

**cejfe**

# **El principi de conformitat en la compravenda immobiliària a Catalunya. Interrelació amb la doctrina aliud pro alio**

*Ajut a la investigació 2022*

**Autor**  
Daniel Benítez Rodríguez

Any 2023



Generalitat de Catalunya  
**Centre d'Estudis Jurídics  
i Formació Especialitzada**

El Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada ha editat aquesta recerca respectant el text original dels autors, que en són responsables de la correcció lingüística.

Les idees i opinions expressades en la recerca són de responsabilitat exclusiva dels autors, i no s'identifiquen necessàriament amb les del Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada.

## **Avís legal**



Els continguts d'aquesta obra estan subjectes a una llicència de Reconeixement \_no Comercial\_Sense Obra derivada 4.0. Internacional (CC BY-NC-ND 4.0) de Creative Commons. Se'n permet la reproducció, la distribució i la comunicació pública sempre que se'n citi el titular dels drets (Generalitat de Catalunya, Centre d'Estudis Jurídics i formació Especialitzada) i no se'n faci un ús comercial. Aquesta obra no es pot transformar per generar obres derivades. La llicència completa es pot consultar a: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/legalcode>

© **Generalitat de Catalunya**

Centre d'Estudis Jurídics

i Formació Especialitzada

# ÍNDEX

1. El principi de conformitat en el Dret de la Unió. Incorporació al Dret Civil de Catalunya .....	4
1.1. Introducció a la qüestió. El Llibre Verd sobre les garanties dels béns de consum i els serveis postvenda .....	4
1.2. La Directiva 1999/44/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 de maig de 1999, sobre determinats aspectes de la venda i garantia dels béns de consum .....	7
1.3. La Directiva (UE) 2019/771 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de maig de 2019, relativa a determinats aspectes dels contractes de compravenda de béns, per la qual es modifica el Reglament (CE) núm. 2017/2394 i la Directiva 2009/22/CE i es deroga la Directiva 1999/44/CE ....	11
1.4. Introducció del principi de conformitat en el Codi Civil de Catalunya. ....	20
2. Criteris per a la determinació de la conformitat en el Codi Civil de Catalunya. Aplicació a la compravenda immobiliària. Remeis davant la manca de conformitat del bé al contracte .....	25
2.1. Criteris per a la determinació de la conformitat en el Codi Civil de Catalunya.....	25
2.2. Aplicació dels criteris de conformitat a la compravenda immobiliària .....	31
2.3. Remeis davant la manca de conformitat del bé al contracte .....	39
3. Defectes ocults, vicis i aliud pro alio: lliurament de cosa diferent a la pactada. Distinció i conseqüències.....	43
4. Manca de conformitat i doctrina aliud pro alio .....	58
5. Conclusions.....	67
6. Referències bibliogràfiques .....	71

## Resum

La manca de conformitat del bé amb el contracte suposa, entre altres qüestions, que el bé lliurat (la prestació real) no s'adeqüi al bé pactat (prestació ideal), pel que fa a la seva habilitat per servir a una determinada finalitat.

La manca de conformitat, en aquest sentit, és la inhabilitat del bé. Inhabilitat que el Dret civil espanyol ha vingut a apuntalar com a epicentre de la doctrina *aliud pro alio* i la possibilitat de recórrer als remeis generals davant l'incompliment de l'obligació (arts. 1124 i 1101 del Codi Civil espanyol), en tant que es considera com una forma d'incompliment contractual. El comprador podrà recórrer a la resolució del contracte quan els defectes que presenta el bé lliurat el fa inhàbil per a la seva finalitat i els remeis redhibitoris esdevenen ineficaços.

Els específics remeis que davant la manca de conformitat preveu l'article 621-37 del Codi Civil de Catalunya, entre els quals es troba la resolució del contracte i la indemnització dels danys i perjudicis, ens porten a preguntar-nos si el Llibre VI del Codi Civil de Catalunya ha suposat la implícita derogació de la doctrina *aliud pro alio* en la compravenda a Catalunya i el desplaçament de l'aplicació de l'article 1124 del Codi Civil espanyol. Especialment, pel que fa a la compravenda immobiliària.

**Paraules clau:** compravenda, incompliment contractual, *aliud pro alio*, vicis ocults, resolució del contracte, conformitat, immoble, remeis, indemnització, prescripció, redhibitori.

## Resumen

La falta de conformidad del bien con el contrato supone, entre otras cuestiones, que el bien entregado (la prestación real) no se adecue al bien pactado (prestación ideal), por lo que a su habilidad para servir a un determinado fin se refiere.

La falta de conformidad, en este sentido, es la inhabilidad del bien. Inhabilidad que el Derecho civil español ha venido a apuntalar como epicentro de la doctrina *aliud pro alio* y la posibilidad de acudir a los remedios generales frente al incumplimiento de la obligación (arts. 1124 y 1101 del Código Civil español), al entenderse como una forma de incumplimiento contractual. Podrá el comprador acudir a la resolución del contrato cuando los defectos que presenta el bien entregado lo hacen inhábil para su fin y los remedios redhibitorios se tornan ineficaces.

Los específicos remedios que ante la falta de conformidad contempla el artículo 621-37 del Código Civil de Cataluña, entre los que se encuentra la resolución del contrato y la indemnización de los daños y perjuicios, nos llevan a preguntarnos si el Libro VI del Código Civil de Cataluña ha supuesto la implícita derogación de la doctrina *aliud pro alio* en la compraventa en Cataluña y el desplazamiento de la aplicación del artículo 1124 del Código Civil español. Especialmente, por lo que a la compraventa inmobiliaria se refiere.

**Palabras clave:** compraventa, incumplimiento contractual, *aliud pro alio*, vicios ocultos, resolución del contrato, conformidad, inmueble, remedios, indemnización, prescripción, redhibitorio.

## Summary

The non-conformity of the good with the contract implies, among other things, that the good delivered (the real performance) does not correspond to the good agreed (ideal performance), as far as its ability to serve a certain purpose is referred.

The lack of conformity, in this sense, is the inability of the good. Inability that Spanish civil law has come to support as the epicentre of the *aliud pro alio* doctrine and the possibility of resorting to the general remedies for breach of contracts (Articles 1124 and 1101 of the Spanish Civil Code), as it is understood as a form of breach of contract. The buyer may resort to the rescission of the contract when the defects in the delivered good make it unfit for its purpose and the redhibitory remedies become ineffective.

The specific remedies contemplated in Article 621-37 of the Catalan Civil Code for lack of conformity, including termination of the contract and compensation for damages, lead us to wonder whether Book VI of the Civil Code of Catalonia has implicitly repealed the *aliud pro alio* doctrine in the sale of goods in Catalonia displaced the application of Article 1124 of the Spanish Civil Code. Especially, as far as the sale and purchase of real estate is concerned.

**Key words:** sale, breach of contract, *aliud pro alio*, hidden defects, rescission of the contract, conformity, real estate, remedies, compensation, prescription, redhibitory.

# **1. El principi de conformitat en el Dret de la Unió. Incorporació al Dret Civil de Catalunya**

## **1.1. Introducció a la qüestió. El Llibre Verd sobre les garanties dels béns de consum i els serveis postvenda**

El desenvolupament legislatiu que del principi de conformitat ha arribat als nostres dies, en l'àmbit del Dret de la Unió<sup>1</sup>, parteix, com a treballs preparatoris, de la Directiva 1999/44/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 de maig de 1999, sobre determinats aspectes de la venda i garantia dels béns de consum (d'ara endavant, Directiva 1999/44), i del Llibre Verd sobre les garanties dels béns de consum i els serveis postvenda<sup>2</sup> (d'ara endavant, Llibre Verd).

En el que aquí interessa, el Llibre Verd és d'especial rellevància per dues qüestions. La primera d'elles perquè centra l'àmbit objectiu de la futura Directiva 1999/44/CE. Així, ja de forma molt inicial, en la mateixa introducció, assenyala que “el Llibre Verd limita la reflexió a la venda de béns mobles de consum, duradors i en estat nou, que són els tipus de béns la compra transfronterera dels quals pels consumidors origina més problemes”. És aquí, en determinar el criteri objectiu d'harmonització, on la Comissió circumscriu sense embuts tota protecció a l'àmbit dels béns mobles nous i duradors. D'aquesta manera, assenyala:

L'elecció del concepte de “bé de consum” com a criteri per delimitar l'àmbit d'aplicació d'una mesura comunitària d'harmonització, sembla adequada per a l'exercici de la reflexió subsegüent. No obstant això, la Comissió no desitja, actualment, deixar de banda el criteri tradicional (subjectiu) que es fonamenta en la qualitat de les parts que, d'altra banda, es pot combinar amb el criteri objectiu. La noció de “bé de consum” no aclareix totalment la qüestió de saber a quins productes

---

<sup>1</sup> Al marge del Dret de la Unió i en l'àmbit del desenvolupament conceptual, destaca el treball del professor Zamir, E. (1991) *Toward a General Concept of Conformity in the Performance of Contracts*. *Louisiana Law Review*, 52.

<sup>2</sup> COM (93) 378 final, de 28 de juliol de 1993.

s'hauria de referir tal mesura. En efecte, la necessitat de limitar les mesures comunitàries a allò estrictament necessari per assolir els propòsits perseguits, pot portar a restringir encara més l'àmbit d'aplicació d'aquestes mesures al tipus de béns de consum la compra transfronterera dels quals planteja als consumidors un major nombre de problemes.

En realitat, es tracta dels béns mobles, nous i duradors. Aquesta és la hipòtesi de treball que utilitzarem com a punt de partida per a la recerca d'un règim harmònic en matèria de garantia legal.

L'exclusió dels béns immobles que aquí veiem no parteix de forma genuïna del Llibre Verd, malgrat que aquest l'efectua de forma expressa. Així, la Directiva 92/59/CEE del Consell, de 29 de juny de 1992, relativa a la seguretat general dels productes<sup>3</sup> o la Directiva 83/374/CEE del Consell, de 25 de juliol de 1985, relativa a l'aproximació de les disposicions legals, reglamentàries i administratives dels Estats membres en matèria de responsabilitat pels danys causats per productes defectuosos<sup>4</sup>, ja se circumscriuen als béns de consum, essent béns de consum, en ambdós casos, únicament els béns mobles.

La segona qüestió rellevant del Llibre Verd és l'adopció del principi de conformitat com a objecte de la garantia legal. Com assenyala, l'objecte de la garantia és el defecte que presenta el bé més enllà dels tradicionals vicis greus i ocults, essent necessari, en sintonia amb la més moderna doctrina i evolució legislativa i jurisprudencial, adoptar un concepte unitari de defecte: la manca de conformitat del bé amb les legítimes expectatives del consumidor.

L'aposta per la conformitat del bé o servei amb les expectatives del consumidor és fruit de diferents raons:

- a) a la data de publicació del Llibre Verd, el tradicional concepte del vici ocult i greu com a objecte de garantia ja s'havia superat en els ordenaments jurídics de diferents Estats membres, com ara els de Bèlgica, França o Luxemburg. Als Països Baixos, el Regne Unit i

---

<sup>3</sup> DO núm. L 228 d'11 d'agost de 1992, p. 84.

<sup>4</sup> DO núm. L 2010/29 de 7 d'agost de 1985, p. 8.



Irlanda, el principi de conformitat ja s'havia incorporat als ordenaments interns;

- b) s'aproxima a la definició de defecte present en la Directiva 83/374/CEE del Consell, de 25 de juliol de 1985, relativa a l'aproximació de les disposicions legals, reglamentàries i administratives dels Estats membres en matèria de responsabilitat pels danys causats per productes defectuosos, que ja feia servir el concepte de legítima expectativa, de manera que no era aliè totalment a l'ordenament comunitari;
- c) engloba múltiples conceptes utilitzats pels ordenaments nacionals, com ara els de vici ocult, vici aparent o vici conegut;
- d) permet matisar l'apreciació del defecte respecte de les diferents persones que poden ser responsables d'aquest, en funció de qui hagi generat, dins de la cadena de distribució, la legítima expectativa al consumidor;
- e) permet tenir en compte els coneixements tècnics especials del comprador amb referència al producte, perquè en funció d'aquests, l'expectativa serà o no legítima; i
- f) permet tenir en compte les diferències existents per tipus de defectes a fi de determinar els drets del consumidor, en la mesura que, en funció del defecte, el mecanisme de correcció per assolir la conformitat amb l'expectativa del consumidor serà un o altre, i pot anar des de la resolució del contracte fins a la reducció proporcional del preu.

En tot cas, com assenyala el Llibre Verd:

[e]l concepte de “legítima expectativa” ha de ser considerat com un concepte dinàmic que s'ha d'apreciar tenint en compte totes les circumstàncies existents i, sobretot, les disposicions del contracte, la presentació del producte, el preu, la marca, la publicitat o qualsevol informació subministrada sobre el producte, la seva naturalesa, la seva destinació, les lleis i els reglaments relatius a aquest, etc. L'exigència que l'expectativa sigui “legítima” transforma aquest criteri, que es podria

considerar essencialment “subjectiu”, en un criteri fonamentalment “objectiu”.

El punt de partida que estableix el Llibre Verd (establiment de la conformitat com a objecte de la garantia legal aplicable a la compravenda de béns mobles) condiona l'evolució normativa posterior, no només comunitària sinó també de cadascun dels Estats membres. És per això que, en l'actualitat, la introducció del requisit de conformitat com a principal obligació en la compravenda, tant de béns mobles com immobles, al llibre VI del Codi Civil de Catalunya (d'ara endavant, CCCat)<sup>5</sup>, es trobi òrfena de criteris interpretatius pel que fa al seu contingut.

## **1.2. La Directiva 1999/44/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 de maig de 1999, sobre determinats aspectes de la venda i garantia dels béns de consum**

La Directiva 1999/44/CE va ser el resultat del procés legislatiu europeu iniciat amb el Llibre Verd<sup>6</sup>.

Per primera vegada, la Unió Europea va legislar en relació amb el contracte per antonomàsia, la compravenda<sup>7</sup>. Ho va fer amb suport en l'article 95 del Tractat Constitutiu de la Comunitat Europea, l'objecte del qual era l'aproximació de les disposicions legals, reglamentàries i administratives dels Estats membres que tinguin per objecte l'establiment i el funcionament del mercat interior. Amb la Directiva 1999/44, el legislador europeu va donar continuïtat a l'aproximació de dos sistemes jurídics presents a la Unió Europea, el continental i l'angloamericà, iniciada en l'àmbit internacional pel Tractat sobre la

---

<sup>5</sup> Aprovat per la Llei 3/2017, de 15 de febrer, del llibre sisè del Codi Civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

<sup>6</sup> Sobre els antecedents legislatius de la Directiva, Marín López, M. J., (2004). *Las garantías en la venta de bienes de consumo en la Unión Europea. La Directiva 1999/44/CE y su incorporación en los Estados miembros*. Madrid: Institut Nacional del Consum. p. 36.

<sup>7</sup> Destaca la importància de la Directiva en aquest sentit Lete Achirica, J. (1999) La Directiva sobre la venta y las garantías de los bienes de consumo de 25 de mayo de 1999 y su transposición en el Derecho Español. *Actualidad Civil*, 42, pp. 1365-1385.

Venda Internacional de Mercaderies, o Convenció de Viena, fet l'11 d'abril de 1964 (d'ara endavant, CISG)<sup>8</sup>.

Per a la uniformització, encara que fos de mínims, de la protecció als consumidors en el conjunt de la Unió, va ser essencial la introducció del principi de conformitat<sup>9</sup> del bé amb el contracte com “*una base comuna a les diferents tradicions jurídiques nacionals*” que assegurés la correspondència que ha d'existir entre els béns i les especificacions contractuals<sup>10</sup>. Amb això, i a conseqüència de la transposició de la Directiva als ordenaments nacionals, el principi de conformitat del bé amb el contracte es va convertir en un comú denominador entre les legislacions nacionals europees en matèria de consum.

Amb l'adopció del principi de conformitat, el legislador europeu va harmonitzar la terminologia utilitzada pels diferents ordenaments interns per referir-se a la garantia legal que protegia el comprador davant els defectes en la cosa venuda, aglutinant qualsevol anomalia qualitativa amb independència que fos constitutiva d'un defecte ocult o vici, com el coneix el Codi Civil espanyol (d'ara endavant, CC), o de més entitat i, en conseqüència, pressupòsit de la doctrina *aliud pro alio*<sup>11</sup>.

---

<sup>8</sup> Si bé aquest és el precedent legislatiu de la Directiva 1999/44, com apunta Marco Molina, J. (2002) La garantía legal sobre bienes de consumo en la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo de 1999, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 78, pp. 2275-2348, encara és possible identificar un antecedent previ que, precisament, va ser la inspiració de la CISG. Aquest es troba en l'avantprojecte de Llei internacional uniforme sobre la compravenda, elaborat per Erns Rabel per encàrrec d'UNIDROIT, presentat el 1935 a la Societat de Nacions.

<sup>9</sup> A la categoria de principi eleva el Considerant (7) de la Directiva 1999/44 el principi de conformitat, com posa de manifest Vaquer Aloy, A. (2011). El principio de conformidad: ¿supraconcepto en el Derecho de obligaciones? *Anuario de Derecho Civil*, LXIV, pp. 5-39.

<sup>10</sup> En aquest sentit, confronti's el Considerant (7) de la Directiva 1999/44.

<sup>11</sup> De Verda y Beamonte, J.R. (2018) Del saneamiento por vicios ocultos al deber de conformidad. Un examen de la cuestión en el derecho comunitario en vista de las recientes propuestas de Directiva en materia de consumo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 94 (770), pp. 2929-3002, apunta que el principi de conformitat imposa al venedor el deure, no només de suportar el risc que en la cosa existeixi un vici ocult, sinó quelcom més profund, el deure de lliurar un bé exempt de defectes materials, integrant-se com a contingut mateix del contracte, per la qual cosa l'existència d'un defecte comporta el compliment defectuós del contracte, atorgant al comprador les accions típiques que, en general, implica l'incompliment, entre les quals es troba el compliment forçós.

Seguint el criteri ja establert pel Llibre Verd en relació amb l'àmbit objectiu del principi de conformitat, la Directiva 1999/44 exclou la compravenda de béns immobles<sup>12</sup> de la seva regulació tuitiva.

La manca de conformitat del bé amb el contracte comportava la responsabilitat del venedor -en sintonia amb el règim de garanties dels sistemes nacionals-, tot prioritant l'esmena de la manca de conformitat, el sanejament<sup>13</sup> del bé, ja fora a través de la substitució o la reparació, davant la reducció del preu o la resolució del contracte.

A falta d'una definició donada per la norma i atenent els criteris de conformitat previstos a l'article 2 de la Directiva 1999/44, la doctrina ha formulat diferents nocions generals de conformitat. Així, Sanz Valentín, L.,<sup>14</sup> va definir la conformitat del bé amb el contracte com a

“[l]a necesaria correspondencia o adecuación entre lo estipulado por las partes en el contrato y las prestaciones efectivamente llevadas a cabo por una de ellas. En el ámbito concreto que nos ocupa, esto es, en el ámbito de la compraventa, la conformidad implica que tanto las características, como el estado y el destino de la cosa entregada, se han de corresponder con lo pactado por las partes.”

---

<sup>12</sup> Sobre aquesta exclusió crida l'atenció Avilés García, J. (2000). Las garantías en la venta de bienes y el principio de conformidad del contrato: situación actual y perspectivas. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 661, pp. 2727-2816, per tal com en el moment de l'aprovació de la Directiva, la garantia comercial prevista en l'article 11 de la Llei 26/1984, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i usuaris, incloïa l'habitatge, en tractar-se d'un bé de naturalesa duradora de conformitat amb el que disposa l'Annex II del Reial decret 287/1991, de 8 de març, pel qual s'aprova el Catàleg de Productes, Béns i Serveis a determinats efectes de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris. La transposició de la Directiva 1999/44 va comportar l'exclusió dels habitatges fins i tot del règim de garantia comercial contingut en l'article 6.

<sup>13</sup> Crida l'atenció que la Directiva 1999/44 utilitzi de forma reiterada el terme sanejament. Terme que en els ordenaments jurídics llatins està relacionat amb l'esmena dels defectes que pugui presentar la cosa específica. En canvi, la Directiva el fa servir de forma general tant per al cas d'aquells defectes que es produeixin en la compravenda de coses genèriques -a les quals va principalment adreçada per estar referida a béns de consum- com específiques. En conseqüència, la Directiva no utilitza el terme sanejament tal com l'entenem Castilla Barea, M. (2002). *La determinación de la "falta de conformidad" del bien con el contrato de acuerdo con el art. 3.1 del Proyecto de Ley de garantías en la venta de bienes de consumo (I Parte)*. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 17, p. 2.

<sup>14</sup> Valentín, L.A., *Op. Cit.* p. 1079.

En el sentit negatiu, és a dir, en el de la manca de conformitat, formula la seva definició Corral García, E.<sup>15</sup>, tot assenyalant que

“Podría resumirse el defecto de conformidad como el hecho de que el bien entregado no proporcione la utilidad deseada por el consumidor al adquirirlo, bien porque la calidad del mismo no se corresponde con la comprobada en una muestra o modelo de idénticas cualidades, bien porque sus características difieren de las anunciadas en la publicidad o etiquetado de los productos, o de las descritas por el vendedor”.

Per la seva part, Avilés García, J<sup>16</sup>., assenyala

“Esta conformidad de la que habla con reiteración la Directiva 1999/44/CE no viene a ser otra cosa que la adecuación material de lo entregado por el vendedor a las exigencias y criterios de interpretación dados por la directiva, pero también a las propias exigencias marcadas por la voluntad de las partes en el contrato, pues, no en vano, la misma ha dejado claramente establecido, si bien al margen de su parte dispositiva, que la presunción legal de conformidad no podrá limitar el principio de libertad contractual de las partes (considerando 8).”

Pel que fa a la transposició de la Directiva, cal assenyalar que aquesta es va dur a terme de forma irregular. Així, alguns països com Alemanya van optar per la «*gran solució*», mentre que altres com Espanya, França o Portugal, van optar per la «*solució petita*». La «*gran solució*» adoptada per països com Alemanya ha consistit en la transposició de la Directiva 1999/44 –juntament amb d'altres- mitjançant la modificació del Bürgerliches Gesetzbuch (d'ara endavant, BGB). Com a conseqüència, el principi de conformitat esdevé general per a qualsevol mena de compravenda, no quedant circumscrit únicament, com fa la mateixa Directiva 1999/44, a la venda de béns de consum. Per la seva part, la «*solució petita*» ha consistit en la transposició de

---

<sup>15</sup> Corral García, E. (2000). La Directiva 1999/44/CE, de 25 de mayo, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo: un nuevo régimen de saneamiento en la compraventa de bienes muebles. *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial* (5), p. 522. En relació amb el concepte, resulta interessant que l'autor assenyala que aquest ve a coincidir amb el concepte de sanejament del Codi Civil.

<sup>16</sup> Avilés García, J., *Op. Cit.* pàg. 2791.

la Directiva 1999/44 –i, amb això, del principi de conformitat- a través de llei especial, és a dir, mantenint el principi de conformitat circumscrit a la venda de béns de consum<sup>17</sup>. Així, en el cas d'Espanya, el principi de conformitat es va introduir en el nostre ordenament jurídic a través de la Llei 23/2003, de 10 de juliol, de garanties en la venda de béns de consum<sup>18</sup> (d'ara endavant, LGVBC). La transposició de la Directiva a través de llei especial, sense escometre una coherent reforma del CC, ha provocat una conseqüència anòmala en l'ordenament jurídic nacional: la generació d'un règim especial per a la compravenda de consum, l'especialitat de la qual resulta qüestionable<sup>19</sup>.

No succeeix així en l'àmbit del Dret Civil de Catalunya, on el legislador català, com ho va fer l'alemany, va optar per una transposició pròpia de la «*gran solució*».

### **1.3. La Directiva (UE) 2019/771 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de maig de 2019, relativa a determinats aspectes dels contractes de compravenda de béns, per la qual es modifica el Reglament (CE) núm. 2017/2394 i la Directiva 2009/22/CE i es deroga la Directiva 1999/44/CE**

Com un dels pilars de l'estratègia de la Comissió Europea per al Mercat Únic Digital d'Europa<sup>20</sup> es conformen les dues Directives essencials: la Directiva (UE) 2019/771 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de maig de 2019, relativa a determinats aspectes dels contractes de compravenda de béns, per

---

<sup>17</sup> No obstant això, alguns Estats han inclòs com a béns de consum els béns immobles, com succeeix en el cas de Portugal.

<sup>18</sup> He de matisar aquesta afirmació assenyalant que, realment, la conformitat s'incorpora al dret nacional per primera vegada a través de la CISG, la qual va passar a formar part de l'ordenament intern l'1 d'agost de 1991, data de la seva entrada en vigor, mitjançant l'Instrument d'Adhesió d'Espanya a la Convenció de 17 de juliol de 1990 (BOE 26/1991 de 30 de gener, p. 3170). Aquesta incorporació del principi de conformitat es trobava restringida a l'àmbit objectiu i subjectiu de la CISG i extramurs del Dret Civil. No és fins a la transposició de la Directiva 1999/44/CE que el concepte de conformitat adquireix una major rellevància i s'insereix en l'àmbit del dret civil.

<sup>19</sup> Ja ho advertia així Morales Moreno, A.M. (2002). Adaptación del Código Civil al Derecho Europeo: La Compraventa. *Materials de les dotzenes jornades de Dret Català a Tossa*. pp. 109-150.

<sup>20</sup> Comissió Europea (2015), Una Estratègia per al Mercat Únic Digital d'Europa. Comunicació de la Comissió al Parlament Europeu, al Consell, al Comitè Econòmic i Social Europeu i al Comitè de les Regions; Brussel·les, 06.05.2015, COM (2015) 192 final.

la qual es modifica el Reglament (CE) núm. 2017/2394 i la Directiva 2009/22/CE i es deroga la Directiva 1999/44/CE (d'ara endavant, la Directiva 2019/771) i la Directiva 2019/770 del Parlament Europeu i de Consell, de 20 de maig de 2019, relativa a determinats aspectes dels contractes de subministrament de continguts i serveis digitals (d'ara endavant, la Directiva 2019/770), les quals tenen per objecte la compravenda tant *on line* com *off line*.

La Directiva 2019/771 forma part del llarg camí iniciat amb la publicació l'any 2011 de la -fracassada<sup>21</sup>- Proposta de Reglament del Parlament Europeu i del Consell, relatiu a una normativa comuna de compravenda europea.

Igual que va fer la Directiva 1999/44, la 2019/771 es limita a la compravenda de béns mobles, amb la novetat d'abastar tant els béns tangibles com els intangibles<sup>22</sup>, amb les limitacions que determina el concepte definit a l'article 2 i l'àmbit d'aplicació determinat a l'article 3. Així, la Directiva 2019/771 supera el criteri de corporeïtat del bé com a requisit d'inclusió en el seu àmbit de protecció. Una vegada més, el legislador europeu va deixar fora de l'esfera del principi de conformitat la compravenda de béns immobles, fins i tot quan aquesta es porta a terme entre consumidors i empresaris -àmbit subjectiu de la norma-, en una decisió difícil d'entendre. Sobretot quan països com Alemanya<sup>23</sup> o Portugal<sup>24</sup>, amb la transposició de la Directiva 1999/44, van

---

<sup>21</sup> De Verda y Beamonte, J. R. i Muñoz Rodrigo, G. (2021, 17 de febrer). De la Propuesta de Directiva, 31 de octubre 2017, a la Directiva 2019/771, 20 de mayo 2019 relativa a determinados aspectos de los contratos de compraventa de bienes. *Institut de Dret Iberoamericà*. Recuperat de [www.idibe.org/tribuna/la-propuesta-directiva-31-octubre-2017-la-directiva-2019771-20-mayo-2019-relativa-determinados-aspectos-los-contratos-compraventa-bienes/](http://www.idibe.org/tribuna/la-propuesta-directiva-31-octubre-2017-la-directiva-2019771-20-mayo-2019-relativa-determinados-aspectos-los-contratos-compraventa-bienes/), imputen el fracàs del Reglament al seu caràcter potestatiu: "*Y decimos esto, porque uno de los principales motivos por los que el Reglamento sobre Compraventa Comunitaria Común (CELS) fracasó fue que su regulación no era imperativa sino meramente facultativa.*"

<sup>22</sup> Al quals es refereix la Directiva 2019/771 en el considerant tretzè com a "*objectes mobles*" fent servir el terme objecte i bé com a sinònims, afegint-se a la sinonímia, fins i tot, el terme productes, emprat també per la Directiva 2019/771, com es pot veure en el seu article 1. Resulta interessant que la Directiva 2019/771 fuig de la denominació "béns de consum" que fa servir la Directiva 1999/44.

<sup>23</sup> En modificar per complet el BGB en matèria d'obligacions per fer de la conformitat la base o nucli de la principal obligació del venedor (el lliurament), amb motiu de la transposició de la Directiva 1999/44.

<sup>24</sup> En aquest sentit, l'article 1 B del *Decret-Lei núm. 67/2003, de 8 d'abril. Bona de bens de consum i dones garanties a ela relatives*, en definir ben de consum, disposa: "*Bem de consum*», *qualquer bem imóvel ou móvel corpori, incluindo us bens em segon mão;*"

incloure els béns immobles en el nou règim. El CCCat va fer de la conformitat la principal obligació del venedor, juntament amb el lliurament, en la compravenda en general. El legislador català, com també va fer l'alemany, fa de la conformitat el règim general seguint “els criteris de conformitat introduïts per la Directiva 1999/44/CE del Parlament Europeu i del Consell”.<sup>25</sup>

Com ja va succeir en la Directiva 1999/44, la Directiva 2019/771 va deixar a la llibertat dels Estats la inclusió dels béns immobles en el règim d'aquesta en assenyalar, en el Considerant (12): “els Estats membres han de tenir la facultat per regular els contractes de compravenda de béns immobles, com els edificis d'habitatges, i els components destinats a constituir una part important d'aquests béns immobles”.

L'exclusió dels béns immobles de l'àmbit de la Directiva 2019/771 no només sorprèn pel que s'ha exposat en relació amb l'evolució legislativa dels Estats membres, sinó pel fet que, com apunta el Considerant (7) de la norma, les disparitats existents entre els ordenaments nacionals en transposar la Directiva 1999/44/ CE poden afectar les empreses i els consumidors. En un moment en el qual la inversió immobiliària de ciutadans d'un Estat en un altre creix de forma exponencial, el legislador europeu hauria d'haver estat capaç de superar les reticències a estendre la conformitat més enllà del tràfic dels béns mobles. Sobretot quan, si com he exposat anteriorment, la raó per la qual el Llibre Verd, predecessor d'ambdues Directives, va justificar circumscriure l'actuació en aquell moment a la compravenda mobiliària per ser aquesta la que més conflictivitat causava. Vint anys després, el legislador comunitari hauria d'haver reflexionat sobre la justificació donada aleshores i preguntar-se si l'any 2019 i, especialment, en el moment de la transposició de la norma, la compravenda immobiliària continua ocupant una posició residual davant la compravenda mobiliària. És evident que en termes numèrics continuarà sent així, però s'hauria d'haver analitzat si l'entitat de la problemàtica que pot plantejar-se en la compravenda de béns immobles i el nombre creixent de transaccions, aconsellava haver incorporat la compravenda de béns immobles

---

<sup>25</sup> Exposició de motius de la Llei 3/2017, de 15 de febrer, del llibre sisè del Codi Civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè, del Parlament de Catalunya.



a la Directiva 771/2019. Sens dubte, entenc que així hauria d'haver estat, atès que la preocupació sobre la qüestió existeix, raó per la qual es fa referència a la mateixa en el Considerant (12) de la norma. La manca d'inclusió dels béns arrels en l'àmbit de protecció de la Directiva 771/2019 pot portar a paradoxes com la d'aplicar la protecció d'aquesta a la compravenda de l'aixovar de l'habitatge, però no a la compra de l'habitatge per si mateix.

Per contracte de compravenda, en l'àmbit de la Directiva 2019/771, s'entén “tot contracte en virtut del qual el venedor transmet o es compromet a transmetre la propietat dels béns a un consumidor, i el consumidor paga o es compromet a pagar el seu preu”.<sup>26</sup>

No defineix, igual com va fer la Directiva 1999/44, el principi de conformitat del bé amb el contracte. Castilla Barea, M.<sup>27</sup>, partint d'una interpretació sistemàtica dels criteris de conformitat continguts en la Directiva, proposa com a noció general de conformitat “la exacta correspondencia, adecuación o identidad entre la prestación prevista en el programa contractual y la efectivamente ejecutada por el deudor-vendedor por medio de su entrega al consumidor adquirente”. Prenent aquesta definició, la qual comparteixo, la manca de conformitat se subsumeix sota el concepte més ampli d'incompliment atès que, a diferència d'aquella, aquest no només inclou la manca de correlació entre allò degut i allò pactat sinó també l'absència total de lliurament o el retard en el compliment i la mora. En definitiva, qualsevol desviació respecte del programa obligacional.

La Directiva 2019/771 reflecteix, a través de l'article 5, la complexitat que la qüestió de la conformitat dels béns amb el contracte ha desenvolupat des de la seva introducció mitjançant la Directiva 1999/44. El nou règim de la conformitat estén els criteris<sup>28</sup> de presumpció de conformitat de l'apartat segon

---

<sup>26</sup> Si bé la Directiva 1999/44 no proporciona una definició de compravenda, sí ho fa la Directiva 2011/83, a l'article 2.

<sup>27</sup> Castilla Barea, M. (2021). *La nueva regulación europea de la venta de bienes muebles a consumidores. Estudio de la directiva (UE) 2019/771 y su transposición por el Real Decreto-Ley 7/2021, de 27 de abril*. Cizur Menor (Navarra): Editorial Aranzadi, p. 6.

<sup>28</sup> Com encertadament apunta Marín López, M. J., (2019) La Directiva 2019/771/UE, de 20 de mayo, sobre contratos de compraventa de bienes con consumidores. *Centre d'Estudis de Consum*. Recuperat de [www.centrodeestudiosdeconsumo.com/index.php/2-principal/4126-la-directiva-2019-771-ue,-de-20-de-mayo,-sobre-contratos-de-compraventa-de-bienes-con-](http://www.centrodeestudiosdeconsumo.com/index.php/2-principal/4126-la-directiva-2019-771-ue,-de-20-de-mayo,-sobre-contratos-de-compraventa-de-bienes-con-)

de l'article 2 de la Directiva 1999/44 i introdueix, com a destacable novetat, la conformitat jurídica en l'article 9. No tots els criteris s'han de presentar cumulativament, sinó únicament aquells que resultin d'aplicació, com expressament assenyalen els articles 6 i 7 de la norma.

Mentre que en el seu precedent immediat era complex distingir els criteris subjectius i objectius de la conformitat del bé amb el contracte, la Directiva 2019/771 parteix d'una clara separació i identificació en els articles 6 i 7.

Pel que fa als criteris subjectius de conformitat, l'article 6 assenjala com a exigències:

- a) Que el bé sigui conforme a la descripció, el tipus, la quantitat i la qualitat i tingui la funcionalitat, compatibilitat, interoperabilitat i altres característiques segons disposi el contracte de compravenda.
- b) Que el bé sigui apte per a les finalitats específiques per a les quals el consumidor el necessiti i que aquest les hagi posat en coneixement del venedor durant la negociació o formalització del contracte, i respecte de les quals el venedor hagi expressat la seva acceptació;
- c) Que el bé es lliuri amb els accessoris i instruccions, també en matèria d'instal·lació, segons es disposi en el contracte;
- d) Que el bé se subministri amb les actualitzacions, segons disposi el contracte de compravenda.

Tret del criteri contingut en la lletra b), que ja constava en la Directiva 1999/44, la resta dels criteris són de nova creació.

Per criteris subjectius de conformitat cal entendre<sup>29</sup> aquelles especificitats que s'han de presentar en el bé perquè així ho disposa el contracte de compravenda o per haver estat requerits pel comprador i acceptades pel

---

[consumidores](#), la Directiva desenvolupa els criteris que determinaran la conformitat del bé amb el contracte i no els requisits que ha de complir el bé, això malgrat que els articles 5, 6 i 7 es refereixin a aquests com a requisits de conformitat. Així, la determinació de la conformitat del bé consistirà en un judici o valoració d'aquest en comparació amb el contracte i el contingut dels referits preceptes.

<sup>29</sup>En aquest sentit, De Verda y Beamonte, J. R. i Muñoz Rodrigo, G. (2021). *Op. Cit.*

venedor. És a dir, el bé serà conforme, des d'un prisma subjectiu, quan s'adeqüi al programa obligacional instaurat per les parts.

Els criteris subjectius de conformitat en la Directiva 1999/44 es recollien en els apartats a) i b) de l'article 2 i, en part, en l'apartat d). Així, la Directiva 1999/44 requeria, per apreciar la conformitat des d'un punt de vista subjectiu, (a) que el bé s'ajustés a la descripció realitzada pel venedor i tingués les qualitats presentades pel venedor a través de la mostra o model; (b) que fos apte per a l'ús especial requerit pel comprador, havent estat admès aquest pel venedor; i (c) presentés la qualitat i les prestacions habituals d'un bé del mateix tipus que el comprador pot fonamentadament esperar. Respecte d'aquest últim criteri subjectiu, la Directiva 2019/771 el trasllada a l'àmbit dels criteris objectius de conformitat com a conseqüència lògica de la previsió continguda en el considerant vint-i-quatrè, el qual assenyala que l'expectativa de l'adquirent s'ha d'emmarcar en el criteri de la raonabilitat, havent de ser objectivament determinable tenint en compte la naturalesa i la finalitat del contracte, les circumstàncies del cas i els usos i pràctiques de les parts implicades.

La Directiva 2019/771 concreta que la concordança de la descripció i les qualitats presentades s'estén també al tipus, quantitat i qualitat del producte i introdueix els requisits d'identitat funcional, compatibilitat, interoperabilitat, afegint una clàusula de tancament en forma d'"altres característiques segons disposi el contracte de compravenda".

La Directiva 2019/771 introdueix de forma expressa -com a novetat i sense donar-ne cap explicació respecte de la introducció d'aquest nou criteri en l'exposició de motius de la norma- la necessària correlació en termes de quantitat entre allò lliurat i l'objecte del contracte, en aquells casos en què allò pactat consisteix en una pluralitat de béns<sup>30</sup>. Criteri que es pot encabir tant entre els subjectius (art. 6.a) com entre els objectius (art.7.d) en funció de si

---

<sup>30</sup> En relació amb la quantitat com a requisit de conformitat, vegeu Arnau Raventós, L. (2020). Remedios por falta de conformidad en contratos de compraventa y de suministro de elementos digitales con diversas prestaciones. A Arroyo i Amayuelas, E. i Cámara Lapuente, S. (Coord.), *El derecho privado en el nuevo paradigma digital*. Barcelona: Marcial Pons, pp. 796-807.

és demandada pel comprador de manera implícita o explícita o no. La manca de lliurament de la quantitat deguda suposarà la manca de conformitat en l'execució del contracte. El legislador espanyol, seguint la Directiva 1999/44, no va incloure la quantitat com a criteri exprés de conformitat, la qual cosa va donar lloc a confrontacions doctrinals en el moment de la seva transposició. Així, alguns autors van entendre que el defecte de quantitat formava part -o havia de formar part- del principi de conformitat del bé amb el contracte<sup>31</sup>, mentre que altres van entendre que el defecte de quantitat havia de trobar remei a través de l'article 18 de la Directiva 2011/83/UE del Parlament i del Consell, de 25 d'octubre de 2011, sobre els drets dels consumidors (d'ara endavant, Directiva 2011/83)<sup>32</sup> i la seva transposició a l'article 66 bis del Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries (d'ara endavant, TRLGDCU)<sup>33</sup>, precepte que ha estat objecte de reforma amb motiu de la transposició de la Directiva 2019/771. La qüestió no era menor, atès que, per a aquells que defensaven que la manca de lliurament de part dels béns objecte de compravenda constituïa un defecte de conformitat del bé, la Directiva 2019/771 no ha suposat un canvi en la qüestió. Ara bé, per a aquells que el defecte de quantitat no constituïa una manca de conformitat sinó un supòsit d'incompliment, la resolució del qual s'havia de seguir a través de l'establert a l'article 66 bis, apartat 2, del TRLGDCU -o per les regles generals de l'incompliment del CC o l'article 621-37 CCCat-, el remei era la resolució del contracte, sense necessitat de passar per la jerarquia de remeis prevista en la Directiva 1999/44. Conseqüentment, la Directiva 2019/771 ha suposat un canvi rellevant en el tractament de la qüestió, doncs, tret que el defecte de quantitat sigui de tal gravetat que justifiqui la resolució del contracte (*ex* article 13.4.c), la resolució només serà procedent davant la falta d'esmena del defecte per part del venedor, és a dir,

---

<sup>31</sup> A títol d'exemple, Carrasco Perera, A; Cordero Lobato, E; i Espín Martínez, P. (2000). *Op. cit.*, 127, defensaven que, en aplicació de la Directiva 1999/44 -més concretament en la transposició d'aquesta-, el defecte de quantitat s'havia d'entendre com un supòsit de manca de conformitat, criteri que ha seguit certa jurisprudència, com reflecteix la SAP Barcelona, Sec. 13a, 268/2020 de 8 de juny.

<sup>32</sup> Directiva per la qual es modifiquen la Directiva 93/13/CEE del Consell, i la Directiva 1999/44/CE del Parlament i del Consell, i es deroguen la Directiva 85/577/CEE del Consell, i la Directiva 97/7/CE del Parlament Europeu i del Consell.

<sup>33</sup> Barea Castilla, M. (2021). *Op. Cit.* 76.

la falta de complement de la quantitat. El que la Directiva 2019/771 no resol és si el consumidor pot negar-se a rebre el lliurament quan es produeixi qualsevol discrepància respecte de la quantitat, la qual cosa estaria en línia amb l'article 1169 CC, o bé només podrà negar-se al lliurament quan existeixi un interès legítim per a això, com propugnava l'article 130.2 del CESL. Això resulta especialment rellevant en ser complementada la Directiva 2019/771 per la Directiva 2011/83, atès que l'article 18 d'aquesta preveu la facultat del consumidor de resoldre el contracte en aquells casos en què el comerciant<sup>34</sup> no compleixi el lliurament en el termini previst al contracte. És a dir, davant del silenci de la Directiva 2019/771, s'ha d'entendre que, podent el consumidor rebutjar el lliurament a l'empara del qual disposa l'article 1169 CC, es produirà un incompliment contractual que facultarà per a la resolució del contracte, sense necessitat de passar per la jerarquia de remeis que recull l'article 13 de la Directiva 2019/771, atès que, no estant en aquest cas davant un defecte de conformitat sinó davant d'una falta de compliment de la prestació, subsisteixen els remeis nacionals<sup>35</sup> davant l'incompliment.

Pel que fa als criteris objectius de conformitat, els quals s'hauran de presentar de forma cumulativa amb els subjectius -segons correspongui-, l'article 7 de la norma comunitària requereix:

- a) Que el bé sigui apte per a les finalitats a les quals normalment es destinin béns del mateix tipus, tenint en compte, quan sigui d'aplicació, tota norma vigent de la Unió o nacional, tota norma tècnica existent o, en absència de l'esmentada norma tècnica, tot codi de conducta específic de la indústria del sector.
- b) Que, quan sigui d'aplicació, el bé tingui la qualitat i es correspongui amb la descripció de la mostra o model que el venedor hagués facilitat al consumidor abans de la celebració del contracte.
- c) Que, quan sigui d'aplicació, el bé es lliuri amb els seus accessoris, en particular l'embalatge, i les instruccions d'instal·lació o d'un altre tipus que el consumidor pugui raonablement esperar rebre.

---

<sup>34</sup> Terme que fa servir la Directiva 2011/83 i que, en el cas de la Directiva 2019/771, ha de ser substituït pel de venedor.

<sup>35</sup> Sobre aquesta qüestió, vegeu els considerants (18) i (38) de la Directiva 2019/771.

- d) Que el bé es presenti en la quantitat i tingui les qualitats i altres característiques, en particular respecte de la durabilitat, funcionalitat, compatibilitat i seguretat, que presenten normalment béns del mateix tipus i que el consumidor pugui raonablement esperar, atesa la naturalesa dels béns i tenint en compte qualsevol declaració pública feta pel venedor, o en el seu nom, per altres persones en fases prèvies de la cadena de transaccions, inclòs el productor, especialment en la publicitat o l'etiquetatge. Això últim, les declaracions públiques, amb les excepcions contingudes en l'apartat segon.
- e) Que, en el cas dels béns amb elements digitals, a més, el venedor haurà de vetllar perquè es comuniquin i subministrin al consumidor les actualitzacions, incloses les relatives a seguretat, que siguin necessàries per mantenir el bé en conformitat durant el període comprès en l'apartat tercer de l'article i amb la limitació prescrita en l'apartat cinquè.

No obstant això anterior, no hi haurà manca de conformitat quan en el moment de la celebració del contracte, el consumidor hagués estat informat de manera específica que una determinada característica del bé s'apartava dels anteriors criteris.

D'acord amb el que s'acaba d'exposar, per criteris objectius de conformitat cal entendre<sup>36</sup> aquelles especificitats del bé que impliquen la seva adequació amb les expectatives legítimes del consumidor d'acord amb les característiques habituals dels béns de consum i de les declaracions públiques del mateix venedor (o de tercers per compte seu) o del productor, sempre que aquestes no hagin de quedar excloses.

Mentre que la Directiva 1999/44, en l'apartat c) de l'article 2.2, exigia que els béns fossin aptes per als usos per als quals ordinàriament es destinin béns del mateix tipus, la Directiva 2019/771 exigeix, en un canvi terminològic, que els béns siguin aptes per a les finalitats per a les quals ordinàriament es

---

<sup>36</sup> En aquest sentit, Arroyo i Amayuelas, E., (2016). La Propuesta de Directiva relativa a determinados aspectos de los contratos de compraventa en línea y otras ventas de bienes a distancia. *Indret: Revista per a l'Anàlisi del Dret*, 2016 (3), pp. 1-33.

destinin. Finalitats que es podran determinar a través d'un exercici comparatiu de determinació de la conformitat, bé a través del mateix contracte o bé a través de les normes tècniques o codis de conducta del sector al qual pertanyi el bé. És a dir, es tracta d'objectivar la finalitat o destinació del bé, quan no hagi estat expressament determinada en el contracte, a través de les normes sectorials que puguin emparar-lo.

Com a novetat respecte del seu precedent, la Directiva 2019/771 inclou, com a criteri objectiu de conformitat, que el bé es lliuri amb els accessoris, l'embalatge i les instruccions que el consumidor pugui raonablement esperar rebre (apartat c) article 7). En aquest sentit, quan no s'hagi pactat expressament, puix que en cas de pacte la manca de conformitat es predicaria en aplicació de l'article 6 com a requisit subjectiu de conformitat, s'haurà de determinar quins són els accessoris, l'embalatge i les instruccions que el consumidor pot raonablement esperar.

Cal recordar que, com he exposat anteriorment, la Directiva 2019/771, en el seu Considerant (24), assenyala que per esperable s'ha d'entendre allò que raonablement pot el consumidor esperar, havent de ser objectivament determinable la raonabilitat, atenent la naturalesa i finalitat del contracte, les circumstàncies del cas i els usos i pràctiques. Per a això, podrà resultar útil recórrer, quan així sigui possible, a les normes sectorials o tècniques.

#### **1.4. Introducció del principi de conformitat en el Codi Civil de Catalunya.**

Com encertadament apunta Arroyo San José<sup>37</sup>, la introducció del principi de conformitat al llibre VI del Codi Civil de Catalunya és una clara mostra del trànsit progressiu dels sistemes especials de responsabilitat, com ho és el sanejament, cap a sistemes unitaris independents de la conducta del deutor, partint d'estàndards objectius de compliment.

---

<sup>37</sup> Arroyo San José, L. (2018) *El règim de la conformitat en el Projecte de Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya com a causa d'incompliment en la compravenda civil* [Ajuts a la investigació 2017, Generalitat de Catalunya, Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada] [https://cejfe.gencat.cat/web/.content/home/recerca/cataleg/crono/2018/codiCivilCat\\_CA.pdf](https://cejfe.gencat.cat/web/.content/home/recerca/cataleg/crono/2018/codiCivilCat_CA.pdf)

Com he exposat fins al moment, la manca de conformitat ha de ser entesa com tota desviació del programa obligacional. Tota manca de conformitat, en conseqüència, materialitza l'incompliment de l'obligació. Amb això, el règim de la conformitat constitueix un concepte unitari i neutre (ja que prescindeix del dol o la culpa) d'incompliment.

Aquesta idea, més pròpia de la teoria general de l'obligació, s'integra en el Dret Civil de Catalunya a través de l'article 621-29 en relació amb els articles 621-1, 621-9 i 621-20 i següents del CCCat. S'integra d'una forma que podria assenyalar-se com a impròpia, atès que aquest concepte unitari d'incompliment neix amb la reglamentació de la compravenda en un intent de fer del mateix la regla general, almenys en els contractes d'intercanvi, en ser la compravenda el contracte paradigmàtic i de regulació supletòria dels altres. Com apunta Gregoraci Fernández<sup>38</sup>, a conseqüència de la falta d'una teoria general de l'obligació, fins al moment, en el Dret Civil de Catalunya.

La reglamentació de la compravenda, i amb això del principi de conformitat, com s'exposa en el preàmbul, parteix d'una clara observança i inspiració en el procés de construcció del dret europeu dels contractes. La construcció legal del contracte de compravenda s'efectua de forma unitària, és a dir, a través d'un tractament comú tant subjectiu (amb independència de si es tracta de compravenda en general o de consum) com a objectiu (tant béns mobles com immobles o drets). A tal efecte, sense perdre l'essència unitària de la Llei 40/1969, de 21 de juliol, sobre Compilació de Dret Civil de Catalunya, el CCCat incorpora de forma originària tant les Directives 1999/44 i 2011/83 com les Directives 2019/770 i 2019/771, després de la modificació operada pel Decret Llei 27/2021, de 14 de desembre<sup>3940</sup>. Tot això, amb la finalitat d'aconseguir una regulació unificada del contracte, promovent una interpretació integradora de

---

<sup>38</sup> Gregoraci Fernández, B. (2018) La modernización de la compraventa: El libro VI del Código Civil de Cataluña y la propuesta de anteproyecto de ley de modificación del Código Civil en materia de compraventa. *Revista Catalana de Dret Privat*. Vol. 19 (2018). Societat Catalana d'Estudis Jurídics, p. 85.

<sup>39</sup> Decret Llei 27/2021, de 14 de desembre, d'incorporació de les directives (UE) 2019/770 i 2019/771, relatives als contractes de subministrament de continguts i serveis digitals i als contractes de compravenda de béns, al llibre sisè del Codi civil de Catalunya.

<sup>40</sup> En relació amb la transposició de la Directiva 2019/771 i 2019/770: Arnau Raventós, L., i Gramunt Fombuena, M., Cap a un dret català conforme a les directives (UE) 2019/770 i 2019/771. *Indret: Revista per a l'Anàlisi del Dret*. Núm. 1, 2022. Universitat Pompeu Fabra.



la compravenda però sense que això impliqui una derogació tàcita del Codi de Consum de Catalunya<sup>41</sup>.

El CCCat és una disposició moderna que, avançant-se al CC<sup>42</sup>, adopta una regulació integradora dels corrents legislatius i jurisprudencials del nostre entorn, tenint en especial consideració, malgrat no esmentar-los explícitament en el preàmbul, els Principis Europeus dels Contractes, utilitzats de forma regular i recurrent per la jurisprudència per donar resposta a tots aquells supòsits en els quals la regulació prèvia del Dret Civil de Catalunya o actual del CC resulten insuficients<sup>43</sup>. De fet, en relació amb la modernitat del CCCat, s'ha afirmat que el nou model de l'incompliment plasmat en diferents textos normatius internacionals no està present en el CC, però sí en textos normatius nacionals com és el CCCat<sup>44</sup>.

La conformitat del bé amb el contracte es presenta com una obligació essencial del venedor (art. 621-1 CCCat) l'absència de la qual equival a la manca de lliurament del bé, si bé, atenint-nos al sistema articulat de remeis, les facultats del comprador variaran en un cas i un altre. Amb això, el CCCat s'aparta de l'obligació de sanejament<sup>45</sup> i els sistemes romanistes. L'exigència de conformitat del bé amb el contracte s'estén tant als aspectes físics com jurídics de la cosa.

L'obligació de conformitat s'estructura sobre un període de garantia de tres anys des del moment del lliurament del bé (art. 621-23 CCCat), essent el termini de prescripció de l'acció per fer efectiva la responsabilitat per manca de conformitat, tret que la llei en fixi un altre, de tres anys (art. 621-44 CCCat).

---

<sup>41</sup> Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya.

<sup>42</sup> Cal notar que, en el Dret espanyol, la conformitat només s'incorpora a l'àmbit de la compravenda de consum, com he assenyalat amb anterioritat en tractar la transposició de les directives analitzades. En un primer moment, a través de la Llei 28/1998 de 13 de juliol, de venda a terminis de béns mobles, i posteriorment a través del Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general para la defensa de consumidors i usuaris i altres lleis complementàries.

<sup>43</sup> STSJ Catalunya de 25 de juny de 2015, Rec. 144/2014 o STS de 18 de gener de 2022, Rec. 4701/18.

<sup>44</sup> del Olmo García, P. (2022) *Remedios por el incumplimiento. El Código Civil, entre ayer y mañana*. A Blanco Martínez, E; Morales Moreno, A. M. (directors) Estudios de derecho de contratos. Madrid: Agència Estatal Butlletí Oficial de l'Estat. p. 854.

<sup>45</sup> Gete-Alonso y Calera, M<sup>a</sup> del Carmen, i Solé Resina, J. (2021), *Derecho de Obligaciones y Contratos de Cataluña*. Barcelona: Atelier Libros Jurídicos, p. 501.

La manca de conformitat haurà de ser preexistent a la transmissió del risc (art. 621-23.1 CCCat), la qual es produirà en el moment de lliurament del bé o dels documents que el representen, així com en el moment en què el comprador es nega injustificadament a rebre el bé (art. 621-17 CCCat). En el cas dels béns venuts en trànsit, el risc es transmetrà, tret de pacte en contra, en el moment del lliurament del bé al primer portador (art. 621-18 CCCat). La manca de conformitat es presumeix que era preexistent a la transmissió del risc llevat que la mateixa sigui incompatible amb la naturalesa del bé o el tipus de manca de conformitat (art. 621-24 CCCat). El comprador té obligació d'inspeccionar el bé en el termini pactat o al més aviat possible (art. 621-28 CCCat), havent de notificar i descriure al venedor, sense dilació, qualsevol manca de conformitat. El termini de comunicació, en el cas de la compravenda de consum serà, com a mínim, de dos mesos. La falta d'immediata notificació de la manca de conformitat al venedor podrà significar la pèrdua del dret als remeis davant la manca de conformitat pel comprador (art. 621-29 CCCat). Cal notar que la manca de determinació del termini, o de determinació d'un moment màxim de comunicació, implica que cal examinar el cas concret per determinar quan la notificació s'ha efectuat amb una dilació tal que justifiqui la pèrdua del comprador del dret a recórrer als remeis propis de la manca de conformitat. Davant la falta de l'esmentat termini, em sembla adequat valorar la conducta del comprador en la notificació des de la perspectiva, *mutatis mutandis*, de la doctrina del retard deslleial en l'exercici del dret<sup>46</sup>.

Per concloure aquestes reflexions sobre la incorporació del principi de conformitat del bé amb el contracte al Dret Civil de Catalunya, entenc important cridar l'atenció, seguint amb la revisió de les figures afins, sobre la necessitat que el defecte físic de la cosa sigui o no aparent. Sobre aquesta qüestió, s'ha de destacar que només s'exigeix que la disconformitat no sigui aparent en el cas de la compravenda en general, mentre que, en el cas de la compravenda de consum, el venedor respondrà tant si la manca de

---

<sup>46</sup> Sobre l'extinció del dret per retard deslleial en el seu exercici, a títol d'exemple, STS 24 d'abril de 2019, Rec. 2242/2016.

conformitat del bé amb el contracte és aparent com si no ho és (art. 621-26 CCCat)<sup>47</sup> en el moment en què es produeix l'adquisició.

---

<sup>47</sup> Sobre aquesta qüestió, Montserrat Valerio. A. (Coord) (2021) *Curso de Derecho Civil de Cataluña: Derecho de Obligaciones y Contratos*. València: Tirant lo Blanch, p. 402.

## **2. Criteris per a la determinació de la conformitat en el Codi Civil de Catalunya. Aplicació a la compravenda immobiliària. Remeis davant la manca de conformitat del bé al contracte**

### **2.1. Criteris per a la determinació de la conformitat en el Codi Civil de Catalunya.**

El CCCat regula els criteris per a la determinació de la conformitat del bé al contracte en la subsecció tercera (Conformitat del bé al contracte), de la secció primera (Contracte de compravenda), del capítol I (Contractes amb finalitat transmissora) del títol II (Tipus contractuals), articles 621-20 a 621-30.

La regulació adoptada pel CCCat parteix, com explica la mateixa exposició de motius de la norma, de la Directiva 1999/44. Aquesta directa influència ha portat al fet que el legislador, malgrat regular la compravenda de forma unitària, no hagi adaptat els requisits de la conformitat a un altre àmbit diferent del de la Directiva 1999/44, relativa a la compravenda de consum, com són les compravendes entre particulars de béns tant mobles com immobles, o fins i tot la compravenda de béns immobles entre un consumidor i un empresari, sigui compravenda d'immobles construïts o en construcció. Aquesta, a parer meu, incoherència s'ha mantingut fins i tot amb la modificació operada en el CCCat per a la transposició de la Directiva 2019/771.

Como encertadament s'ha anat assenyalant, la conformitat del bé al contracte parteix de la configuració que les parts en el contracte hagin fet de la prestació (prestació ideal), la qual serà el terme de comparació amb el bé rebut (prestació real). És a dir, el primer i principal criteri de determinació de la conformitat serà la voluntat de les parts<sup>48</sup>, les quals disposen de la major

---

<sup>48</sup> Vaquer Aloy, A., (2018) La conformidad de la prestación en la nueva regulación de la compraventa en Cataluña. En Serrano de Nicolás, A. (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña*. Madrid: Marcial Pons. p. 220, i del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A, Bosch Capdevila, E. (2021) *Derecho civil de Cataluña. Derecho de obligaciones y contratos*. Madrid: Marcial Pons., p. 160.

discrecionalitat en el disseny de la prestació, sense més límits que les lleis, la moral i l'ordre públic, d'acord amb allò que disposa l'article 1255 CC.

Així, si observem conjuntament el condicionant de conformitat que és l'apartat primer de l'article 621-20 CCCat, veiem que en els tres casos: a) ésser lliurat en la quantitat, ser del tipus i presentar la qualitat, les prestacions, la funcionalitat, la compatibilitat i la interoperabilitat; b) ésser lliurat amb l'embalatge o envasat acordats; c) ésser subministrat amb els accessoris, les instruccions i altres documents estipulats en el contracte; i d) ésser subministrat amb les actualitzacions pactades; haurà d'existir correlació amb allò definit per les parts, ja es faci referència a la previsió contractual, acord, estipulació o pacte.

Enfront de la redacció de l'apartat segon de l'article 621-20 CCCat anterior a la transposició de la Directiva 2019/771<sup>49</sup>, en la qual els requisits legals de conformitat es presentaven com a subsidiaris als convencionalment pactats, en l'actualitat es requereix que els criteris legals concorrin cumulativament amb els convencionals. Això no vol dir que hagin de concórrer tots els criteris legals, sinó que hauran de concórrer, juntament amb els convencionals, tots aquells criteris legals que resultin d'aplicació. Així, si ens fixem en l'apartat segon de l'article 621-20, veiem com s'exigeix la concurrència conjunta, llevat de pacte en contra o que, per les circumstàncies del cas, algun d'aquests no sigui d'aplicació.

Una altra diferència important que presenta la redacció de l'article 621-20 CCCat en relació amb els criteris subjectius de conformitat és en relació amb l'adequació amb l'ús pactat, anteriorment recollit en la lletra a) de l'apartat primer del dit article. El CCCat, apartant-se tant de la pròpia Directiva 2019/771 com de la transposició efectuada en el Dret espanyol a través de la modificació del TRLGDCU, assenyala que només existirà manca de conformitat quan els fins específics manifestats pel comprador al venedor hagin estat acceptats per aquest. És a dir, quan el venedor va acceptar la

---

<sup>49</sup> Transposició operada pel Decret llei 27/2021, de 14 de desembre, d'incorporació de les directives (UE) 2019/770 i 2019/771, relatives als contractes de subministrament de continguts i serveis digitals i als contractes de compravenda de béns, al llibre sisè del Codi civil de Catalunya.

idoneïtat del bé per a la finalitat requerida pel comprador. Entenc que, en aquest punt, el CCCat aporta un avantatge en apartar-se del requeriment del pacte en relació amb l'ús. Així, mentre que en l'anterior redacció de l'article 621-20 CCCat es disposa que el bé és conforme si té l'"[ú]s pactat", la qual cosa implicava, al meu entendre, la concurrència d'acord exprés sobre el mateix, en l'actualitat només requereix l'acceptació pel venedor. Acceptació que considero que tant podrà ser expressa com tàcita, així com provenir no només del venedor sinó, per conjunció amb la lletra b) de l'apartat segon del dit article, de tercer legitimat per actuar per compte seu o qualsevol part que intervingui en la cadena de comercialització quan es tracti de béns de consum.

Pel que fa a la regulació dels criteris de conformitat, el CCCat, a diferència del TRLGDCU, que tracta de forma separada els criteris subjectius i objectius de conformitat en els articles 115 bis i 115 ter, opta per una regulació conjunta. Si bé, al meu parer, el tractament conjunt no ha de generar cap inconvenient en la seva aplicació pràctica, sí entenc que, des d'un punt de vista de tècnica legislativa i precisió conceptual, hagués estat interessant la separació d'ambdues tipologies de requisits de conformitat.

Entrant en l'anàlisi dels criteris legals de determinació de la conformitat en el CCCat, començarem pel penúltim d'ells, és a dir, l'exigència que en el bé lliurat concorri la de qualitat i es correspongui amb la descripció de la mostra o model que el venedor ha presentat al comprador. La raó de no iniciar la meua anàlisi pel primer dels criteris és que, com assenyala Vaquer Aloy<sup>50</sup>, si bé no existeix una relació jeràrquica entre els requisits continguts en l'article 621-20.2 CCCat, l'adequació a la mostra o model té un paper preponderant enfront de la resta. I això és així perquè la presentació que el venedor fa al comprador del bé objecte de transmissió (el seu model o mostra), constitueix una forma idònia i originària de conformació de l'interès contractual del comprador qui, sobre el bé presentat, projecta l'adequació d'aquest amb la finalitat pretesa. És a dir, les legítimes expectatives del comprador en la compravenda es

---

<sup>50</sup> Vaquer Aloy, A., (2015) La conformitat en la regulació projectada a la compravenda. A Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona (Coord.) *El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del Projecte de llei. Material de les Divuitenes Jornades de Dret Civil Català a Tossa*. Girona: Documenta Universitaria, p. 100

conformen, en una part substancial, mitjançant la informació que aquest rep de la mostra o model presentat pel venedor. Objecte d'un anàlisi a part haurien de ser els requisits que cal exigir a la mostra o model per tal que, veritablement, puguin conformar l'expectativa del comprador sobre el bé que ha de rebre. En aquest sentit, crec que adquireix especial rellevància la venda a distància, en la qual la presentació de la mostra o model es fa mitjançant imatges del bé amb el qual no existeix un contacte directe, així com en aquells casos en els quals, de manera cada vegada més habitual, es presenti al comprador la mostra o model a través de realitat virtual o realitat augmentada. Forma de presentació cada cop més utilitzada en la compravenda immobiliària d'immobles en construcció.

Tornant a l'ordre dels criteris legals de conformitat continguts en l'article 621-20.2 CCCat, he de tractar el relatiu a què el bé lliurat sigui idoni per a la finalitat a la qual normalment es destinen els béns del mateix tipus. A falta d'una finalitat específica acceptada per les parts (conforme al numeral sisè de l'article), el terme comparatiu entre el bé lliurat i el promès serà la seva habilitat per a ser destinat a la finalitat ordinària o habitual dels béns de la seva categoria. En els casos en què els béns són susceptibles de ser destinats a diferents finalitats habituals, llevat que s'exceptuï alguna d'elles, el bé lliurat haurà de ser idoni per a totes<sup>51</sup>. El CCCat, en transposar la Directiva 2019/771, passa d'emprar el terme "ús", propi de la Directiva 1999/44, a emprar el terme "finalitat"<sup>52</sup>. Per tal de determinar la finalitat a la qual normalment es destinen els béns en qüestió, el CCCat, seguint la redacció de la Directiva 2019/771, remet a la normativa aplicable, especialment la tècnica, i també, sense el règim de subsidiarietat que sí imposa la norma europea, als codis ètics de la indústria del sector.

El següent criteri de conformitat requereix que el bé rebut s'ajusti a la quantitat, les qualitats i altres característiques, especialment de durabilitat, funcionalitat, interoperabilitat, compatibilitat i seguretat, pròpies dels béns del mateix tipus i

---

<sup>51</sup> Vaquer Aloy, A., (2018) *Op. Cit.*, p. 224.

<sup>52</sup> Desconec el motiu del canvi terminològic, que ja apareix en la versió en castellà de la Directiva 2019/771, quan en la versió anglesa -una de les tres llengües de treball de la Unió, juntament amb el francès i l'alemany- es manté l'ús de la construcció "*fit for the purposes*". Entenc que la raó deu ser estrictament de política lingüística,

que sigui legítimament esperable pel comprador amb motiu de la naturalesa del bé, així com les declaracions públiques fetes pel venedor o per tercers (art. 621-20.2.b) CCCat). La descripció o declaracions que el venedor faci del bé objecte de compravenda integren, llevat dels supòsits que es diran, la prestació ideal. És a dir, mitjançant la descripció, el venedor objectivitzava el bé, i aquesta descripció s'incorpora als paràmetres exigibles al bé lliurat, és a dir, la prestació real. Cal notar que, amb la transposició de la Directiva 2019/771, el CCCat ha suprimit la directa referència a la descripció del bé, la qual anteriorment es trobava continguda en la lletra a) de l'apartat segon de l'article 621-21 CCCat. Considero que, encara que no hi hagi una referència expressa a la descripció efectuada pel venedor, cal encabir-la en les manifestacions públiques efectuades. Entenc que el correcte hagués estat mantenir la separació entre la descripció efectuada pel venedor i les manifestacions públiques, la qual cosa seria més coherent, si és possible, si el CCCat hagués distingit entre criteris objectius i subjectius de conformitat, com fa el TRLGDCU. Si ens fixem en l'article 115 bis TRLGDCU, podem veure que la descripció efectuada pel venedor constitueix un requisit subjectiu de conformitat. És el venedor qui atribueix al bé unes determinades qualitats, característiques o prestacions que poden, o no, ser les que posseeixin béns del mateix tipus. Pel contrari, les declaracions públiques efectuades pel venedor o tercers intervinents en el procés de venda constitueixen un criteri objectiu de conformitat, segons l'article 115 ter TRLGDCU, en tant que no estem ja davant d'una contraposició entre allò atribuït al bé pel venedor al comprador en la relació particular, sinó davant l'atribució de determinades qualitats, característiques o prestacions que fan de les mateixes inherents a aquest tipus de béns<sup>53</sup>. Aquesta distinció que faig, que no està exempta de raons de crítica, es fonamenta no només en el tractament conjunt dels criteris objectius i subjectius de la conformitat sinó també, com exposava anteriorment, en el fet que el legislador català ha adoptat criteris de conformitat propis de la compravenda de consum, on la informació pública resulta

---

<sup>53</sup> Amb més detall, sobre un i altre requisit de conformitat, Castilla Barea, M., (2021) *La nueva regulación europea de la venta de bienes muebles a consumidores. Estudio de la Directiva (UE) 2019/771 y su transposición por el Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril*. Cizur Menor: Aranzadi. pp. 110 a 112 i 116 a 119.



essencial en la conformació de l'oferta, per a la regulació de la compravenda en general.

Atenent a les manifestacions públiques efectuades pel venedor o per un tercer en relació amb les qualitats i prestacions del bé, el CCCat distingeix dos supòsits, segons allò que disposa l'article 621-25 CCCat. En el primer supòsit, relatiu a tot tipus de compravenda, el venedor respon de la manca de conformitat derivada de les manifestacions públiques fetes per ell o per un tercer que estigui legitimat per a actuar en el seu nom. Salvant aquells casos en els quals el comprador pugui conèixer la incorrecció d'allò manifestat, els casos en els quals el venedor hagi rectificat allò declarat de forma reconeixible per al comprador i prèvia a la conclusió del contracte, i aquells casos en els quals allò manifestat no constitueix la *ratio* del comprador per a adquirir el bé. En el segon cas, que se circumscriu a la compravenda de consum, el venedor no només respon per les manifestacions fetes per ell mateix o per una persona legitimada per a actuar en el seu nom, sinó que respon per les que faci qualsevol tercer que hagi intervingut en la cadena de comercialització, llevat que el venedor, en el moment de concloure el contracte, no les conegués o no pogués raonablement conèixer-les. En seu de compravenda de consum, no serà d'aplicació la limitació a la responsabilitat per manca de conformitat derivada de la inadequació entre allò manifestat i les qualitats reals del bé, quan el consumidor conegui o pogués raonablement haver conegut la incorrecció. No comparteixo aquesta excepció quan es refereix als supòsits en els quals el consumidor coneix la discrepància entre la realitat i allò que s'ha comunicat. No només perquè això implica que el consumidor no es pugui formar una expectativa raonable que mereixi ser tutelada, sinó també perquè el dit criteri, entenc, confronta amb l'exempció de responsabilitat al venedor recollida en l'article 621-26 CCCat, per a aquells casos en els quals el comprador coneix o no pugui raonablement ignorar la manca de conformitat. Article, aquest últim, que no distingeix entre la compravenda ordinària i la de consum.

El darrer dels criteris legals de conformitat<sup>54</sup> és el relatiu a què el bé lliurat estigui embalat o envasat de la manera habitual, o de forma adequada per a conservar i protegir el bé o donar-hi la destinació que correspongui, i es lliuri amb els accessoris i documents que el comprador pugui raonablement esperar rebre (art. 621-20.d) CCCat). Aquest criteri, en relació amb els documents relacionats amb les instruccions d'ús, consum i maneig, especialment relatius a la instal·lació, es troba recollit en l'article 621-22 CCCat.

## **2.2. Aplicació dels criteris de conformitat a la compravenda immobiliària**

Com apuntava anteriorment, l'adopció de la conformitat pel CCCat, i la posterior transposició de la Directiva 771/2019, es porta a terme de forma directa, tot prescindint de qualsevol adaptació dels criteris de conformitat que, en origen, estan dissenyats per servir a la compravenda de consum de béns mobles.

Una ràpida lectura de l'article 621-20 CCCat permet corroborar això anterior. Així, veiem com la conformitat dependrà de la funcionalitat, compatibilitat o la interoperabilitat de la cosa<sup>55</sup>; el seu embalatge o envasat; les instruccions o les actualitzacions; ja siguin les pactades ja siguin les exigibles pel costum en el tràfic o per ser legalment exigibles.

Dels criteris fixats pel CCCat per a determinar la conformitat del bé al contracte, entenc aplicables a la compravenda immobiliària, els següents.

En primer lloc, els determinats per les parts en exercici de l'autonomia de la voluntat. Així, l'immoble adquirit s'haurà de correspondre a allò pactat per les parts, en tota la seva extensió (art. 621-20.1.a). S'haurà d'adequar a la

---

<sup>54</sup> Exceptuant el que conté el numeral sisè de l'article 621-21 CCCat, el qual fa referència exclusivament als béns amb elements digitals, i el que conté l'article 621-21 CCCat, relatiu a la conformitat de la instal·lació del bé, els quals no són objecte d'estudi en el present treball.

<sup>55</sup> Si bé en aquest punt assenyalo que el criteri de la compatibilitat, interoperabilitat i funcionalitat no són propis de la compravenda immobiliària, he de matisar que, a mesura que la domòtica es desenvolupa i s'integra en els habitatges com una qualitat més de les mateixes, aquest criteri de conformitat passarà -si és que no ho ha fet ja- a convertir-se en propi d'aquest tipus de compravendes.

tipologia pactada<sup>56</sup> i s'haurà d'adequar a les qualitats, sigui en els seus materials constructius o en els seus elements interiors o d'acabats, acordades. Pel que fa a les prestacions, hem d'entendre que haurà de disposar dels serveis o comoditats acordats<sup>57</sup>.

Més confusió<sup>58</sup> genera l'aplicabilitat a la compravenda immobiliària del criteri de la quantitat pactada, si per quantitat ens referim a la cabuda, mesura o superfície que recull l'article 621-20.a) CCCat, per l'especial regulació que del defecte de superfície fa l'article 621-50 CCCat. Com encertadament posen de manifest del Pozo Carrascosa, Vaquer Aloy i Bosch Capdevila<sup>59</sup>, l'article 621-50 CCCat recull tres supòsits. El primer d'ells, si bé és l'últim de l'esmentat article i el més polèmic, és el dedicat a aquells supòsits en els quals el preu es pacta globalment i no per raó de la cabuda de l'immoble. En aquest cas, la diferència en més o en menys no donarà lloc a la modificació del preu ni a la manca de conformitat. Continua l'article assenyalant "sempre que sigui palesa i inequívoca la intenció de les parts d'haver conclòs el contracte en qualsevol cas". Respecte d'aquesta qüestió, els autors<sup>60</sup> esmentats assenyalen:

"La diferencia de cabida a favor del vendedor o del comprador no constituye falta de conformidad, independientemente del monto de la diferencia de superficie salvo que fuera otra la voluntad de las partes."

Entenc que no és aquesta la interpretació que cal efectuar d'aquest precepte, atès que aquest configura una excepció a la manca de conformitat. És a dir, entenc que assenyalava que, llevat que sigui inequívoca la intenció de les parts de concloure la compravenda amb independència de la superfície de l'immoble, la major o menor cabuda d'aquesta serà causa de reducció del preu o manca de conformitat. Considero que una correcta interpretació del referit apartat tercer de l'article 621-50 CCCat, requereix la seva interpretació

---

<sup>56</sup> Així, a títol d'exemple, si estem davant la compravenda d'un habitatge, disposar del nombre d'habitacions pactat i la distribució interior, orientació i ubicació en l'edifici. Si estem davant la compravenda d'una plaça d'aparcament, tenir la dimensió apropiada per a una motocicleta o un utilitari, segons correspongui.

<sup>57</sup> A títol d'exemple: disposar d'aire condicionat, calefacció centralitzada, aïllament tèrmic o acústic.

<sup>58</sup> En aquest sentit, Gregoraci Fernández, B., *Op. Cit.*, p. 91.

<sup>59</sup> del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A, Bosch Capdevila, E., *Op. Cit.*, pp. 418-420.

<sup>60</sup> del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A, Bosch Capdevila, E., *Op. Cit.*, p. 419.

conjunta amb l'apartat primer. Si ens fixem en el dit apartat primer, veiem que la diferència de superfície, cabuda o mesura no dona lloc a manca de conformitat, llevat que sigui superior al 10% o que la cabuda, mesura o superfície indicades siguin un requisit per a l'ús específic, pactat o habitual a què es destinen els immobles de les mateixes característiques. És a dir, l'apartat primer respon a aquells supòsits en els quals la diferència és superior al 10% o essent inferior afecta l'ús de l'immoble. En conseqüència, entenc que l'apartat tercer es reserva per a aquells supòsits en els quals, essent la diferència inferior al 10%, no afecta o impedeix l'ús específic o habitual de l'immoble. L'inconvenient d'aquesta interpretació és que aquest supòsit, el de diferència inferior al 10% que no afecti l'ús de l'immoble, es veu limitat per la redacció de l'article 621-50.3 CCCat en disposar "sempre que sigui patent i inequívoca la intenció de les parts d'haver conclòs el contracte en qualsevol cas". Per això que acabo d'exposar, no descarto que el defecte de superfície en el cas que el preu no es va pactar en funció de la superfície, fins i tot en el supòsit en què és inferior al 10% i no afecta l'ús de l'immoble, sigui causa de manca de conformitat i permeti recórrer al sistema de remeis que preveu l'article 621-37 CCCat.

Tal vegada, una interpretació que permet conciliar la que fan del Pozo Carrascosa, Vaquer Aloy i Bosch Capdevila, passa per entendre que la inequívoca i patent voluntat es troba implícita en aquells casos en els quals, no afectant la menor superfície del 10% l'ús de l'immoble, la superfície d'aquest no ha estat essencial per a conformar la voluntat de comprar i vendre.

Realment, la redacció del precepte no facilita una clara i simple interpretació, atès que la referència a "la modificació del preu ni la manca de conformitat", pot portar a entendre que la reducció del preu no és una conseqüència de la manca de conformitat i l'aplicabilitat del corresponent remei. La qüestió rau en què quan l'article 621-50.3 CCCat fa referència a la reducció del preu, ho fa com a conseqüència de la previsió continguda en l'apartat precedent i no a la reducció del preu proporcional que, com a conseqüència de la manca de conformitat, podria sol·licitar el comprador com a remei a l'empara del que disposa l'article 621-40 CCCat. És a dir, entenc que l'article 621-50.3 CCCat

assenyala que la diferència de la superfície, en aquest cas, no dona lloc a l'aplicació de l'article 621-50.2 CCCat.

El segon supòsit que preveu l'article 621-50 CCCat, que realment és el primer d'ells en la redacció del precepte, és el que ja hem esmentat i es refereix a aquells casos en els quals la referència a la cabuda, mesura o superfície es presenta de forma indicativa (regla general) i la diferència no és en més del 10% o, essent inferior, no afecta l'ús específic, pactat o habitual, al qual es destinin els immobles de les mateixes característiques. En el cas que la diferència sigui superior al 10% o que l'ús de l'immoble es vegi compromès com a conseqüència de la menor cabuda, superfície o mesura del mateix, el comprador podrà recórrer al sistema de remeis previst en l'article 621-37 CCCat. Arribats a aquest punt, em plantejo si el remei més adequat, quan el defecte de cabuda sigui superior al 10%, serà la reducció del preu enfront de la resolució, en tant que és la solució que preveu l'apartat segon de l'article 620-50.2 CCCat. Entenc que, per raó d'especialitat, serà d'aplicació preferent. És a dir, quan la diferència sigui superior al 10% i el comprador pugui recórrer als remeis per manca de conformitat, entenc que serà preferent la reducció del preu enfront de la resolució quan es tracti de l'aplicació de l'article 621-40 CCCat. Sempre que no sigui possible el lliurament al comprador de la superfície, mesura o cabuda restant.

El darrer supòsit que recull l'article 621-50 CCCat és el d'aquells casos en els quals el preu s'ha fixat en atenció a la cabuda, mesura o superfície de l'immoble. En aquest cas, si el defecte supera el 10% serà procedent la modificació proporcional del preu<sup>61</sup>.

També seran d'aplicació a la compravenda immobiliària els criteris de conformitat continguts en els articles 621-20.1.c) i 621-20.2.d), pel que fa al lliurament de les instruccions i altres documents estipulats en el contracte o

---

<sup>61</sup> En aquest punt, el CCCat difereix del CC, en no permetre la resolució del contracte quan el defecte de superfície fos superior al 10%. Entenc que només podrà instar la resolució de la compravenda quan, essent la diferència superior al 10%, s'incorri en causa de manca de conformitat en no adequar-se a l'ús esperat. En aquest cas, la resolució no partirà del defecte de superfície i la regla especial continguda en l'article 621-50.2 CCCat, sinó d'una altra motiu de manca de conformitat pròpia de l'article 621-20 CCCat, essent d'aplicació els remeis continguts en l'article 621-37 CCCat.

que el comprador pugui raonablement esperar rebre, com destaca Echeverría Summers<sup>62</sup>. Per tal de determinar les instruccions i documents que el venedor haurà de lliurar al comprador, quan ens trobem davant la compravenda d'un habitatge, caldrà complir les exigències que preveu l'article 65 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en endavant, LDH) i l'article 9.2 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (en endavant, LOE). És a dir, en el cas d'habitatges nous, el venedor haurà de lliurar al comprador:

- a) El plànol de situació de l'edifici.
- b) El plànol de l'habitatge, amb especificació de la superfície útil i de la construïda, en el cas d'habitatges de nova construcció, amb els amidaments acreditats per tècnics competents. Si existeixen annexos, els amidaments han de ser diferenciats.
- c) La memòria de qualitats.
- d) La cèdula d'habitabilitat, o la cèdula de qualificació definitiva en el cas d'un habitatge de protecció oficial.
- e) El distintiu de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici, en el cas que l'edifici hagi estat obligat a passar la inspecció.
- f) Una nota simple informativa del Registre de la Propietat, actualitzada (excepte que encara no s'hagi dut a terme la divisió en el cas d'habitatges enclavats en edificis susceptibles de ser sotmesos al règim de propietat horitzontal).
- g) La documentació relativa a les garanties de l'habitatge, amb especificació dels garants, els titulars de la garantia, els drets dels titulars i el termini de durada.
- h) La documentació relativa a la hipoteca, si s'ha constituït.

---

<sup>62</sup> Echeverría Summers, F. M., (2018) La regulació de la compraventa immobiliària tras la aprobació del Libro VI del Código Civil de Cataluña, a Serrano de Nicolás, A. *Op. Cit.*, p. 299.

i) L'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal, i dels estatuts de la comunitat de propietaris, si ja han estat atorgades, en el seu cas.

j) La documentació necessària per a contractar els serveis i subministraments de l'habitatge.

Juntament amb l'anterior documentació, també haurà de lliurar el Llibre de l'Edifici<sup>63</sup>, de conformitat amb el que disposa l'article 7 LOE. Així com també còpia de la garantia de responsabilitat per danys, requerida per la disposició addicional segona en relació amb l'article 19 LOE. Així mateix, en el cas que l'habitatge es trobi en construcció, el venedor haurà de lliurar al comprador còpia de la garantia constituïda per fer front a les eventuais responsabilitats que es derivin de la percepció de quantitats a compte del preu durant la construcció, prevista en la disposició addicional primera de la LOE.

En el cas d'habitatges de segona o successives transmissions, caldrà lliurar als adquirents els documents assenyalats en les lletres d), e), h) i i) precedents.

Així mateix, en el cas que es tracti d'un habitatge en règim de propietat horitzontal, el representant de la comunitat de propietaris haurà de lliurar el certificat relatiu a l'estat de deutes dels transmissors amb la comunitat i una còpia de l'informe d'inspecció tècnica per al cas que l'edifici estigui obligat a sotmetre's a aquesta.

Quan estem davant l'adquisició d'immobles, no habitatge, en relació amb la documentació que el venedor ha de lliurar al comprador, aquesta es limitarà, si es tracta d'un immoble nou, al Llibre de l'Edifici, com ja he assenyalat, la documentació que entre les parts s'hagi acordat i aquella requerida, en el seu cas, per la normativa sectorial aplicable.

També és d'aplicació a la compravenda immobiliària el criteri contingut en l'article 621-20.2.a): "Sigui apte per a les finalitats a les quals normalment es

---

<sup>63</sup> Documentació que serà exigible en l'adquisició de qualsevol immoble nou, sigui o no habitatge.

destinen béns del mateix tipus, tenint en compte les normes aplicables, específicament, les normes tècniques i els codis de conducta de la indústria del sector”. Resulta especialment rellevant aquest requisit de conformitat per a l’objecte del present treball. El legislador català, seguint el canvi terminològic que parteix de la Directiva 2019/771, va substituir el terme “ús” pel terme “finalitat”. Així, enfront de redacció prèvia a la transposició de la Directiva, el bé ha de ser conforme, no a l’ús habitual al qual es destinen els béns del mateix tipus, sinó a les finalitats a les quals normalment es destinen béns del mateix tipus. En conseqüència, com veurem més endavant, quan el bé no és apte per a la finalitat que li és inherent (en el cas de l’habitatge, ser habitable; en el cas del sòl urbà, ser edificable, en el cas de la plaça d’aparcament, albergar un vehicle), el bé no serà conforme al contracte. Per a la determinació de la finalitat ordinària del bé immoble s’estarà a les normes aplicables, especialment a les tècniques i codis de conducta. En el cas dels béns immobles, serà especialment rellevant, per tal de determinar la conformitat del bé, recórrer al Codi Tècnic de l’Edificació<sup>64</sup>, el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel qual s’aprova el text refós de la Llei d’urbanisme o la LDH, entre altres disposicions.

Juntament amb la seva habilitat per a servir a les finalitats habituals o ordinàries a les quals es destinen béns immobles del mateix tipus, l’immoble lliurat haurà de ser conforme a l’ús específic requerit pel comprador. En aquest cas, només existirà manca de conformitat, com he indicat anteriorment i disposa l’article 621-20.5 CCCat, quan, havent estat aquesta manifestada pel comprador, el venedor la va acceptar. Així, per exemple, en la compravenda d’un sòl rústic per al desenvolupament d’una planta de producció d’energia fotovoltaica, només serà no conforme el bé amb el contracte quan, havent-se manifestat la finalitat per a la qual el comprador vol adquirir el sòl, el venedor hagi acceptat l’habilitat a l’efecte.

Especialment rellevant en l’àmbit de la compravenda d’habitatges és el criteri de conformitat contingut en l’article 621-20.2.b). Que el bé presenti la quantitat (em remeto aquí a allò assenyalat *ut supra* en relació amb la quantitat),

---

<sup>64</sup> Aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març.



qualitats i altres característiques que presenten béns del mateix tipus i que el comprador pot raonablement esperar, vista la naturalesa del bé i les declaracions públiques fetes pel venedor o per tercers legitimats per actuar per compte seu o per qualsevol que hagi intervingut en el procés de venda quan es tracti de compravendes de consum (art. 621-25 CCCat). És una realitat del mercat immobiliari la intervenció ordinària de terceres persones, diferents del venedor, en el procés de venda d'habitatges, ja siguin nous, ja siguin de segona mà. Més enllà de la informació que el comprador ha de rebre conforme a allò que disposa l'article 60 LDV y 241-1 de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya (en endavant, CCon) i que conforma l'exigència continguda en l'article 621-7 CCCat, els agents intervinents en el procés de venda –els quals hauran de complir amb els requisits continguts en l'article 55 LDH quan no siguin els mateixos venedors– integraran, amb les manifestacions que facin en el procés de comercialització de l'immoble, la prestació ideal la manca de correlació de la qual amb la prestació real posarà de manifest la manca de conformitat de l'habitatge lliurat amb l'esperat. En l'àmbit de les declaracions públiques que els intervinents en el procés de comercialització realitzin, serà d'aplicació el que disposen els articles 123-7, 211-3 i 262-3 CCon<sup>65</sup>.

L'últim dels requisits de conformitat que entenc d'aplicació a la compravenda immobiliària és el contingut en l'article 621-20.2.c). El bé immoble haurà de ser conforme amb la mostra o model. En el cas dels immobles de construcció, la mostra o model serà el pis, oficina o espai pilot que, si escau, el venedor o els tercers que participin en el procés de comercialització, posin a disposició del comprador per tal que pugui comprovar la distribució, acabats i espais. Com he assenyalat anteriorment, en relació amb la mostra i model, cada

---

<sup>65</sup> En relació amb la informació pública i la integració del contracte, vegeu: Barral Viñals, I., La formación del contrato, a Gete-Alonso y Calera, M<sup>a</sup> del Carmen, i Solé Resina, J., *Op. Cit.*, pp. 339 i 340, 387 a 390. En seu del TRLGDCU, confronti's Moralejo Imberón. N. Contratos con finalidad translativa: Compraventa de bienes inmuebles, a Bercovitz y Rodríguez-Cano, R. (Dir.) (2020) *Tratado de Contratos. Tomo II*. 3 ed. València: Tirant lo Blanch. De manera més extensa i detallada, però també en clau de Dret espanyol, vegeu sobre la matèria Fita Fernández, A.M. (2017) *La protección del consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda* [Tesi doctoral, Universitat de Granada] [www.digibug.ugr.es/handle/10481/46943](http://www.digibug.ugr.es/handle/10481/46943) i García-Valdecasas Alex, F. J. (2016) *Precontractualidad inmobiliaria, actividad de intermediación y seguridad jurídica* [Tesi doctoral, Universitat de Granada] [www.digibug.ugr.es/handle/10481/42881](http://www.digibug.ugr.es/handle/10481/42881)

vegada és més important la representació virtual que de l'immoble es presenti com a mostra o model al comprador.

### **2.3. Remeis davant la manca de conformitat del bé al contracte**

El CCCat regula els remeis davant la manca de conformitat del bé al contracte en la subsecció cinquena (Remeis del comprador i del venedor), de la secció primera (Contracte de compravenda), del capítol I (Contractes amb finalitat transmissora) del títol II (Tipus contractuals), articles 621-37 a 621-44.

El CCCat, de la mateixa manera que concep una única noció d'incompliment pel venedor en relació amb el bé lliurat -la manca de conformitat- dissenya un sistema únic de remeis, amb la precisió que veurem més endavant, el qual prescindeix del dol o la culpa com a elements determinants. En aquest sentit, del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A, Bosch Capdevila, E., afirmen<sup>66</sup>:

“Y debe tenerse en cuenta que la conformidad no requiere de imputación subjetiva al deudor; al contrario, la falta de conformidad se caracteriza por su objetividad o, si se prefiere, neutralidad. Sin culpa hay igualmente falta de conformidad, aunque no necesariamente el vendedor deberá indemnizar los daños, pues puede concurrir una excusa al incumplimiento que exonere de responsabilidad (paradigma: el caso fortuito).”

Entenc, doncs així prové de la Directiva 1999/44 i 2019/771<sup>67</sup>, que el sistema de remeis contingut en el CCCat constitueix un sistema jerarquitzat en el qual es dona prioritat a la reparació o la substitució enfront de la reducció del preu i, per descomptat, la resolució del contracte. En sentit contrari, Barral Viñals<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup> del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A, Bosch Capdevila, E., *Op. Cit.*, p. 158.

<sup>67</sup> Castilla Barea, Margarita., *Op. Cit.*, p. 188.

<sup>68</sup> Barral Viñals, I., *Op. Cit.*, p. 515. Ho entenen en el mateix sentit del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A, Bosch Capdevila, E., *Op. Cit.*, p. 173, si bé assenyalen que l'alternativitat està matisada en el sentit que, si així ho vol el deutor en esmenar la prestació, el compliment forçós és preferent. És a dir, si bé apunten a la manca de jerarquia, sí atribueixen primàcia o preferència al compliment forçós.

considera que el sistema de remeis del CCCat, tot i que prioritza la reparació o substitució, no constitueix un sistema jerarquitzat.

Considero que el sistema sí és jerarquitzat, no només pel seu tractament sistemàtic que reproduïx el de les directives europees i com a forma de materialització del principi *favor contractus*, sinó perquè, com assenyala l'article 621-40 CCCat, la reducció del preu o la resolució només seran procedents quan el venedor no hagi reparat o substituït el bé -en conseqüència, la resolució o rebaixa presenten com a formes subsidiàries-; si subsisteix la manca de conformitat tot i la reparació o substitució; si la manca de conformitat és de tal gravetat que justifica la resolució del contracte. És a dir, la resolució o rebaixa del preu es reserva als supòsits més greus de manca de conformitat, la qual cosa resulta coherent, alhora, amb la limitació a la facultat del comprador d'exigir la substitució o reparació del bé quan aquestes siguin "[i]mposible o si los costes que se derivan son desproporcionados" d'acord amb el que disposa l'article 621-38 CCCat, així com a la possibilitat de resoldre el contracte quan l'incompliment que posi de manifest la manca de conformitat sigui de naturalesa essencial. Tinguin o no una determinada relació jeràrquica entre ells, els remeis es podran exigir de forma acumulada sempre que no siguin incompatibles entre ells i sempre es podran acumular amb la indemnització dels danys i perjudicis ocasionats per la manca de conformitat (art. 621-37.2 CCCat).

El compliment específic -o *in natura*- de l'obligació es presenta<sup>69</sup>, seguint la tradició jurídica continental, com el primer dels remeis davant la manca de conformitat. Compliment específic que podrà provenir de la reparació de la cosa lliurada per tal de posar-la en conformitat o la seva substitució per una altra ja conforme (art. 621-37 CCCat), quan el lliurament s'hagués efectuat, o pel lliurament forçós en els termes previstos en la Llei d'enjudiciament civil, quan aquest no s'hagués produït. Si bé el mateix article no es pronuncia sobre qui podrà escollir entre la posada en conformitat o la substitució, entenem,

---

<sup>69</sup> Cal notar que el CCCat no conté una regulació anàloga als articles 1096 i 1098 CC en relació amb el compliment forçós de l'obligació. És a dir, en aquells casos en què l'incompliment es produeix com a conseqüència de la falta de lliurament o realització de la prestació deguda. Sobre aquesta qüestió, del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A, Bosch Capdevila, E., Op. Cit., p. 173 a 175.

doncs així resulta de la Directiva 1999/44, que serà el comprador -consumidor, en el cas de la dita Directiva-. El compliment específic troba en l'article 621-38.2 CCCat dos límits. El primer d'ells, quan sigui impossible o il·lícit. El segon, quan el cost del remei comporti uns costos desproporcionats en relació amb el benefici que obté el creditor. Ni la reparació ni la substitució podran comportar per al comprador cap tipus de cost. En relació amb la reparació del bé, sorgeix el dubte de quants intents de reparació ha de suportar el comprador de forma prèvia a instar la resolució del contracte (621-40.1b) CCCat). En aquest sentit, entén la millor doctrina<sup>70</sup> que no es pot exigir al comprador que suporti reiterats intents de reparació, i pot optar per la resolució des del moment en què un primer intent es considera negligent. Aquest criteri parteix d'una interpretació lògica. Si el comprador no ha de suportar cap despesa ni perjudici com a conseqüència de la posada en conformitat del bé, no es pot admetre que sí hagi de suportar les incomoditats o els inconvenients no raonables. La reducció del preu o la resolució del contracte es presenten com a remeis alternatius i subsidiaris<sup>71</sup>. Així, serà procedent la reducció del preu o la resolució del contracte quan no s'hagi efectuat la reparació o substitució del bé, quan havent-se dut a terme no hagi estat satisfactori o quan la manca de conformitat sigui tan greu que justifiqui recórrer directament a aquests remeis (art. 621-40 CCCat). En aquest punt, es planteja difícil imaginar un supòsit en el qual, essent la manca de conformitat de tal entitat que permeti prescindir de la reparació o substitució, comporti la reducció del preu i no la resolució. Entenc que només es donarà en aquells casos en els quals la resolució del contracte sigui encara més perjudicial per al comprador que el manteniment del contracte, si bé amb un reequilibri prestacional assolit com a conseqüència de la rebaixa en el preu. En aquest sentit apunta l'article 621-41.1 CCCat en disposar que la reducció del preu ha de ser proporcional a la diferència entre el valor del bé en el moment del lliurament i el corresponent si el mateix fos conforme amb el contracte. Entenen del Pozo

---

<sup>70</sup> del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A, Bosch Capdevila, E., *Op. Cit.*, p. 177.

<sup>71</sup> Reducció del preu o resolució que recorda a les accions redhibitòries del CC. Assenyalen del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A, Bosch Capdevila, E., *Op. Cit.*, p. 185, que la reducció del preu es tracta d'una "versión moderna de la *actio quanti minoris*" del Dret romà.

Carrascosa, Vaquer Aloy i Bosch Capdevila<sup>72</sup> que la reducció del preu s'ha d'efectuar en proporció al valor del bé en el moment del lliurament, amb el defecte, i el valor objectiu del bé conforme, fins i tot encara que aquest sigui diferent al preu. Si bé aquesta interpretació resulta conforme a la literalitat del precepte, doncs utilitza el terme valor i no fa referència al preu pagat, entenc que resulta contrària a l'esperit del remei. La reducció del preu té per objecte compensar al comprador pel desvalor de la cosa lliurada com a conseqüència del defecte que presenta en relació amb el preu pagat per ella, no amb el seu valor objectiu. En conseqüència, entenc que la reducció proporcional del preu s'ha d'efectuar, interpretant l'article atenent al seu esperit i finalitat, comparant el preu pagat amb el valor de la cosa defectuosa. Així, en el cas que V ven a C un televisor per 1000 euros, el valor de mercat del qual és de 1200 euros, però que presenta un defecte en el suport que fan que tingui un valor real de 800 euros, la reducció del preu haurà de ser d'un 20%.

Juntament amb els supòsits que donen lloc a la resolució o minoració del preu, l'article 621-42 CCCat preveu la resolució del contracte en aquells supòsits en els quals l'incompliment de l'altra part resulta essencial. He d'assenyalar, en primer lloc, que la resolució contractual aquí prevista, enfront de la facultat continguda en l'article 621-40 CCCat, és pròpia tant del comprador com del venedor. Com es pot veure, la facultat resolutòria, seguint la línia marcada per la reiterada i constant jurisprudència del Tribunal Suprem<sup>73</sup> com pels PECL (art. 9:301 a)), es reserva a aquells supòsits en els quals l'incompliment es revela com a essencial. Assenyalant l'article 621-42.1 "[A] més dels supòsits establerts per l'article 621-40.1...", entenc que la facultat resolutòria aquí continguda té per objecte tots aquells altres incompliments diferents de la manca de conformitat del bé amb el contracte, recollida en l'article 621-40 CCCat. Tanmateix, això implica segmentar el tractament de l'incompliment o el compliment defectuós que el règim de la conformitat pretén instaurar. Em

---

<sup>72</sup> del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A, Bosch Capdevila, E., *Op. Cit.*, p. 185, il·lustren la seva interpretació amb l'exemple següent: "Así, si V vende a C un televisor curvo al precio especial de 1.000 euros, siendo el precio normal 1.200 euros, pero por un defecto en el soporte, en realidad vale 800 euros, C puede exigir una rebaja de 1/3 del precio por cuanto la diferencia entre 1.200 y 800 es de 1/3". Si apliquem la regla de l'exemple, veiem que la reducció del preu seria a 666,667 euros, la qual cosa faria que el preu a pagar fos inclús inferior al valor del bé lliurat un cop descomptat l'efecte del defecte.

<sup>73</sup> A títol d'exemple, STS 11 d'octubre de 2022, Rec. 619/2021.

refereixo, en concret, al retard en el compliment, pel que fa a l'obligació de lliurament de la cosa. Entenc que un tractament uniforme de tot incompliment vinculat al bé objecte de la compravenda hauria d'implicar, com així es pretenia inicialment<sup>74</sup>, incloure un supòsit com és el lliurament tardà de la cosa. Així, la manca de lliurament del bé objecte de la compravenda en el moment pactat o en el moment en el qual s'efectua de forma ordinària en béns del mateix tipus, s'hauria d'haver recollit com a criteri de conformitat en l'article 621-20 CCCat. Contràriament, el legislador català ha dut el retard en el compliment -en aquest cas, el retard en el lliurament- a l'àmbit de l'incompliment resolutori en aquells casos en els quals el lliurament fora del moment pactat o el propi de la naturalesa i circumstàncies de l'obligació (en terminologia pròpia de l'article 1100 CC) constitueix un incompliment essencial per frustrar de forma fonamental les legítimes expectatives del comprador. Com a interessant novetat enfront del CC, el CCCat regula l'exercici de la facultat resolutòria en l'article 621-42.4 CCCat, assenyalant que la mateixa es portarà a terme mitjançant la notificació a l'altra part. És a dir, afirma sense embuts que la resolució és una facultat que no requereix de declaració judicial per a produir efectes, com sí succeeix en el cas del Codi Civil francès, per exemple, i ha estat discutit per la doctrina en establir-se la facultat resolutòria del CC en seu d'obligacions condicionals<sup>75</sup>.

### **3. Defectes ocults, vicis i aliud pro alio: lliurament de cosa diferent a la pactada. Distinció i conseqüències**

El Dret romà ja va sancionar el lliurament de cosa diferent de la pactada sota l'aforisme "*aliud pro alio invito creditori solvi non potest*"<sup>76</sup>. No és possible pagar una cosa per una altra contra la voluntat del creditor, i això perquè, com disposa l'article 1166 del CC, no es pot obligar el creditor a rebre una cosa

---

<sup>74</sup> En aquest sentit Zamir, E. *Op. Cit.*

<sup>75</sup> Al respecte, Rodríguez Rosado, B., *Op cit.*, pp. 989-1032.

<sup>76</sup> Per la seva part, la Llei 21 de *Las Partidas* disposa: "*Como non vale la vëndida que ficieren engañosamente vendiendo una cosa por otra*".

diferent com a pagament, encara que aquesta tingués un valor igual o major que la cosa deguda.

En un moment inicial, com apunta Bercovitz<sup>77</sup>, la doctrina italiana, sota la influència del Codi de 1865, efectuava la distinció següent: si existeixen vicis redhibitoris, es poden exercir les accions edilícies; si es produeix el lliurament d'una cosa diferent, l'acció derivada de l'incompliment; si existeix una manca de qualitat essencial o promesa, caldrà distingir si estem davant d'un objecte determinat, i en aquest cas seran procedents les accions derivades de l'error, o indeterminat, i en aquest cas serà procedent l'acció d'incompliment. Aquesta distinció, antiga i invàlida en l'actualitat, resulta interessant per introduir la complexitat i deriva conceptual que s'ha anat manifestant de forma històrica i que ens porta a l'estat actual d'indeterminació.

En conseqüència, la primera qüestió que hem de resoldre és determinar quan estem realment davant el lliurament d'una cosa diferent de la pactada i quan ens trobem davant el lliurament de la cosa pactada, encara que aquesta presenti algun defecte. En síntesi, determinar quan ens trobem davant el lliurament d'una cosa diferent i quan ens trobem davant el lliurament d'una cosa defectuosa.

L'article 1461 del CC disposa que el venedor està obligat al lliurament de la cosa i al sanejament. Lliurament que, com a compliment (pagament) de l'obligació essencial del venedor, haurà de ser exacta en relació amb el programa obligacional<sup>78</sup>; és a dir, complir els requisits d'identitat (art. 1166 CC), integritat (art. 1157 CC) i indivisibilitat (art. 1159 CC), així com haver-se realitzat en el moment (art. 1125 CC) i el lloc (art. 1171 CC) pactats o legalment previstos. En una breu aproximació a cada un dels requisits, en tant que no és objecte del present estudi, puc dir que la identitat, seguint a Cristóbal Montes<sup>79</sup>, consisteix en el fet que “entre la conducta *debitoris*

---

<sup>77</sup> Bercovitz y Rodríguez-Cano, R. (1969) La naturaleza de las acciones redhibitoria y estimatoria en la compraventa. *Anuario de Derecho Civil*. Vol. 4º, p. 777.

<sup>78</sup> Assenyala Schelessinger, P. (1971) *El Pago al Tercero*. Madrid: Revista de Derecho Privado, p. 30.

<sup>79</sup> Identitat que, per a Cristóbal Montes, A. (1987) Los elementos personales y reales del pago. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. 63 (579), p. 398. Identitat que, per a l'autor, com posa

contemplada como objeto de la obligación y la que el mismo observa efectivamente se produzca plena y exacta adecuación desde el ángulo de su naturaleza o ausencia”. Per integritat cal entendre el lliurament complet de la prestació deguda, no només en termes qualitius (identitat) sinó també en termes quantitius<sup>80</sup>. Essent el requisit d'indivisibilitat la unitat de temps en el compliment<sup>81</sup>.

Pel que fa al sanejament, aquest serà procedent tant dels defectes físics (vicis) com jurídics que presenti la cosa. En relació amb els defectes físics, l'ordinal segon de l'article 1474 CC concreta que el venedor respon davant del comprador pels vicis o defectes ocults -és a dir, no aparents i desconeguts, almenys per al comprador- que tingués la cosa, i a això hem d'afegir-hi en el moment de la perfecció del contracte<sup>82</sup>.

D'acord amb el que s'acaba d'exposar, existiran defectes ocults o vicis quan, produït el lliurament, tot i que aquest no es pugui considerar com inexacte, el bé presenta alguna anomalia que cal corregir a través dels mecanismes que preveuen els articles 1475 a 1499 CC. I dic que no es pot considerar inexacte perquè, en tant que el defecte ocult o vici ha de ser preexistent a la perfecció del contracte, el venedor està lliurant i el comprador rebent exactament allò pactat.

Lacruz<sup>83</sup> assenyalava que per vici o defecte ocult cal entendre tota anomalia del bé per la qual es distingeix d'altres de la seva mateixa espècie i qualitat. En el mateix sentit, Serrano Chamorro<sup>84</sup>, conclou que el vici de la cosa és tota

---

de manifest a (1991) *Comentario al artículo 1.166. Comentarios al Código Civil*. Madrid: Editorial Reus, “*debe admitir cierta y relativa disimilitud entre lo debido y lo cumplido, siempre que la misma no revista mayor importancia, no afecte de manera sensible al interés del acreedor y sea susceptible de encajar dentro de las exigencias de la buena fe*”.

<sup>80</sup> En aquest sentit, Serrano Chamorro, M<sup>a</sup> E. (2006). *Entrega de cosa distinta a la pactada*. Cizur Menor: Editorial Aranzadi, p. 28.

<sup>81</sup> Lacruz Berdejo, J.L. (2009) *Derecho de Obligaciones*. Vol. II. Madrid: Dykinson, p. 141.

<sup>82</sup> Lacruz Berdejo, J.L., *Op. Cit.*, p. 49.

<sup>83</sup> Lacruz Berdejo, J.L. *Op. Cit.*, p. 47.

<sup>84</sup> Serrano Chamorro, M<sup>a</sup> E. *Op. Cit.*, p. 191, per tal d'aclarir el que cal entendre per vici ocult, l'autora recorre a un exemple que, en ser il·lustratiu, reproduïm tot seguit: “Un caballo es de



aquella anomalia per la qual la cosa es distingeix de tota la resta del mateix gènere, de la mateixa espècie i de la mateixa qualitat. Per la seva part, Martínez de Aguirre<sup>85</sup>, en conceptualitzar els vicis o defectes ocults dels quals respon el venedor enfront del comprador, exclou els supòsits de manca d'aptitud o qualitat en assenyalar que aquests, quan la cosa no presenta anomalies sinó disfuncions per a la finalitat per a la qual fou adquirida, estaríem davant el lliurament d'una cosa diferent de la pactada i no davant d'un defecte.

Per la meua part, entenc que vici és tot defecte que, no sent conegut, almenys per al comprador en el moment de la perfecció del contracte, no suposa la manca de qualitats essencials<sup>86</sup>. És a dir, que enfront d'aquells elements positius i taxatius que són les qualitats essencials de la cosa i que permeten la seva identificació i caracterització, de tal manera que la seva absència constitueix un incompliment (atès que el que s'ha lliurat en aquest cas no serà allò convingut), el defecte ocult o vici es presenta com a tota imperfecció (és a dir, element negatiu i no determinable de forma taxativa) que afecta la cosa. Cal notar que, quan ens referim a les qualitats essencials ens referim tant a aquelles que li són naturals a la cosa per estar en la seva essència, com a aquelles altres que el venedor hagi manifestat al comprador o hagin estat requerides pel comprador i acceptades de forma expressa o tàcita pel venedor.

Tot i que la distinció pogués arribar a semblar intranscendent en una anàlisi inicial de la qüestió, adquireix una transcendència essencial quan analitzem les diferents conseqüències que es presenten davant l'existència de vicis o defectes ocults en la cosa o davant l'absència de qualitats essencials

---

un género distinto a un mulo. Un caballo de carreras es de una especie distinta a un caballo de tiro. Entregar un mulo en lugar de un caballo un caballo de tiro en lugar de un caballo de carreras, no es un vicio en términos del artículo 1484 Cc". Afegim, lliurar un cavall de curses amb un problema en la peül·la que li impedeix competir sí es (llevat que fos conegut) un vici ocult.

<sup>85</sup> Martínez de Aguirre y Aldaz, C. (2000) Curso de Derecho Civil. *Derecho de Obligaciones*. Madrid: Colex, p. 496.

<sup>86</sup> Així mateix, Badenes Gasset, R. (1995) *El contrato de compraventa*. Tom I. Barcelona: Editorial Bosch, p. 643, si bé aquest autor assenyala les qualitats essencials ordinàries. Entenc que es pot tractar tant de qualitats essencials ordinàries com extraordinàries sempre que, en aquest darrer cas, la mateixa hagi estat oferida o requerida, de forma implícita o explícita, pel venedor o comprador, respectivament.

d'aquesta. Així, mentre que en el primer cas (presència de vicis o defectes ocults) haurem de recórrer als remeis previstos en els articles 1984 a 1989 CC, en el segon cas (absència de qualitats essencials), ens situarem en l'àmbit de l'incompliment contractual i dels remeis continguts en els articles 1101 i 1124 CC, a conseqüència de l'absència de preceptes específics al respecte en seu de compravenda<sup>87</sup>.

L'absència de qualitats essencials en la cosa és el que caracteritza la inhabilitat d'aquesta i que, produint insatisfacció en el creditor, comporta l'incompliment sobre el qual es fonamenta la doctrina "*aliud pro alio*".

D'acord amb això que hem exposat, ens trobarem davant d'un "*aliud*" quan el venedor lliura al comprador una cosa que no té les qualitats essencials (naturals o pactades) en comparació amb la cosa promesa i que, en conseqüència, frustra les legítimes expectatives de l'adquirent (interès contractual), i es constitueix en un incompliment de l'obligació.

No obstant això anterior, i tot i haver separat els vicis o defectes ocults de l'incompliment contractual que constitueix el lliurament d'un "*aliud*" -en analitzar-lo des del punt de vista del règim de les conseqüències: sanejament enfront el règim general de l'incompliment-, no podem obviar que la presència d'un vici o defecte ocult constitueix un compliment defectuós<sup>88</sup> de l'obligació. Una forma d'incompliment contractual<sup>89</sup>. De fet, la distinció efectuada, per raons de claredat conceptual, en analitzar la qüestió des del punt de vista del règim de les conseqüències, es presenta artificiosa tota vegada que el cert és que la presència de vicis o defectes ocults que porten a la frustració del legítim

---

<sup>87</sup> En aquest sentit, Serrano Chamorro, M<sup>a</sup> E., *Op. Cit.* p. 194.

<sup>88</sup> A favor de l'incompliment contractual es mostra Rubio Garrido, T. (1990) La "garantía" del artículo 11 LCU. *Anuario de derecho civil*. Vol. 47, núm. 3, pp. 867 i 919. En sentit contrari es manifesta Carrasco Perera, A. (2021) *Derecho de Contratos*. Cizur Menor: Editorial Aranzadi, p. 984, qui assenyala que "la entrega de cosa defectuosa no constituye en puridad un incumplimiento contractual de la compraventa de cosa específica en el CC, sino una contingencia que hace nacer en el vendedor una obligación secundaria de sanear este defecto mediante la devolución del precio o rebaja".

<sup>89</sup> Fernández Arévalo, A. (1999) Vicios redhibitorios o «aliud pro alio» según la forma y el momento de ejercicio de la pretensión del comprador pretendidamente frustrado. *Comentario a la Sentencia del TS de 19 de mayo 1998 (RJ 1998, 3381)*, *Revista Aranzadi de Derecho Privado* (2), p. 163, seguint a Bercovitz, assenyala que el sanejament per vicis no troba el seu fonament en una pretesa responsabilitat contractual, sinó en la necessitat d'atribució del risc que la cosa resulti defectuosa.

interès del comprador ha de ser objecte de correcció, fins i tot a través de la resolució. Como veurem, aquesta distinció resultant de la parquedat legislativa i la necessitat de donar resposta a la realitat produïda no és sempre tan evident o certa.

En aquest sentit, Lacruz<sup>90</sup> afirma que, si bé la manca de lliurament de la cosa és el més clar incompliment del contracte, el lliurament de cosa amb defectes ocults o vicis, o la manca de la titularitat, és sens dubte compliment defectuós. L'única justificació per la qual el nostre Codi Civil li dona un tractament diferent és per raons de tècnica jurídica, obeint a raons eminentment històriques que la jurisprudència ha anat a poc a poc reconduint, aproximant el tractament dels defectes ocults i els vicis al de l'incompliment contractual. És precisament en aquest punt, en la necessitat de donar resposta a un fet cert, com és la frustració del legítim interès del comprador com a conseqüència del lliurament d'una cosa anòmala, on es conforma el cos jurisprudencial propi de la doctrina "*aliud pro alio*", com deia.

Si bé pot arribar a semblar que la distinció entre el vici o defecte ocult i el lliurament de cosa diferent a la pactada és senzilla –radicaria, doncs, en la concurrència o no de les qualitats essencials de la cosa- el cert és que, com posa de manifest De Verda<sup>91</sup>, és evident que existeix una superposició de la categoria del vici redhibitori amb la doctrina de l'"*aliud pro alio*", atès que allò que en ocasions, jurisprudencialment, es concep com un supòsit propi del sanejament, en d'altres ocasions es conceptualitza com un supòsit d'incompliment del deure de lliurament.

Com a síntesi del que s'ha exposat fins ara, en relació amb la distinció entre el vici o defecte ocult i el lliurament de cosa diferent, i abans d'entrar a analitzar les conseqüències de la consideració del defecte com a propi de la doctrina "*aliud pro alio*", podem assenyalar: (a) que el criteri determinant per tal de diferenciar els supòsits de defectes redhibitoris en la cosa dels propis de l'"*aliud*", serà si els defectes que té la cosa produeixen o no la inhabilitat del

---

<sup>90</sup> Lacruz Berdejo, J.L. *Op. Cit.* p. 41.

<sup>91</sup> De Verda y Beamonte, J. R. (1999) ENTREGA DE «ALIUD PRO ALIO» Comentario a la Sentencia del TS de 23 de enero 1998, Rec. núm. 53/1994 (RJ 1998, 124). *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial* (2) pp. 173-184.

bé per a la finalitat per a la qual va ser adquirit, i això normalment estarà vinculat amb la presència o no de les qualitats essencials de la cosa; (b) que no és possible establir criteris abstractes que permetin assegurar quan el defecte causarà la inhabilitat i quan farà que la cosa esdevingui impròpia per a l'ús al qual es destina<sup>92</sup>; (c) que la catalogació dependrà, en moltes ocasions, de si el termini de les accions redhibitòries ha estat superat o no quan el defecte es manifesta; i (d) que tot això sempre i quan el defecte sigui realment apte per frustrar el legítim interès contractual del comprador.

Atès el que s'acaba d'exposar, el lliurament per part del venedor d'una cosa que no compleixi els requisits que doten a aquesta de la deguda relació d'exactitud amb la cosa promesa, ens podrà situar, en funció de l'entitat de la inexactitud,<sup>93</sup> en l'àmbit del compliment defectuós, fent néixer, en conseqüència, l'obligació de sanejar del venedor com a conseqüència del deure de garantia implícit en el contracte de compravenda, o en l'àmbit de l'incompliment de l'obligació, tot facultant el comprador per procedir en conseqüència<sup>94</sup>. Centrant-nos en l'objecte d'aquest treball, serà l'entitat de la manca de similitud entre allò promès i allò lliurat el que ens portarà de l'àmbit del sanejament i les accions redhibitòries a l'àmbit dels remeis propis enfront de l'incompliment. Així, seguint a Navarro Pérez<sup>95</sup>, i de forma orientativa, com el propi autor assenyala, la dissimilitud entre allò lliurat i allò compromès serà un "*aliud*" quan el defecte afecti la qualitat de tal manera que l'objecte lliurat es col·loqui en una diferent categoria o un diferent valor, entre les coses del

---

<sup>92</sup> De fet, com apunta Ortí Vallejo, A., (1996) Los vicios en la compraventa y su diferencia con el «aliud pro alio: jurisprudencia más reciente». *Aranzadi Civil: Revista quincenal*. p. 48, la qualificació de l'anomalia com a "*aliud*" constitueix fonamentalment una "*quaestio facti*". Així mateix, Rubio Garrido. T. (2009) Sentencia de 22 de abril de 2004. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. Vol. 2. p. 187, assenyala "Pues la cuestión clave es una de puro hecho, atinente, con especificidad inexorable, al supuesto enjuiciado. Por ello, sin conocer con inmediación tal supuesto [...] no puede hacerse más que, por así decirlo, un comentario extrínseco [...]".

<sup>93</sup> La gravetat del defecte per a Tur Faúnez, M<sup>a</sup> N. *Vicios Ocultos y «aliud pro alio»: estado de la jurisprudencia*, en Carrasco Perera. A., (director) (2013) Tratado de la Compraventa: Homenaje a Rodrigo Bercovitz. Vol II. Cizur Menor: Aranzadi Thomson Reuters, p. 1414.

<sup>94</sup> D'altra banda, assenyala també Carrasco Perera, Á. *Op. Cit.*, p. 948, que el lliurament d'un bé defectuós es pot qualificar tant com a incompliment com a contingència que fa néixer en el venedor l'obligació de reparar o substituir el bé afectat.

<sup>95</sup> Navarro Pérez, J.L. (1993) *La compraventa civil*. Granada: Editorial Comares, p. 551.

mateix gènere o espècie, o coses o béns que puguin ser destinats als mateixos fins.

Malgrat tot el que he assenyalat fins ara, quan estarem davant d'un defecte ocult o vici i quan estarem davant d'un "*aliud*" és, des d'un punt de vista abstracte, impossible de determinar sense cap gènere de dubtes, com ja he assenyalat anteriorment. Són molts els supòsits en els quals un mateix defecte s'ha considerat unes vegades "*aliud*" i d'altres vegades vici ocult<sup>96</sup>, en tant que l'autèntic motiu pel qual s'ha categoritzat l'anomalia com a defecte ocult o "*aliud*" han estat "*sólidas razones de justicia en relación con la imprecisión legislativa*"<sup>97</sup> que ha motivat una reformulació jurisprudencial dels mecanismes de protecció del comprador davant les deficiències en les quals ha incorregut la regulació, tal vegada obsoleta, del CC. I si bé és cert que la imprecisió legislativa ha generat confusions, incerteses i dubtes, no és menys cert que la jurisprudència no ha contribuït, de forma categòrica, a clarificar la qüestió. Així, només cal assenyalat les dues possibilitats en les quals la jurisprudència<sup>98</sup> admet l'aplicació de la doctrina "*aliud pro alio*": (a) davant el lliurament de cosa radicalment diferent: estant compromès el lliurament d'un immoble de tres habitacions, es lliura un immoble de dues habitacions; i (b) davant el lliurament d'una cosa inhàbil per a la finalitat que va motivar la seva adquisició, frustrant-se d'aquesta manera les legítimes expectatives del comprador.

Si contraposem la inhabilitat funcional amb la categorització que el Codi Civil fa del defecte ocult en l'article 1484: "*fan la cosa impròpia per a l'ús al qual se la destina*", potser, l'única diferència que s'aporta sigui la introducció de l'element subjectiu en el cas de la doctrina "*aliud pro alio*"<sup>99</sup>, en el moment en què es recorre a la insatisfacció del comprador com a element determinant,

---

<sup>96</sup> Tur Faúnez, M<sup>a</sup> N. *Op cit.*, p. 1415.

<sup>97</sup> STS de 20 de desembre de 2000, Rec. 3796/1995.

<sup>98</sup> A títol d'exemple, STS de 15 de juny de 2022, Rec. 3577/2020.

<sup>99</sup> Evidentment, sense que sigui suficient per instar la resolució de la compravenda la pura insatisfacció subjectiva del comprador, com posa de manifest la SAP Barcelona de 23 d'abril, Rec. 289/2003 o afirma Navarro Pérez, J. L. (1993) *La Compraventa Civil. Antecedentes, comentario doctrinal, jurisprudencial y formularios*. Granada: Comares. p. 550.

mentre que l'article 1484 CC sembla mantenir-se en l'anomalia objectiva de la cosa, enfront d'altres de la seva mateixa categoria<sup>100</sup>.

Aquesta ampliació de la doctrina “*aliud pro alio*” en favor de “*sólidas razones de justicia*”, prescindint d'aquells corrents doctrinals<sup>101</sup> que han tractat de donar un espai propi als vicis o defectes ocults, que exclou els supòsits d'incompliment per lliurament de cosa diferent, ha generat, al meu entendre, un clar supòsit d'inseguretats jurídica.

Amb tot això, el que vull dir, com així ja ho han posat de manifest altres autors amb anterioritat<sup>102</sup>, és que estem davant d'una diferenciació merament oportunista -oportunisme, tot sigui dit, per lloables raons de justícia- per resoldre aquells supòsits en els quals, davant l'evidència de l'anomalia de la cosa i la conseqüent insatisfacció del comprador, els brevíssims terminis de caducitat continguts en l'article 1490 CC i en l'article 342 del Codi de Comerç, respectivament, frustren l'exercici de les accions redhibitòries. Terminis tan breus que només tenen sentit quan estem parlant de béns de consum immediat o que poden ser de forma immediata íntegrament inspeccionats per

---

<sup>100</sup> En aquest sentit, Díez Picazo, L., y Gullón, A. (2015) *Sistemas de Derecho Civil*. Vol. II *Contratos en especial. Cuasi contratos, enriquecimiento sin causa, responsabilidad extracontractual*. 11ª edición. Madrid: Editorial Tecnos. p. 48.

<sup>101</sup> Així, De Verda y Beamonte, J.R., *Op. Cit.*, p. 183, proposa que la doctrina “*aliud pro alio*” no ha de ser objecte d'aplicació en el cas de compravenda de cosa específica. Per la seva part, Bercovitz, ha proposat dos criteris de distinció, així, Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (1969) La naturaleza de las acciones redhibitoria y estimatoria en la compraventa. *Anuario de Derecho Civil*. Vol. 4. Madrid: Agència Estatal del Butlletí Oficial de l'Estat, p. 823, assenyala que cal reservar l'aplicació de l'art. 1124 CC “cuando se trate de un vicio importante, pero no sólo en sentido objetivo, sino también en el subjetivo [...]” havent assenyalat anteriorment que “el criterio más difundido es el de distinguir los vicios de las cualidades. Sólo la alteración en las cualidades diversas a las pactadas, se dice, nos permite hablar de la entrega de un “*aliud pro alio*” y de un incumplimiento sometido al artículo 1124 CC”. D'altra banda, a Bercovitz Rodríguez-Cano, R., (1983) Incumplimiento de compraventa: acción de cumplimiento, *aliud pro alio*. Saneamiento por vicios ocultos. *Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil* (2), p. 638, assenyala “Yo creo que el único criterio operativo para distinguir entre un supuesto de vicios ocultos (acciones de saneamiento) y un supuesto de aliud pro alio (acciones generales de incumplimiento) es el carácter oculto de los vicios o defectos”.

<sup>102</sup> Carrasco Perera, A., *Op. Cit.*, p. 990; Tur Faúnez, Mª N. *Op cit.*, p. 1416; Prats Albentosa, L. (1992) La entrega de cosa diversa a la pactada (*aliud pro alio*) como incumplimiento resolutorio en la jurisprudencia del Tribunal Supremo (comentario a las sentencias del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1991, 20 de noviembre de 1991 y 28 de enero de 1992. *Revista General de Derecho* (573), p. 5095 i següents; o Moralejo Imbernón, N., (2020) *Saneamiento por vicios ocultos, en Contratos con finalidad traslativa del dominio: la compraventa*. A Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Director) *Tratado de Contratos* (Tomo III). València: Tirant lo Blanch, p. 2270, qui de forma més categòrica afirma: “la brevedad del plazo fijado por este precepto ha motivado siempre la necesidad de eludir la norma, recurriendo a otras acciones [...], o aplicando la regla del aliud pro alio”.

l'adquirent o davant defectes que per la seva naturalesa es posin de manifest de forma immediata<sup>103</sup>. A l'anterior motiu cal afegir la impossibilitat, a través d'aquestes accions, que el comprador pugui optar al compliment *in natura* i/o la indemnització dels danys i perjudicis que el defecte ocult o vici en la cosa lliurada (el compliment defectuós del que parla Lacruz) li hagin ocasionat.

Ara bé, això anterior no vol dir que qualsevol defecte de la cosa venuda, quan es manifesta amb posterioritat al termini semestral contingut en l'article 1490 CC, es conceptualitzi automàticament com a "*aliud*". Així, tota vegada que la conseqüència principal de la consideració del defecte com a "*aliud*" serà la resolució del contracte, aquest haurà de tenir una entitat suficient com per frustrar el legítim interès contractual del comprador, sense necessitat de la presència d'una actuació deliberadament rebel al compliment, com s'ha aclarit tant doctrinal<sup>104</sup> com jurisprudencialment. La diferència entre allò lliurat i allò degut haurà de ser essencial. Essencialitat que es determinarà tenint en compte la finalitat del contracte<sup>105</sup>.

En relació amb les conseqüències del lliurament d'un "*aliud*", és interessant fer esment de la STS de 2 de juny de 2015<sup>106</sup>, la qual disposa:

"Como dice la sentencia de 16 de noviembre de 2000, "existe pleno incumplimiento del contrato de compraventa, por inhabilidad del objeto vendido para cumplir la finalidad para la que se vendió y consiguientemente se ha producido la insatisfacción del comprador, lo que en estos casos permite acudir a la protección que dispensan los artículos 1101 y 1124 del Código civil." Y precisa la de 31 de julio de 2002, recogiendo numerosa jurisprudencia anterior: "la evidencia de la frustración del fin del contrato, eliminando las legítimas expectativas de la parte perjudicada desencadena la resolución... en definitiva, la inhabilidad del objeto". Lo acaba de aclarar la sentencia de 17 de

---

<sup>103</sup> Així ho entén la STS de 3 d'abril de 2022, Rec. 3364/1996.

<sup>104</sup> Lacruz Berdejo, J. L. *Op. Cit.*, p. 195.

<sup>105</sup> En aquest sentit, la Convenció de les Nacions Unides sobre els contractes de compravenda internacional de mercaderies, feta a Viena l'11 d'abril de 1980, en el seu article 25 disposa: "L'incompliment del contracte per una de les parts serà essencial quan causi a l'altra part un perjudici tal que la privi substancialment d'allò que tenia dret a esperar en virtut del contracte, llevat que la part que hagi incomplert no hagués previst aquest resultat i que una persona raonable de la mateixa condició no ho hagués previst en igual situació".

<sup>106</sup> STS de 2 de juny de 2015, Rec. 1296/2013.

febrero de 2010: " ... defectuoso cumplimiento al haber sido hecha la entrega de cosa distinta o con vicios que hagan impropio el objeto de la compraventa para el fin a que se destina." La de 25 de febrero de 2010 añade: "... la doctrina de *aliud pro alio* que contempla una doble situación: que se haya entregado cosa distinta a lo pactado o que se haya entregado cosa que, por su inhabilidad, provoque una insatisfacción objetiva, es decir, una completa frustración del fin del contrato". 2.- La entrega de una cosa *aliud pro alio*, en el contrato de compraventa es un caso claro de incumplimiento esencial que da lugar a la resolución, en aplicación del artículo 1124 del Código Civil. Lo cual implica dos extremos, tal como expone la sentencia de 22 junio de 2010: resolución, en sí misma, como ineficacia sobrevenida con efecto retroactivo, *ex tunc* e indemnización de daños y perjuicios (párrafo 2º del citado artículo 1124 y sentencia de 12 mayo 2005 ), los cuales deben probarse, pero sin obviar que la ineficacia producida por el incumplimiento de la otra parte contractual, por regla general, produce un daño *per se*, como frustración en la economía de la que ha sufrido el incumplimiento y, por ende, la ineficacia del contrato."

Cal notar que a la resolució del contracte com a conseqüència de l'aplicació de la doctrina de l'"*aliud pro alio*" no li és aliena la doctrina pròpia de l'incompliment<sup>107</sup> resolutori i la seva relació amb el principi de conservació del negoci jurídic.

Tal com exposava, i podem veure en la sentència esmentada, la concurrència d'un "*aliud*" implica les conseqüències pròpies de l'incompliment contractual. Quan el venedor lliura al comprador un objecte diferent al pactat no compleix amb l'obligació de lliurament (art. 1461 CC o 621-9 CCCat). Davant d'això, es posen a disposició de l'adquirent les accions pròpies de l'incompliment, és a dir, la indemnitzatòria prevista en l'article 1101 CC i la del compliment forçós o resolució contractual prevista en l'article 1124 CC. En ambdós casos, subjectes al termini general de prescripció de cinc anys previst en l'article 1969 CC i de deu anys a Catalunya, de conformitat amb el que disposa l'article 121-

---

<sup>107</sup> En relació amb l'estat de la doctrina de l'incompliment resolutori, Rodríguez Rosado, B. (2022) *La facultad resolutoria del artículo 1124 del Código Civil*. En Blanco Martínez, E; Morales Moreno, A. M. (directores) *Op. Cit.*; del Olmo García, J. L., *Op. Cit.*, pp. 853-892.



20 del CCCat. Aquest sí, sense cap mena de dubte, termini de prescripció, enfront del termini de caducitat semestral de les accions edilícies. Dubtes que sobre la naturalesa del termini de les accions edilícies s'ha vingut plantejant fins a dates més o menys recents, com posa de manifest Fernández Arévalo<sup>108</sup>. Cal notar, a més, que essent el termini de prescripció, aquest es començarà a computar, d'acord amb el que disposa l'article 121-23 CCCat, quan el titular de la pretensió coneix o pot raonablement conèixer les circumstàncies que fonamenten la mateixa. Idèntic moment que, de forma més breu, predica l'article 1969 CC. Això enfront de l'inici del còmput del termini de les accions edilícies, el qual es produirà, de conformitat amb allò que preveu l'article 1490 CC, amb el lliurament de la cosa.

En conseqüència, el comprador que rep un "*aliud*" podrà optar entre exigir del venedor el compliment forçós de l'obligació –quan així sigui possible-, mitjançant la reparació de la cosa<sup>109</sup> o la seva substitució per una altra<sup>110</sup>, i això d'acord amb que disposa l'article 1124 CC<sup>111</sup>, més la indemnització que pels danys i perjudicis derivats de l'incompliment (o defectuós compliment) se li hagi generat, tant en la seva forma de dany emergent com de lucre cessant. Així mateix, i a l'empara del que disposa l'article 1101 CC, podrà interessar la indemnització que procedeixi, ja sigui per les reparacions efectuades, ja sigui pels danys i perjudicis causats<sup>112</sup>. Cal notar que, como té declarat la jurisprudència, no es podrà, a través de l'acció indemnitzatòria de l'article 1101 CC, reclamar en forma d'indemnització el preu pagat si, prèviament o

---

<sup>108</sup> Fernández Arévalo, A. *Op Cit.*, p. 166. Així mateix, sobre la naturalesa del termini, Navarro Pérez, J.L. *Op. Cit.*, p. 589 i ss.

<sup>109</sup> STS de 12 de desembre de 2011, Rec. 841/2008. En el cas resolt per la sentència, la Comunitat de Propietaris demandant interposa demanda contra la promotora d'un complex immobiliari que, en contra del que es va pactar, no va construir la piscina acordada en les zones comunes. El Tribunal considera que la manca de construcció de la piscina frustra les legítimes expectatives de la Comunitat, havent-se lliurat una cosa diferent (pis sense piscina en lloc de pis amb piscina). En conseqüència, es condemna la promotora a la construcció de la dita piscina.

<sup>110</sup> STS 26 d'octubre de 1990, Roj: STS 10840/1990. La sentència desestima el recurs i confirma la sentència de l'Audiència Provincial que, estimant la d'instància, condemna la promotora a substituir la plaça d'aparcament lliurada als compradors, inhàbil en no ser possible l'estacionament de vehicles en la mateixa, per una altra.

<sup>111</sup> Així ho defensa també Llamas Pombo, E. (2017) *Acciones Civiles*. Tomo III. Derecho de Contratos. Madrid: Wolters Kluwer. p. 369.

<sup>112</sup> A títol d'exemple, STS 27 de juny de 2013, Rec. 262/2011.

conjunta, no s'exercita l'acció resolutòria de l'article 1124 CC, tot restituint-se la cosa rebuda<sup>113</sup>.

En relació amb la indemnització, l'aplicació de les regles de la responsabilitat contractual suposa un important benefici per a l'adquirent enfront de l'exercici de les accions redhibitòries, no només en relació amb els terminis per al seu exercici, com ja hem exposat, sinó especialment pel fet de no ser necessària la concurrència de mala fe en la conducta del venedor, que sí es precisa en seu de defectes ocults o vicis, de conformitat amb el que disposa l'article 1487 CC.

Cal assenyalar que, des d'un punt de vista processal, està generalment acceptat que el comprador acumuli alternativament<sup>114</sup> tant les accions redhibitòries com les de responsabilitat contractual, per al cas que les primeres haguessin caducat<sup>115</sup>. Possibilitat aquesta que no només és perfectament vàlida, d'acord amb el que disposen els articles 71 a 73 de la Llei d'enjudiciament civil, sinó que es manifesta com a necessària i prudent, tenint en compte la inseguretats jurídica que envolta la categorització dels defectes com a "*aliud*" o redhibitoris.

Si ens centrem en l'àmbit de la compravenda immobiliària (quan l'objecte de la compravenda es troba dins de l'àmbit objectiu de la norma), cal fer esment de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (en endavant, LOE) i concretament, del termini de garantia que la llei imposa als agents intervinents en el procés constructiu i conseqüent responsabilitat per danys que preveu el seu article 17, ni que sigui de forma succinta, en tant que el seu estudi en profunditat és més propi d'un treball monotemàtic.

Como és sabut, la LOE atribueix als agents intervinents en el procés constructiu la responsabilitat que per danys es produeixin als primers o ulteriors adquirents de l'immoble, com a conseqüència dels defectes o vicis que afectin els materials o siguin conseqüència de la tècnica constructiva dels

---

<sup>113</sup> STS de 2 de juliol de 2019, Rec. 1795/2016.

<sup>114</sup> Lacruz Berdejo, J. L. *Op. Cit.*, p. 195.

<sup>115</sup> En aquest sentit, García Cantero, G. (1991) *Comentarios al art. 1484 del Cc. Comentarios al Código Civil dirigidos por M. Albadalejo*. Tom XIX. Madrid: Edersa, p. 354.

elements estructurals, constructius, instal·lacions i d'acabats, en els terminis previstos pels apartats a) i b) de l'article 17.1. La responsabilitat que imposa la LOE és una responsabilitat *ex lege*.

Els defectes o vicis respecte dels quals la LOE atribueix responsabilitat als agents intervinents poden afectar de tal manera l'immoble que, afectant les seves condicions essencials, el facin inhàbil per a la finalitat per a la qual fou adquirit, motivant l'aplicació de la doctrina "*aliud pro alio*" i les conseqüències de responsabilitat contractual que li són inherents.

Aquesta responsabilitat contractual, que se materialitza de la manera que he exposat en els articles 1100 i 1124 CC, és perfectament compatible en el seu exercici amb la pròpia de la LOE, no només perquè així ho ha reconegut expressament de forma reiterada la jurisprudència<sup>116</sup>, sinó perquè està degudament establert en l'apartat primer de l'article 17. Potser no amb la millor tècnica legislativa, en disposar "sens perjudici", com si les accions pròpies de la LOE fossin secundàries enfront de les pròpies de la responsabilitat contractual, quan entre el perjudicat pel vici o defecte constructiu i els agents intervinents en el procés de construcció existeix relació contractual.

La rellevància d'aquesta precisió entenc que es posa de manifest com a conseqüència del que disposa l'apartat novè de l'article 17 LOE, el qual disposa "Les responsabilitats a què es refereix aquest article s'entenen sens perjudici de les que corresponen al venedor dels edificis o parts edificades davant el comprador d'acord amb el contracte de compravenda subscrit entre ells, als articles 1.484 i següents del Codi Civil i altra legislació aplicable a la compravenda".

Com podem veure, la LOE compatibilitza l'exercici de les accions pròpies tant amb les redhibitòries<sup>117</sup> com amb les generals de responsabilitat contractual, la qual cosa imposa la necessitat -que motiva el present capítol- de determinar quan procedirà, en conjunció amb les accions de la LOE, l'exercici d'unes o

---

<sup>116</sup> A tall d'exemple, STS de 18 de desembre de 2018, Rec. 1368/2016.

<sup>117</sup> Cal notar que la diferència entre el vici o defecte propi de les accions redhibitòries i els de la LOE es troba, en essència, en què el vici o defecte sigui ocult. És a dir, desconegut per a l'adquirent -al menys- en el moment en què es perfecciona l'adquisició.

altres o fins i tot, tornant a la possibilitat jurisprudencialment acceptada, l'exercici acumulat i alternatiu de les mateixes.

El possible exercici conjunt d'accions situa els agents intervinents en el procés constructiu que alhora tenen relació contractual amb el perjudicat davant un ventall de diferents accions i terminis, tant de garantí com de responsabilitat. Així, hauran de fer front als terminis de garantia (anual, triennal i decenal) previstos per la LOE, les pretensions que se'n deriven estaran subjectes als terminis generals de prescripció. Al mateix temps, estaran subjectes a la responsabilitat derivada de l'incompliment contractual, exigible a través dels articles 1100 i 1124 CC, subjectes al termini general de prescripció. Segons la meua opinió, i com es desprèn del present escrit, entenc que estem davant d'una disparitat d'accions que es superposen les unes sobre les altres davant de pressupòsits idèntics.

## 4. Manca de conformitat i doctrina aliud pro alio

Com he exposat anteriorment, estem davant d'un "*aliud*" quan el venedor lliura al comprador una cosa que no té les qualitats essencials (naturals o pactades) en comparació amb la cosa promesa i que, en conseqüència, frustra les legítimes expectatives de l'adquirent (interès contractual), la qual cosa constitueix un incompliment de l'obligació. L'incompliment de l'obligació es produirà tant si la cosa lliurada no té les qualitats essencials per ella mateixa com si no les té perquè presenta defectes. L'incompliment de l'obligació per lliurament d'un "*aliud*" permet recórrer als mecanismes de responsabilitat contractual que preveuen els articles 1101 i 1124 CC, i el comprador pot instar la resolució del contracte.

L'article 621-20 CCCat, en el seu apartat primer, lletra a), apartat segon lletra a) i apartat cinquè, preveu la manca de conformitat del bé al contracte quan el bé lliurat (prestació real) no s'adequa, pel que fa a les seves qualitats essencials, amb el bé pactat (prestació ideal). La manca de conformitat constitueix una forma d'incompliment de l'obligació. La manca de conformitat del bé al contracte permet al comprador recórrer al sistema de remeis previst en l'article 621-37 CCCat, la qual cosa, quan no sigui possible la posada en conformitat o substitució del bé, li permetrà instar la resolució del contracte o quan, essent possible la posada en conformitat o substitució, el cost resulta desproporcionat o quan el venedor no els porta a terme o no ho fa dins de termini. En qualsevol cas, el comprador es veurà legitimat per reclamar els danys i perjudicis que la manca de conformitat li hagi ocasionat.

Tant la doctrina "*aliud pro alio*" com la manca de conformitat, així mateix, parteixen (poden partir, en el cas de la conformitat) de la inadequació del bé per a la finalitat per a la qual es va adquirir.

En síntesi, la doctrina de l'"*aliud pro alio*" i la manca de conformitat del bé amb el contracte ens poden portar al mateix punt, la possibilitat d'extingir la relació contractual i reclamar els danys i perjudicis ocasionats a conseqüència de l'incompliment de l'obligació.

Tant la manca de conformitat com la doctrina “*aliud pro alio*” tenen el seu àmbit primari d’aplicació en el contracte de compravenda, sense perjudici de ser extensibles a altres negocis translatius com la donació o la permuta.

Arribats a aquest punt, he de formular la pregunta que ha motivat aquest estudi: coexisteixen la doctrina “*aliud pro alio*” i el principi de conformitat del bé al contracte en la compravenda a Catalunya, o la regulació de la conformitat ha suposat una derogació tàcita de la doctrina “*aliud pro alio*” i, per tant, de l’aplicació de l’article 1124 CC en la compravenda? La meua resposta és sí, la regulació de la conformitat ha desplaçat l’aplicació de la doctrina “*aliud pro alio*” i, per tant, l’aplicació de l’article 1124 CC en aquests supòsits. A continuació exposaré les raons que em porten a aquesta conclusió.

Com he assenyalat en el capítol tercer, la doctrina “*aliud pro alio*” neix amb la vocació de donar resposta a una deficiència legislativa constituïda per l’antiga regulació dels defectes ocults i els vicis en la compravenda en el CC, com a règim especial de responsabilitat, així com les mancances que els remeis davant la presència de defectes o vicis ocults presenten davant les realitats actuals del tràfic jurídic. No només el remei en si (la rescissió o reducció del preu) sinó el fet que no sigui procedent la indemnització dels danys i perjudicis causats al comprador llevat que el venedor ho sigui de mala fe, així com, especialment, els brevíssims terminis de caducitat de les accions redhibitòries, ha portat a la doctrina i a la jurisprudència a situar en el terreny de l’incompliment de l’obligació de lliurament (i no del vici o defecte ocult) aquells supòsits en els quals el defecte de la cosa és de tal magnitud que la fan inhàbil per a la finalitat, frustrant el legítim interès del creditor i constituint un incompliment de l’obligació del venedor –lliurar la cosa pactada-, per inexactitud del bé lliurat, que faculden al comprador a recórrer als remeis generals davant la manca de compliment. Així ho entén també, per exemple, Carrasco Perera<sup>118</sup>, i ho ha sostingut la jurisprudència del Tribunal Suprem en Sentències com ara la de 20 de desembre de 2000, Rec. 3796/1995.

---

<sup>118</sup> Vid. Nota al peu 102.

Aquesta deficiència legislativa ha estat esmenada a Catalunya, en dotar al CCCat d'una nova concepció de l'incompliment en la compravenda, que aglutina totes les formes de realització inexacta de la prestació a través del principi de conformitat del bé al contracte, sobre el qual ja he dissertat anteriorment.

És a dir, la solució que la doctrina i la jurisprudència han plantejat en l'àmbit del CC a través del recurs a la doctrina "*aliud pro alio*", no sense crítiques i discussions de tot tipus<sup>119</sup>, ha estat donada pel CCCat adoptant els corrents més moderns del Dret privat<sup>120</sup> europeu (PECL) o del Marc Comú de Referència (DCFR)<sup>121</sup>. Així, pel que fa a la inclusió dels supòsits propis de la doctrina "*aliud pro alio*" en l'àmbit del principi de conformitat, ho entenen autors com Gregoraci Fernández<sup>122</sup>, del Pozo Carrascosa, Vaquer Aloy i Bosch Capdevila<sup>123</sup> o Echeverría Summers<sup>124</sup>.

En conseqüència, en la compravenda a Catalunya, en aquells supòsits en els quals la cosa lliurada presenti defectes que la facin inhàbil per a la finalitat per a la qual va ser adquirida -finalitats específiques o ordinàries-, serà procedent l'aplicació dels remeis propis de la manca de conformitat i no el recurs a les accions generals davant l'incompliment contingudes en els articles 1101 i 1124 CC per aplicació de la doctrina "*aliud pro alio*".

I això és així a causa del desplaçament que ha suposat la introducció del règim de conformitat en la compravenda en el CCCat. Regulació que, partint del principi "*lex specialis derogat generali*", porta a què, existint una regulació específica en cas d' inhabilitat de l'objecte lliurat, no s'ha de recórrer a la norma general que suposa l'article 1124 CC, amb motiu de l'aplicació de la tan referida doctrina. Això sense perjudici que calgui analitzar més detingudament

---

<sup>119</sup> En aquest sentit, vegeu De Verda y Beamonte, J. R. (2004) Saneamiento por Vicios Ocultos. Las acciones edilicias. *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial* (12). pp. 271 i següents.

<sup>120</sup> Principis de Dret Europeu dels Contractes

<sup>121</sup> Vid. Comunicació de la Comissió al Consell i al Parlament Europeu sobre dret contractual europeu /\* COM/2001/0398 final \*/: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=celex%3A52001DC0398>

<sup>122</sup> Gregoraci Fernández, B, *Op. Cit.* p. 90.

<sup>123</sup> del Pozo Carrascosa, Vaquer Aloy i Bosch Capdevila. *Op. Cit.* p. 158.

<sup>124</sup> Echeverría Summers, F. M. *Op. Cit.* p. 300.

si aquesta qüestió pot haver suposat una superació de les competències legislatives, anàlisi que no és moment de tractar.

El que s'acaba d'exposar resulta especialment rellevant pel que fa a pressupòsits, terminis de responsabilitat i terminis d'exercici de les accions. Així, si ens fixem en l'acció de resolució continguda en l'article 1124 CC, seran requisits necessaris<sup>125</sup> per a l'exercici d'aquesta: a) que les obligacions la resolució de les quals s'insta siguin recíproques; b) que l'incompliment sigui greu; c) que qui l'insta hagi donat compliment a les seves obligacions o es mostri disposat a fer-ho; i d) si bé inicialment es requeria una conducta culpable o culpable (voluntat manifestament rebel al compliment), en l'actualitat, no<sup>126</sup>. Per incompliment greu s'entén aquell que frustra el legítim interès contractual del creditor

Per la seva banda, els pressupòsits per a l'exercici de l'acció resolutòria com a forma de remei davant la manca de conformitat del bé al contracte, de conformitat amb el que disposa l'article 621-40 CCCat, són: a) que el venedor no hagi reparat o substituït el bé o es negui a fer-ho; b) que, havent-lo fet, subsisteixi la manca de conformitat; i c) que l'incompliment sigui de tal gravetat que justifiqui la resolució del contracte, fins i tot sense haver intentat la resolució o substitució; i d) que la manca de conformitat sigui greu. Només la gravetat de l'incompliment, com a materialització del principi "*favor contractus*," haurà de concórrer cumulativament amb algun dels anteriors.

Des d'un punt de vista pràctic, són dues les diferències entre els pressupòsits de l'acció de resolució de l'article 1124 CC i del remei davant la manca de conformitat (art. 621-41 CCCat). En primer lloc, no es requereix que les obligacions siguin recíproques, de manera que l'incompliment d'una obligació accessòria també és causa de resolució per manca de conformitat<sup>127</sup>. En segon lloc, no es requereix que l'incompliment que materialitzi la manca de conformitat sigui essencial. Cal notar que l'article 621-41.3 CCCat limita la

---

<sup>125</sup>Lacruz Berdejo, J.L. (2007) *Derecho de Obligaciones*. Vol. I. Madrid: Dykinson, pp. 193-198.

<sup>126</sup>del Pozo Carrascosa, Vaquer Aloy i Bosch Capdevila. *Op. Cit.* p. 180.

<sup>127</sup> Piénsese en la falta de entrega de los accesorios que prevé el artículo 621-20.2.d) del CCCat.



resolució al fet que la manca de conformitat “no sigui lleu”. Resulta especialment rellevant observar la modificació introduïda en la redacció de l'article. Mentre que abans de la reforma operada pel Decret Llei 27/2021, de 14 de desembre, el precepte establia: “El contracte es pot resoldre si l'incompliment de l'altra part és essencial”, entenent per incompliment essencial “si priva substancialment l'altra part d'allò a què tenia dret segons el contracte”, en l'actualitat es requereix, únicament, que la manca de conformitat no sigui lleu. En sentit contrari, el CC requereix, en tot cas, que l'incompliment contractual resulti de naturalesa essencial, essent de naturalesa essencial quan frustra les legítimes expectatives del creditor.

Com apuntava, la qüestió resulta rellevant, també, pel que fa als terminis de responsabilitat. Així, en el marc de l'exercici de la doctrina “*aliud pro alio*” ens situarem, en termes generals, davant de terminis de prescripció, mentre que en el cas de la manca de conformitat ens trobarem amb un termini previ de garantia, un cop fet el lliurament.

En el cas de la manca de conformitat del bé al contracte, el venedor respondrà per la manca de conformitat que es manifesti durant un màxim de tres anys<sup>128</sup> (art. 621-23 CCCat) des de la transmissió del bé (art. 621-17 CCCat). Termini que podrà ser ampliat per les parts, de manera que es passa d'un termini de garantia legal a un termini convencional. Més discutible és si és possible la reducció del termini. Al meu parer, no serà possible en el cas de la compravenda amb consumidors. El termini per a l'exercici de l'acció serà de tres anys (art. 621-44 CCCat) des de que aquesta es manifesti<sup>129</sup>, sempre que la manca de conformitat no sigui imputable al comprador (art. 621-26 CCCat) i aquesta hagi estat notificada al venedor dins de termini (art. 621-29 CCCat). Como podem veure, el CCCat, en el mateix sentit en què s'ha vingut

---

<sup>128</sup> Cal notar que la manca de conformitat que es presenti en els dos primers anys es presumeix, *iuris tantum*, que existia en el moment del lliurament, d'acord amb el que disposa l'article 621-24 CCCat, llevat que aquesta sigui incompatible amb la naturalesa del bé o el tipus de manca de conformitat. Cal tenir en compte que el Decret Llei 27/2021, de 14 de desembre, modifica el dit precepte, de manera que es passa d'un termini de dos anys de garantia a un termini de 3 anys.

<sup>129</sup> L'article 621-44 CCCat estableix que el còmput del termini “s'inicia en el moment en què es poden exercir les accions o pretensions de la part de què es tracti”. Es tracta d'una reproducció, ni que sigui parcial, del contingut de l'article 121-23 CCCat en relació amb el còmput del termini prescriptiu.

interpretant l'article 1484 CC, estableix un termini de garantia de conformitat (o d'absència de defectes en el bé, en el CC), diferència substancial amb la doctrina "*aliud pro alio*", la qual, en estar fonamentada en les regles de l'incompliment en general, no preveu aquest període.

És a dir, el CCCat estableix un termini màxim de sis anys –llevat d'interrupcions de la prescripció de l'acció dirigida a fer valer el remei corresponent- en el qual el venedor haurà de respondre davant del comprador de la manca de conformitat del bé al contracte. Matisant això anterior, en el sentit que, dels sis anys, són els tres primers des del lliurament de la cosa, aquells en els quals s'ha de manifestar la manca de conformitat –termini de garantia de naturalesa caduca-, l'autèntic termini de responsabilitat, mentre que els tres següents, és a dir, des de la manifestació de la manca de conformitat, és un termini de prescripció per a l'exercici de l'acció corresponent.

Al contrari, si ens situem en l'exercici de l'acció resolutòria que preveu l'article 1124 CC per aplicació de la doctrina "*aliud pro alio*", puc assenyalar que el termini d'exercici de l'acció serà el general de prescripció que, a Catalunya, és de deu anys (art. 121-20 CCCat, que regula el termini general de prescripció per a les accions personals que no tinguin un termini específic) i de cinc anys a Espanya (art. 1969 CC). Una qüestió rellevant és la determinació dels *dies a quo*, ja que això determinarà l'espai temporal en el qual el venedor haurà de respondre pel lliurament d'un "*aliud*". Podríem sostenir dues posicions. La primera d'elles és que, atès que la doctrina "*aliud pro alio*" es fonamenta en la inexactitud del pagament, l'acció neix en el moment en què es realitza el pagament inexacte, i s'entén que, des d'aquell moment, el comprador "pot conèixer raonablement les circumstàncies que la fonamenten i la persona contra la qual es pot exercir" (art. 121-23 CCCat). Això em porta a afirmar que, més enllà dels cinc anys des que es consuma el lliurament, no es podrà recórrer a la resolució del contracte per la inexactitud del pagament que materialitza la doctrina "*aliud pro alio*".

La segona possibilitat és que el "*dies a quo*" no se situï en el moment del lliurament de la cosa, com a moment del pagament, sinó en el moment en què

es manifesta el desperfecte en la cosa que evidencia la inexactitud d'aquest. Aquesta segona possibilitat és acceptada jurisprudencialment<sup>130</sup>. Ara bé, això em porta a plantejar-me fins a quin punt aquest criteri fa imprescriptible l'acció o converteix en perpètua la responsabilitat del venedor. Això, entenc, vindria a tenir un difícil encaix en el fonament de la prescripció pel que fa a la seguretat jurídica. Però no només això: en tant que la doctrina "*aliud pro alio*" parteix d'una inadequació de la regulació dels defectes o vicis ocults en la compravenda, en tant que los brevíssims terminis continguts en l'article 1490 CC justifiquen la superació del règim del sanejament, fins a quin punt no és un excés que ultrapassa les "sólidas razones de justicia"<sup>131</sup> que motiven l'adopció de la doctrina "*aliud pro alio*" convertir en pràcticament perpètua la responsabilitat del venedor. Es més, cal tenir en compte que, tot admetent aquesta possibilitat de determinació del *dies a quo*, la qual considero, malgrat el que s'ha dit, que és conforme a l'article 121-23 CCCat, s'atorga al venedor que no lliura la cosa un període de responsabilitat, malgrat la major intensitat de l'incompliment, menor que a qui lliura una cosa amb defectes que la fan inhàbil per a la finalitat<sup>132</sup>.

Tot això que acabo d'exposar em porta a confirmar que la inclusió del règim de la conformitat del bé amb el contracte en el CCCat ha vingut a suplir, no només les deficiències pròpies del règim dels defectes ocults i vicis del CC, sinó les de la pròpia solució a aquests, és a dir, les deficiències pròpies de la doctrina "*aliud pro alio*". Deficiències que se situen, d'una banda, en la incertesa de determinar quan el vici o defecte ocult tindrà una intensitat suficient com per afectar a la qualitat essencial de la cosa i, en conseqüència, constitueixen un incompliment de l'obligació de lliurament i quan seran constitutius d'un vici redhibitori. D'altra banda, en establir un lapse temporal cert en el qual el venedor serà responsable dels defectes que presenti la cosa lliurada. Tant si aquests defectes fan inhàbil la cosa o no. El desplaçament,

---

<sup>130</sup> Així, la SAP Barcelona, Sec. 16<sup>a</sup>, de 2 de febrer de 2021, Rec. 642/2018 o SAP Saragossa, Sec. 4<sup>a</sup>, de 28 d'octubre de 2012, Rec. 280/2013.

<sup>131</sup> Vid. Nota al peu 97.

<sup>132</sup> És cert que, transcorregut un llarg període des del lliurament de la cosa sense que aquesta hagi esdevingut inhàbil, serà difícil sostenir que estem davant d'un defecte ocult o vici propi de la doctrina "*aliud pro alio*" i no davant d'un vici redhibitori, com va assenyalar la STS de 20 d'abril de 2001, Rec. 699/1999.

per raó de llei especial, de l'aplicació del règim general de l'incompliment (art. 1124 CC) en l'àmbit de la compravenda mitjançant la instauració del règim de la conformitat suposa una aposta, no només per la modernització del règim de les obligacions i els contractes, en línia amb l'evolució jurisprudencial i legislativa -tant en clau nacional<sup>133</sup> com en clau internacional<sup>134</sup>- sinó que, a més, suposa un millor encaix dins el marc de responsabilitat que la LOE estableix per als agents intervinents en el procés constructiu.

Així, si partim del termini de garantia de tres anys que estableix l'article 621-44 CCat, veiem que aquest seria coincident amb els terminis de garantia per als defectes propis de terminació i acabats, així com aquells que afectin els elements constructius o instal·lacions que comprometen l'habitabilitat, però no comprometin la resistència mecànica o estabilitat de l'edifici (art. 7.1.b) LOE). És a dir, el termini de garantia que el CCCat imposa al venedor (no promotor) és coincident amb el que la LOE estableix per als agents intervinents -entre ells, el promotor- en els defectes més habituals i, alhora, fàcilment detectables en els immobles.

Únicament quedarien fora del dit termini els defectes que afecten la cimentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici, defectes que, per la seva naturalesa, són de més difícil percepció, coneixement i concurrència. Essent comprensible que aquests, per la seva gravetat, ocupin un major termini de garantia, però que, per la seva complexitat tècnica, surtin de l'àmbit de responsabilitat del venedor no promotor o només siguin imputables al venedor no promotor quan aquests es manifesten en un termini que, comparativament amb el de la LOE, puc definir com a breu<sup>135</sup>.

---

<sup>133</sup> Com és la Proposta per a la modernització del Dret d'obligacions i contractes de la Comissió General de Codificació.

<sup>134</sup> Principis de Dret Europeu dels Contractes.

<sup>135</sup> Termini de tres anys de l'article 621-44 CCat.



## 5. Conclusions

### Primera

El desenvolupament i consolidació del mercat únic va fer que el legislador europeu, a principis de la dècada dels noranta, es plantegés la necessitat d'harmonitzar els drets i garanties dels compradors usuaris. Amb aquesta finalitat, conscient que la compravenda de consum de béns mobles és el principal negoci transfronterer en el marc de la Unió Europea, la Directiva 1999/44/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 de maig de 1999, sobre determinats aspectes de la venda i les garanties dels béns de consum, va adoptar com a forma d'uniformització del tractament de la principal obligació del venedor -el lliurament- el principi de conformitat del bé al contracte.

Si bé el principi de conformitat no era totalment aliè al sistema jurídic continental, atès que ja va ser introduït a través de la Convenció de les Nacions Unides sobre els contractes de compravenda internacional de mercaderies, la Directiva va impulsar que alguns països de la Unió, en abordar la seva transposició, l'adoptessin com a principal obligació del venedor en la compravenda en general. Adopció que s'ha consolidat a través de la transposició de Directiva (UE) 2019/771 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de maig de 2019, relativa a determinats aspectes dels contractes de compravenda de béns, per la qual es modifica el Reglament (CE) nº 2017/2394 i la Directiva 2009/22/CE i es deroga la Directiva 1999/44/CE i la Directiva 2019/770 del Parlament Europeu i del Consell, de 20 de maig de 2019, relativa a determinats aspectes dels contractes de subministrament de continguts i serveis digitals.

Així ho va fer el Codi Civil de Catalunya en regular la compravenda en general, tot definint el contracte de compravenda (art. 621-1) com aquell contracte mitjançant el qual el venedor s'obliga a lliurar un bé conforme al contracte i rep un preu per ell.

## **Segona**

La directa adopció del principi de conformitat del bé al contracte des de les directives europees per a la regulació de la compravenda en general, i no només la de consum, ha portat a una manca d'adaptació dels criteris de conformitat regulats en l'article 621-20 del Codi Civil de Catalunya a aquells supòsits en els quals l'objecte de la compravenda no és un bé moble -tangible o intangible-. En especial, ha portat a una manca d'adequació dels criteris de conformitat a la compravenda immobiliària, tant si aquesta s'efectua entre empresari i consumidor com si aquesta s'efectua entre particulars, sigui de béns immobles nous o usats.

Així, tres dels vuit criteris de conformitat no seran aplicables a la compravenda immobiliària, mentre que la resta només ho seran parcialment o mitjançant una interpretació que adapti els dits criteris a la realitat de la compravenda immobiliària.

No obstant això, serà un supòsit de manca de conformitat del bé al contracte el fet que aquest resulti inhàbil per a la finalitat per a la qual fou adquirit, o per a la finalitat per a la qual habitualment s'utilitzen béns del mateix tipus, tant si la compravenda és mobiliària com si és immobiliària. És a dir, serà un supòsit de manca de conformitat del bé al contracte aquell cas en el qual al bé lliurat li manquin les qualitats essencials que l'habiliten per a la finalitat que li és pròpia, sigui la pactada o la natural.

La manca de conformitat comportarà que el comprador pugui recórrer al sistema articulat de remeis que el Codi Civil de Catalunya regula en els articles 621-37 i següents, entre els quals es troba la reducció del preu i la resolució del contracte.

## **Tercera**

Els breus terminis de caducitat de les accions redhibitòries, propis d'una regulació superada per la realitat del tràfic jurídic, han portat tant a la doctrina

com a la jurisprudència ha desenvolupat, a través de la doctrina “*aliud pro alio*”, un mecanisme que permeti la tutela del comprador en aquells supòsits en els quals els defectes que presenta el bé lliurat el fan inhàbil per a la finalitat que li és pròpia o per a la qual fou adquirit pel comprador, i es manifesten amb posterioritat a la caducitat de l’acció. És a dir, el defecte ha passat de materialitzar el deure de garantia del venedor a constituir un incompliment de l’obligació de lliurament.

El recurs a la doctrina “*aliud pro alio*” permet al comprador instar la resolució del contracte i la indemnització pels danys i perjudicis causats, a l’empara del que disposen els articles 1124 i 1101 del Codi Civil espanyol. Articles que, mentre conformen les bases de l’obligació, resulten de general aplicació.

Tot i que la doctrina “*aliud pro alio*” ha suposat una millora en la tutela dels drets del comprador, enfront del règim dels defectes o vicis ocults, no està exempta d’incerteses en la seva aplicació a causa de: a) la indeterminació dels supòsits en els quals el bé resulta inhàbil per a la finalitat per raó del defecte que presenta i, en conseqüència, és possible recórrer als remeis davant l’incompliment, i els supòsits en els quals el defecte fa al bé impropri per al seu ús, la qual cosa implica la necessitat de recórrer als remeis davant la presència de vicis redhibitoris (art. 1484 del Codi Civil); b) l’absència d’un termini en el qual el defecte s’ha de manifestar per tal que el venedor hagi de respondre d’aquest, així com el termini de què disposa el comprador per a accionar davant del venedor.

## **Quarta**

Aquells supòsits en els quals el bé venut presenta defectes que el fan inhàbil per a la finalitat per a la qual fou adquirit o que li és pròpia, converteixen al bé en no conforme al contracte. És a dir, el règim de la conformitat abasta aquells supòsits que són propis de la doctrina “*aliud pro alio*”.

Entre els remeis per la manca de conformitat del bé al contracte es troben la resolució del contracte o la reducció del preu pagat pel bé, així com, en tot cas, la indemnització dels danys i perjudicis que se li haguessin ocasionat al



comprador. En conseqüència, els remeis davant la manca de conformitat del bé són els propis de l'aplicació de la doctrina "*aliud pro alio*".

La inclusió en el règim de la conformitat de tota desviació entre la prestació ideal i la prestació real fa que no sigui necessari recórrer a la valoració del defecte, pel que fa a la seva intensitat per optar per un sistema o altre de remeis, com sí que succeeix en el règim dels vicis redhibitoris i la doctrina "*aliud por alio*".

La reglamentació de la conformitat ha comportat la determinació d'un període de garantia, transcorregut el qual el venedor no és responsable dels defectes que es manifestin en la cosa lliurada, enfront de la indeterminació temporal de la responsabilitat del venedor que representa la doctrina "*aliud pro alio*", construïda sobre el règim general de l'incompliment.

Els terminis de garantia davant la manca de conformitat són coherents, pel que fa a la compravenda immobiliària, amb els principals terminis -pel que fa a habitualitat i evidència- de garantia per defectes de la Llei d'ordenació de l'edificació.

El règim de la conformitat del bé al contracte ha suposat un desplaçament, beneficiós per tot això que s'ha exposat, de la doctrina "*aliud pro alio*" i la consegüent aplicació dels articles 1101 i 1124 del Codi Civil espanyol a la compravenda en general, a la immobiliària en particular, a Catalunya, quan el bé lliurat resulta inhàbil per a la finalitat per a la qual fou adquirit o la finalitat que li és pròpia.

## 6. Referències bibliogràfiques

- Arnau Raventós, L. (2020). Remedios por falta de conformidad en contratos de compraventa y de suministro de elementos digitales con varias prestaciones. A Arroyo i Amayuelas, E. i Cámara Lapuente, S. (Coord.), *El derecho privado en el nuevo paradigma digital*. Barcelona: Marcial Pons.
- Arnau Raventós, L., y Gramunt Fombuena, M., Cap a un dret català conforme a les directives (UE) 2019/770 i 2019/771. *Indret: Revista per a l'Anàlisi del Dret*. Núm. 1, 2022. Universitat Pompeu Fabra.
- Arroyo Amayuelas, E., (2016). La Propuesta de Directiva relativa a determinados aspectos de los contratos de compraventa en línea y otras ventas de bienes a distancia. *Indret: Revista per a l'Anàlisi del Dret*, 2016 (3).
- Arroyo San José, L. (2018) *El règim de la conformitat en el Projecte de Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya com a causa d'incompliment a la compravenda civil* [Ajuts a la investigació 2017, Generalitat de Catalunya, Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada] [https://cejfe.gencat.cat/web/.content/home/recerca/cataleg/crono/2018/codiCivilCat\\_CA.pdf](https://cejfe.gencat.cat/web/.content/home/recerca/cataleg/crono/2018/codiCivilCat_CA.pdf).
- Avilés García, J. (2000). Las garantías en la venta de bienes y el principio de conformidad del contrato: situación actual y perspectivas. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 661, pp. 2727-2816.
- Badenes Gasset, R. (1995) *El contrato de compraventa*. Tomo I. Barcelona: Editorial Bosch.
- Barral Viñals, I., La formación del contrato. A Gete-Alonso y Calera, M<sup>a</sup> del Carmen, i Solé Resina, J. (2021), *Derecho de Obligaciones y Contratos de Cataluña*. Barcelona: Atelier Libros Jurídicos.
- Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (1969) La naturaleza de las acciones redhibitoria y estimatoria en la compraventa. *Anuario de Derecho Civil*. Vol. 4. Madrid: Agència Estatal del Butlletí Oficial de l'Estat.

- Bercovitz Rodríguez-Cano, R., (1983) Incumplimiento de compraventa: acción de cumplimiento, *aliud pro alio*. Saneamiento por vicios ocultos. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* (2).
- Carrasco Perera, A. (2021) *Derecho de Contratos*. Cizur Menor: Editorial Aranzadi.
- Castilla Barea, M. (2002). La determinación de la “falta de conformidad” del bien con el contrato a tenor del art. 3.1 del Proyecto de Ley de Garantías en la venta de bienes de consumo (I Parte). *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 17.
- Castilla Barea, M., (2021) *La nueva regulación europea de la venta de bienes muebles a consumidores. Estudio de la Directiva (UE) 2019/771 y su transposición por el Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril*. Cizur Menor: Aranzadi.
- Castilla Barea, M. (2021). *La nueva regulación europea de la venta de bienes muebles a consumidores. Estudio de la directiva (UE) 2019/771 y su transposición por el Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril*. Cizur Menor (Navarra): Editorial Aranzadi.
- Corral García, E. (2000). La Directiva 1999/44/CE, de 25 de mayo, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo: un nuevo régimen de saneamiento en la compraventa de bienes muebles. *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial* (5).
- Cristóbal Montes, A. (1987) Los elementos personales y reales del pago. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. 63 (579).
- Cristóbal Montes, A. (1991) *Comentario al artículo 1.166*. Comentarios al Código Civil. Madrid: Editorial Reus.
- del Olmo García, P. (2022) *Remedios por el incumplimiento. El Código Civil, entre ayer y mañana*. A Blanco Martínez, E; Morales Moreno, A. M. (directors) Estudios de derecho de contratos. Madrid: Agència Estatal Butlletí Oficial de l'Estat.

- del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A, Bosch Capdevila, E. (2021) *Derecho civil de Cataluña. Derecho de obligaciones y contratos*. Madrid: Marcial Pons.
- De Verda y Beamonte, J. R. (1999) ENTREGA DE «ALIUD PRO ALIO» Comentario a la Sentencia del TS de 23 de enero 1998, Rec. núm. 53/1994 (RJ 1998, 124). *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial* (2).
- De Verda y Beamonte, J.R. (2018) Del Saneamiento por vicios ocultos al deber de conformidad. Un examen de la cuestión en el derecho comunitario a la luz de las recientes propuestas de Directiva en materia de consumo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 94 (770), pp. 2929-3002.
- De Verda y Beamonte, J. R. i Muñoz Rodrigo, G. (2021, 17 de febrer). De la Propuesta de Directiva, 31 de octubre 2017, a la Directiva 2019/771, 20 de mayo 2019 relativa a determinados aspectos de los contratos de compraventa de bienes. *Instituto de Derecho Iberoamericano*. Recuperado de [www.idibe.org/tribuna/la-propuesta-directiva-31-octubre-2017-la-directiva-2019771-20-mayo-2019-relativa-determinados-aspectos-los-contratos-compraventa-bienes/](http://www.idibe.org/tribuna/la-propuesta-directiva-31-octubre-2017-la-directiva-2019771-20-mayo-2019-relativa-determinados-aspectos-los-contratos-compraventa-bienes/).
- De Verda y Beamonte, J. R. (2004) Saneamiento por Vicios Ocultos. Las acciones edilicias. *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial* (12).
- Díez Picazo, L., i Gullón, A. (2015) *Sistemas de Derecho Civil. Vol. II Contratos en especial. Cuasi contratos, enriquecimiento sin causa, responsabilidad extracontractual*. 11ª edición. Madrid: Editorial Tecnos.
- Echeverría Summers, F. M., (2018) La regulación de la compraventa inmobiliaria tras la aprobación del Libro VI del Código Civil de Cataluña, en Serrano de Nicolás A. (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña*. Madrid: Marcial Pons.
- Fernández Arévalo, A. (1999) Vicios redhibitorios o «aliud pro alio» según la forma y el momento de ejercicio de la pretensión del comprador pretendidamente frustrado. Comentario a la Sentencia del TS de 19

de mayo 1998 (RJ 1998, 3381), *Revista Aranzadi de Derecho Privado* (2).

Fita Fernández, A.M. (2017) *La protección del consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda* [Tesis doctoral, Universidad de Granada] [www.digibug.ugr.es/handle/10481/46943](http://www.digibug.ugr.es/handle/10481/46943).

García-Valdecasas Alex, F. J. (2016) *Precontractualidad inmobiliaria, actividad de intermediación y seguridad jurídica* [Tesis doctoral, Universidad de Granada] [www.digibug.ugr.es/handle/10481/42881](http://www.digibug.ugr.es/handle/10481/42881).

García Cantero, G. (1991) *Comentarios al art. 1484 del Cc. Comentarios al Código Civil dirigidos por M. Albadalejo. Tomo XIX*. Madrid: Edersa.

Geste-Alonso y Calera, M<sup>a</sup> del Carmen., i Solé Resina, J. (2021), *Derecho de Obligaciones y Contratos de Cataluña*. Barcelona: Atelier Libros Jurídicos.

Gregoraci Fernández, B. (2018) La modernización de la compraventa: El libro VI del Código Civil de Cataluña y la propuesta de anteproyecto de ley de modificación del Código Civil en materia de compraventa. *Revista Catalana de Dret Privat. Vol. 19* (2018). Societat Catalana d'Estudis Jurídics.

Lacruz Berdejo, J.L. (2007) *Derecho de Obligaciones. Vol. I*. Madrid: Dykinson.

Lacruz Berdejo, J.L. (2009) *Derecho de Obligaciones. Vol. II*. Madrid: Dykinson.

Llamas Pombo, E. (2017) *Acciones Civiles. Tomo III*. Derecho de Contratos. Madrid: Wolters Kluwer.

Lete Achirica, J. (1999) La Directiva sobre la venta y las garantías de los bienes de consumo de 25 de mayo de 1999 y su transposición en el Derecho Español. *Actualidad Civil*, 42, pp. 1365-1385.

Marco Molina, J. (2002) La garantía legal sobre bienes de consumo en la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de mayo de 1999, sobre determinados aspectos de la venta y las

garantías de los bienes de consumo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 78, pp. 2275-2348.

Marín López, M. J., (2019) La Directiva 2019/771/UE, de 20 de mayo, sobre contratos de compraventa de bienes con consumidores. *Centro de Estudios de Consumo*. Recuperat de [www.centrodeestudiosdeconsumo.com/index.php/2-principal/4126-la-directiva-2019-771-ue,-de-20-de-mayo,-sobre-contratos-de-compraventa-de-bienes-con-consumidores](http://www.centrodeestudiosdeconsumo.com/index.php/2-principal/4126-la-directiva-2019-771-ue,-de-20-de-mayo,-sobre-contratos-de-compraventa-de-bienes-con-consumidores).

Martínez de Aguirre y Aldaz, C. (2000) Curso de Derecho Civil. *Derecho de Obligaciones*. Madrid: Colex.

Montserrat Valerio. A. (Coord) (2021) *Curso de Derecho Civil de Cataluña: Derecho de Obligaciones y Contratos*. València: Tirant lo Blanch.

Moralejo Imbernón. N. Contratos con finalidad translativa: Compraventa de bienes inmuebles, en Bercovitz y Rodríguez-Cano, R. (Dir.) (2020) *Tratado de Contratos. Tomo II*. 3a ed. València: Tirant lo Blanch.

Moralejo Imbernón, N., (2020) *Saneamiento por vicios ocultos*, en *Contratos con finalidad traslativa del dominio: la compraventa*. A Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Director) *Tratado de Contratos (Tomo III)*. València: Tirant lo Blanch.

Morales Moreno, A.M. (2002). Adaptación del Código Civil al Derecho Europeo: La Compraventa. *Materials de les dotzenes jornades de Dret Català a Tossa*. Girona: Documenta Universitaria.

Navarro Pérez, J.L. (1993) *La compraventa civil*. Granada: Editorial Comares.

Ortí Vallejo, A., (1996) Los vicios en la compraventa y su diferencia con el «aliud pro alio: jurisprudencia más reciente». *Aranzadi Civil: Revista quincenal*.

Rodríguez Rosado, B. (2022) *La facultad resolutoria del artículo 1124 del Código Civil*. En Blanco Martínez, E; Morales Moreno, A. M. (directors).

- Rubio Garrido, T. (1990) La "garantía" del artículo 11 LCU. *Anuario de derecho civil*. Vol. 47, núm. 3.
- Rubio Garrido, T. (2009) Sentencia de 22 de abril de 2004. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. Vol. 2.
- Schelessinger, P. (1971) *El Pago al Tercero*. Madrid: Revista de Derecho Privado
- Serrano Chamorro, M<sup>a</sup> E. (2006). *Entrega de cosa distinta a la pactada*. Cizur Menor: Editorial Aranzadi.
- Tur Faúnez, M<sup>a</sup> N. *Vicios Ocultos y «aliud pro alio»: estado de la jurisprudencia*, a Carrasco Perera, A., (director) (2013) Tratado de la Compraventa: Homenaje a Rodrigo Bercovitz. Vol II. Cizur Menor: Aranzadi Thomson Reuters.
- Valentín, L.A., (1999). La Directiva 1999/44 CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo. *Revista Actualidad Civil*, 35, pp. 1075-1094.
- Vaquero Aloy, A. (2011). El principio de conformidad: ¿supraconcepto en el Derecho de obligaciones? *Anuario de Derecho Civil*, LXIV, pp. 5-39.
- Vaquero Aloy, A., (2015) La conformitat en la regulació projectada a la compravenda. En Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona (Coord.) *El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del Projecte de llei. Material de les Divuitenes Jornades de Dret Civil Català a Tossa*. Girona: Documenta Universitaria.
- Vaquero Aloy, A., (2018) La conformidad de la prestación en la nueva regulación de la compraventa en Cataluña. A Serrano de Nicolás, A. (Coord.), *Estudios sobre el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña*. Madrid: Marcial Pons.
- Zamir, E. (1991) Toward a General Concept of Conformity in the Performance of Contracts. *Louisiana Law Review*, 52.