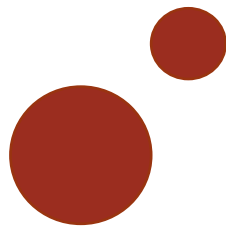


MASTER CLASS-COMPRAVENTA MODIFICACIONES INTRODUCIDAS LIBRO IV CCCAT I, II Y III

Derecho inmobiliario.
Contratos y el derecho inmobiliario
registral



En unos momentos empezamos...



INTRODUCCIÓN

- Publicación en el DOGC el 25 de febrero. bajo la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del Libro VI del Código Civil de Catalunya.

- Recurso de Inconstitucionalidad:

Contempla importantes innovaciones y competencias constitucionales en materia civil. Posible vulneración art. 149.1.8º CE, admisión a trámite y suspensión. El TC levantó la suspensión.

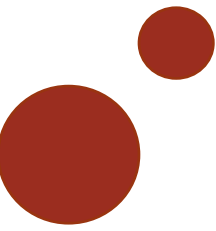
- A día de hoy el proceso continua pero no está suspendida su aplicación. Despliega efectos. Puede ser declarada inconstitucional y volver a la legislación anterior.



NOVEDADES EN DERECHO INMOBILIARIO

- Se reforma el Capítulo I, del Título II, del Libro VI del CCCat (art. 621) unificando la regulación de la compraventa general y la compraventa de consumo, aunque no se deroga toda la normativa específica anterior. El art. 621 dedica una subsección a las particularidades de la compraventa inmobiliaria.





CONFIGURACIÓN Y FORMALIZACIÓN

- Se introducen dos novedades principales:

1.-Se incorpora la obligación del vendedor de transmitir la titularidad del dominio o derecho del bien de que se trate. En el CC, la obligación del vendedor se limita a transmitir la posesión de la cosa al comprador.

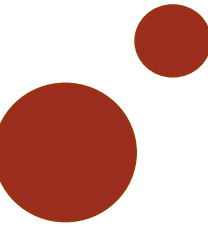
2.-Se incorpora la necesidad de que el bien objeto de transmisión sea conforme al contrato. La conformidad se encuentra regulada en los art. 621-20 a 621-30 CCCat, substituyendo al saneamiento de los art. 1474 a 1499 CC.



También se introducen modificaciones relativas al precio. Se elimina la referencia a que el precio tiene que ser cierto considerando conveniente establecer que, en los casos en los que resulte imposible obtener un precio conforme a lo previsto en el contrato, se entenderá que el precio será el que generalmente se cobra en circunstancias comparables a bienes similares con referencia al momento en que se concluya el contrato.

Se introduce, por tanto, la noción de “conclusión del contrato” que sustituye a la “perfección del contrato” del art. 1450 CC en favor de la conservación del contrato ya que el CC establece la nulidad del contrato cuando el precio no sea cierto.

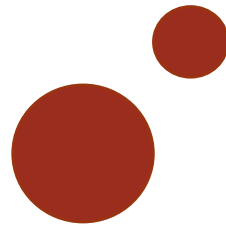




DEBER DE INFORMACIÓN

- El art. 621-7 CCCat, incorpora el deber de información por el cual el vendedor queda obligado a facilitar al comprador la información relevante sobre el bien y actuar de buena fe. Se incluye también la obligación de hacer entrega del certificado de eficiencia energética, conforme a lo establecido en el RD 235/2013, de 5 de abril.

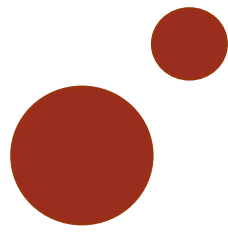




LAS ARRAS

- Se mejora la redacción que da el art. 1454 CC distinguiendo entre arras confirmatorias y arras penitenciales.
- La regla general será la aplicación de arras confirmatorias salvo pacto en contrario.
- Arras penitenciales excepcionales y figurando el acuerdo expreso entre las partes.
- Art. 621-8.3 CCCat: Posibilidad de inscribir las arras en el Registro de la Propiedad. Efectos: el inmueble quedará afecto como garantía de devolución de la misma. Su inscripción requerirá de la fijación de un plazo no superior a 6 meses para el otorgamiento de escritura pública.



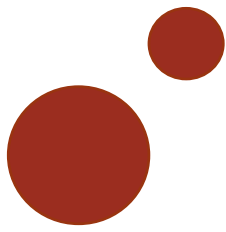


RÉGIMEN DE OBLIGACIONES

- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

1.-La obligación principal del vendedor sigue siendo la de *entregar la cosa vendida junto a sus accesorios y toda la documentación representativa del inmueble* (art. 621-9 CCCat), a pesar de ello, el art. 621-13 CCCat establece como regla general que, cuando el vendedor se demore en la entrega del inmueble, el comprador, antes de resolver el contrato, deberá requerir la entrega del bien en un término adecuado, salvo que el plazo pactado en el contrato fuera esencial o, el vendedor se hubiera negado a entregar el bien.



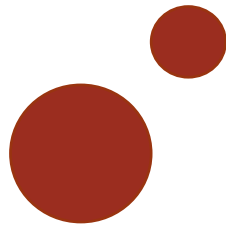


REGIMEN DE OBLIGACIONES

- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

2.-La otra obligación destacada *es la de garantizar que el bien sea conforme al contrato y la de transmitir la titularidad del derecho*. En esta obligación entrarían lo que actualmente conocemos como saneamiento por evicción de los arts. 1475 a 1483CC, señalando en este caso el CCCat, que el vendedor debe responder de las pretensiones razonablemente fundamentadas por terceros que el comprador no conocía, ni podía conocer en el momento de la conclusión del contrato, así como las que, haciéndolo, no reveló al comprador y las pretensiones de terceros que sean consecuencia de actos del vendedor posteriores a la entrega de la cosa (art. 621-30 CCCat).





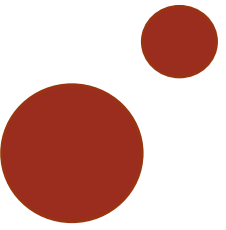
REGIMEN DE OBLIGACIONES

▪ OBLIGACIONES DEL VENDEDOR-CONFORMIDAD

En cuanto a aquello a tener en cuenta para la conformidad se destaca que ha de:

- Ajustarse a la descripción hecha por el vendedor.
- Ser idóneo para el uso habitual al que se destine el bien, o se hubiese acordado en el contrato.
- Tener las cualidades y prestaciones habituales que el comprador puede esperar conforme a la naturaleza del bien, o las declaraciones del vendedor o de terceros.
- Tener las cualidades o prestaciones del piso muestra exhibido por el vendedor (art. 621-20 CCCat).

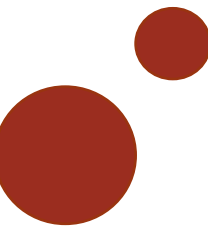




REGIMEN DE OBLIGACIONES

- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR
- La obligación principal del comprador sigue siendo la de pagar el precio pactado y recibir el bien con sus accesorios y documentos relacionados (art. 621-31 CCCat) aunque se establece que, si se fijó en el contrato un plazo para la entrega del bien por parte del vendedor, el comprador podrá rechazar el cumplimiento anticipado cuando exista un interés legítimo (art. 621-34.2 CCCat).

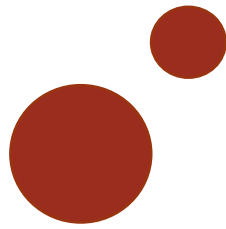




CONTENIDO DEL CONTRATO

- PACTO DE PREVISIÓN DE FINANCIACIÓN DE LA COMPRAVENTA POR TERCEROS
- El art. 621-49 CCCat contempla la posibilidad de que se incorpore al contrato de compraventa una cláusula que prevea que todo o parte de la financiación del precio se llevará a cabo por una entidad de crédito. Para este caso se prevé el desistimiento del mismo sin la obligación de compensar daño al vendedor cuando, justificadamente y en plazo establecido, se conozca la negativa de la entidad financiera a conceder la financiación salvo que la negativa venga producida por parte del comprador al no facilitar la documentación solicitada por ésta. El desistimiento del comprador, rechazada la financiación, obliga al vendedor a devolver las cantidades anticipadas a cuenta del precio así como de arras siendo un régimen que admite pacto en contrario.

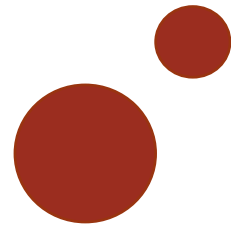




CONTENIDO DEL CONTRATO

- CONDICIÓN RESOLUTORIA
- El art. 621-5 CCCat regula los supuestos en los que se incluye la condición resolutoria y faculta al vendedor para resolver el contrato y recuperar el inmueble siempre que se haga un requerimiento notarial previo al comprador para que, en un plazo perentorio de veinte días, cumpla con la obligación del pago y que en caso contrario el contrato se resolverá. A su vez, este artículo regula también la condición resolutoria en el caso de que la escritura haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad. En esos casos, la cantidad impagada, debe ser superior al 15% del precio íntegro más los intereses que correspondan, entre otros supuestos.





CONTENIDO DEL CONTRATO

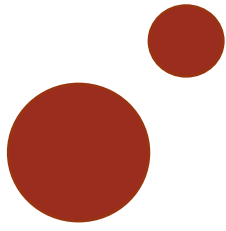
- ACCIONES RESCISORIAS POR LESIÓN EN MÁS DE LA MITAD
- Se regulan en el art. 621-46 CCCat, antes conocidas como rescisión ultradimidium. Se extienden a todos los tipos de contratos onerosos y no es necesario que recaiga sobre bienes inmuebles. Lo que persigue es el justo equilibrio entre las dos partes. La causa de la rescisión es objetiva y se basa en la lesión económica por el valor de la prestación que recibe una de las partes. Del mismo modo actúa la acción por lesión que faculta también a la parte compradora buscando la finalidad de restablecer el equilibrio de las partes. El valor justo lo encontraremos acudiendo al “valor de mercado”.



CONTENIDO DEL CONTRATO

- ACCIÓN RESCISORIA POR VENTAJA INJUSTA
- A su vez, la acción rescisoria por ventaja injusta (art. 621-45 CCCat) tiene un contenido doble:
 - Objetivo:** una de las partes ha obtenido a costa de la otra un beneficio excesivo o ventaja injusta.



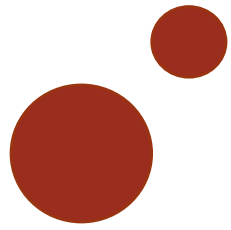


CONTENIDO DEL CONTRATO

- ACCIÓN RESCISORIA POR VENTAJA INJUSTA

-**Subjetivo:** Es doble. Respecto a la parte beneficiada, será aquella que teniendo conocimiento o pudiéndolo tener sobre una situación de inferioridad o vulnerabilidad reciba la ventaja. Respecto a la perjudicada, debe encontrarse en fecha de conclusión del contrato, en una de las siguientes situaciones:

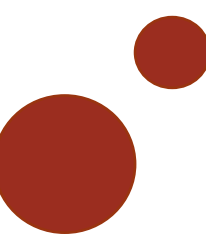




CONTENIDO DEL CONTRATO

- SITUACIONES PARA LA VENTAJA INJUSTA
 - Depender de la otra o mantener con ella una especial relación de confianza.
 - Encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica o de necesidad imperiosa.
 - Ser incapaz de prever las consecuencias de sus actos
 - Ser manifiestamente ignorante o carente de experiencia.

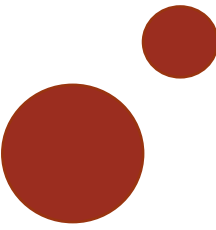




REMEDIOS PARA INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES

- Se siguen aplicando las acciones o remedios propias del art. 621-37 CCCat reconocidas para las partes en un contrato tales como la exigencia de cumplimiento específico, reparación o sustitución del bien, resolución del contrato, reducir el precio y las indemnizaciones por daños y perjuicios.





REMEDIOS PARA INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES

- La resolución contractual del art. 621-41 CCCat sigue siendo un remedio extraordinario para los casos de incumplimiento esencial o determinadas obligaciones acordadas contractualmente.
- Se añade un plazo común de 3 años para el ejercicio de las acciones y pretensiones derivadas de los remedios para comprador y para vendedor (art. 621-44 CCCat).



MUCHAS GRACIAS A TODOS POR SU
ATENCIÓN

