de protección del comprador meramente indemnizatoria que resulta del CC en estos casos, que obligan a aquél –y a la jurisprudencia- a acudir, para incrementar dicha protección, a la anulación del contrato por error o dolo, el art. 621-9.1 CCCat, siguiendo la posición dominante en la doctrina moderna y el derecho comparado, deja claro, al establecer las obligaciones del vendedor, que tanto la no transmisión del dominio como la entrega de un bien que no sea conforme con el contrato supone un incumplimiento contractual, ante el cual el comprador puede ejercitar los remedios previstos para dicho supuesto, y por tanto, resolviendo el contrato, exigir la devolución del precio en su día pagado.

Los efectos de la obligación de **TRANSMITIR LA PROPIEDAD** se ven quizá con mayor claridad aún en los supuestos de venta de cosa ajena. Si en el sistema estatal –y aunque la normativa ha dado lugar a conocidas discusiones- el comprador no puede reclamar en tanto no sea perturbado en su posesión, el sistema ahora acogido, sin salirse del mismo esquema de los efectos meramente obligacionales, determina, al configurar la transmisión de la propiedad de la cosa como una obligación esencial del vendedor, que la venta de cosa ajena implique desde el primer momento un incumplimiento contractual, y lleve aparejada la posible resolución a instancia del comprador.

No se altera en cualquier caso el sistema de transmisión de la propiedad: la transmisión de la propiedad es una obligación derivada del título, que se cumple mediante el modo, de manera que el título no tiene por sí sólo efectos reales, ni el modo supone un nuevo negocio traslativo, como ocurre en el derecho alemán.

En relación a la obligación de **ENTREGA**, los arts. 621-10 y siguientes regulan los aspectos relativos a qué debe entregarse, cuándo, dónde y cómo debe hacerse la entrega. Destacar que, como regla general, la entrega supone la transmisión de la posesión del bien, pero, tratándose de bienes muebles susceptibles de posesión respecto de los que en el contrato no se haya previsto el transporte, es posible su **puesta a disposición** (art. 621-10-1 y 621-11). En tanto que se impone al comprador a su vez la obligación legal de recibir el bien, la mera puesta a disposición –no ya el rechazo injustificado del comprador a la recepción- puede producir la “mora accipiendi”. Para los casos de “**entrega frustrada**”, por falta de cumplimiento de la obligación de recepción por el comprador o la persona designada para ello, el art. 621-16 impone al vendedor una obligación de custodia y conservación, de la que sólo puede liberarse, previa notificación al comprador, mediante la consignación o depósito. Excepcionalmente, y tratándose de bienes fungibles o de deterioro o rápida disminución de valor, se le autoriza para la venta en condiciones razonables, y la puesta del precio a disposición del comprador.

En cuanto a la obligación del vendedor de “garantizar que el bien es **CONFORME AL CONTRATO**”, hay que señalar que el término “garantía” no tiene el significado habitual en nuestro



ordenamiento jurídico, como refuerzo de la responsabilidad del deudor. Acudiendo al referente del art. 2:101 DCFR (*"The seller must ensure that the goods conform to the contract"*) se podría decir que el vendedor debe "asegurarse de que" el bien es conforme al contrato. Aunque en realidad el fundamento de la regulación sea el mismo en el CC y en el CCCat -en último término un reconocimiento de que la responsabilidad del vendedor no se agota con la simple entrega de la cosa-, el alcance de dicha responsabilidad y, tanto o más importante, el procedimiento para exigirla son muy diferentes.

En el CC, el saneamiento por vicios ocultos supone dar por cumplida la obligación de entrega, y atribuir al comprador una acción de indemnización cuando dicha entrega no satisface sus pretensiones según el contrato. El CCCat, ya lo hemos dicho, considera la falta de conformidad un supuesto de incumplimiento contractual, que permite al comprador ejercitar las acciones o remedios legalmente previstos. Por otro lado, mientras el CC se limita, para imponer el saneamiento, a exigir que el vicio sea oculto, grave y preexistente, en el CCCat los criterios de conformidad que detalla el **art. 621-20** aluden a una serie de elementos o características del bien entregado o a entregar, con referencia en todo caso a lo pactado en el contrato, sin perjuicio de algún elemento de objetivación

Se refiere el **art. 621-30** a la interesante cuestión de los **derechos y pretensiones de terceros** sobre el bien vendido, que -razonablemente fundamentadas- constituyen falta de conformidad si el comprador no las conocía ni podía conocer al concluir el contrato. Y ello tanto si existían entonces o surgen después como consecuencia de actos propios del vendedor.

Si bien, como decíamos, el referente para apreciar la conformidad es el contrato, ya el **art. 621-7** impone al vendedor la obligación de suministrar la información relevante sobre las características del bien, y relacionada con dicha obligación está la responsabilidad que el **art. 621-24** determina por la falta de conformidad que se manifieste respecto de las manifestaciones previas al contrato, no rectificadas al concluirse el mismo, pero extendiéndolas al mismo tiempo, no sólo a las que se hubieren dirigido al propio comprador, sino también a las que hubieren sido hechas en forma pública, y no necesariamente por el vendedor mismo, sino incluso por terceros legitimados para actuar por su cuenta; ello salvo que la incorrección de tales manifestaciones fuera o debiera ser conocida por el comprador, o no pudieran haber influido en la decisión de éste.

La falta de conformidad debe darse en el momento de la entrega o puesta a disposición (de la transmisión del riesgo, dice el **art. 621-23**), presumiéndose, en las ventas de consumo, que así sucede cuando la falta de conformidad se manifiesta dentro de los seis meses siguientes. Transcurridos dos años desde la entrega sin que se haya manifestado la falta de conformidad, se extingue la responsabilidad del vendedor, salvo pacto en contrario, y salvo el caso de los derechos o pretensiones de terceros.

Existen por lo demás, en los **arts. 621-25 a 621-28**, determinados supuestos que eliminan o matizan la responsabilidad del vendedor por falta de conformidad.

Por Antonio A. Longo Martínez

