

# Aspectes pràctics de la proposta de regulació de la compravenda

FRANCESC TORRENT CUFÍ  
*Notari*

## SUMARI

---

|                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. LA INCIDÈNCIA DE LA SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL A L'ARTICLE 129 DE L'ESTATUT I A LA LEGISLACIÓ CIVIL DE CATALUNYA..... | 1  |
| II. LA COMPRA-VENDA.....                                                                                                            | 2  |
| 1. Característiques de la seva regulació.....                                                                                       | 3  |
| 2. Esquema de la regulació de la compravenda en el CCC.....                                                                         | 4  |
| 2.1 SECCIÓ 1 <sup>a</sup> DISPOSICIONS GENERALS.....                                                                                | 4  |
| 2.2 SECCIÓ 2 <sup>a</sup> OBLIGACIONS DE LA PART VENEDORA.....                                                                      | 5  |
| 2.3 SECCIÓ 3 <sup>a</sup> OBLIGACIONS DE LA PART COMPRADORA.....                                                                    | 8  |
| 2.4 SECCIÓ 4 <sup>a</sup> LES GARANTIES EN CAS D'AJORNAMENT DEL PREU.....                                                           | 9  |
| 2.5 SECCIÓ 5 <sup>a</sup> LA CONFORMITAT DEL BÉ.....                                                                                | 9  |
| 2.6 SECCIÓ 6 <sup>a</sup> ELS REMEIS (GARANTIES O RESPONSABILITATS).....                                                            | 10 |

## I. LA INCIDÈNCIA DE LA SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL A L'ARTICLE 129 DE L'ESTATUT I A LA LEGISLACIÓ CIVIL DE CATALUNYA

Després de la sentència del Tribunal Constitucional, sembla que es pot mantenir pels pèls la *concepció intermèdia* que predominava a la doctrina anterior, segons la qual el dret civil català pot desenvolupar els principis que inspiren la Compilació i pot regular institucions connexes.

La jugada del Tribunal Constitucional consisteix en atribuir a la Generalitat la competència exclusiva en matèria de dret civil només pel que fa a la conservació, modificació i desenvolupament del dret civil propi, i reserva a l'Estat la competència exclusiva sobre la legislació civil. De totes maneres, aquesta competència exclusiva de l'Estat en matèria de dret civil té un doble vessant: només és absoluta i exclouent de la normativa autonòmica en les submatèries reservades a l'estat en tot cas, que són les enumerades a l'article 149,1,8 CE. D'aquestes submatèries, deixant a part l'aplicació i eficàcia de les normes jurídiques (determinació dels efectes de les lleis i les regles generals per a la seva aplicació i interpretació: el cap. II del TP del CC), les relacions jurídic-civils relatives a les formes de matrimoni. (no les patrimonials entre cònjuges, que corresponen a les Comunitats Autònomes) i les normes per resoldre els conflictes de lleis tant a nivell internacional com a l'àmbit intern, però, n'hi ha dues submatèries que afecten directament al contingut del llibre sisè, que són

- L'ordenació dels registres i dels instruments públics. La STC 74/1989, de 24 d'abril, assenyalava que el motiu d'aquesta competència absoluta de l'Estat: rau en que s'ha d'uniformar la natura, contingut, requisits interns i formals dels instruments públics i escriptures. En canvi, la regulació de la llengua de les escriptures és competència de la Generalitat.
- Les bases de les obligacions contractuals: l'Estat és competent per a determinar els principis als quals s'ha d'ajustar la legislació autonòmica. En rigor, es tracta d'una competència compartida. De la seva transcendència pel contracte de compravenda, ja en parlarem d'aquí a un moment.

Per a la resta de matèries, i pel que fa a les comunitats com Catalunya amb competències en Dret civil, existeix de fet un règim de concurrència competencial, perquè la llei autonòmica dictada com a conservació, modificació o desenvolupament del mateix Dret civil propi prevaldrà sobre la llei civil estatal.

## **II. LA COMPRA-VENDA**

És el contracte transmissiu per excel·lència. A la Compilació és un contracte nominat, però atípic, atès que es regeix, per manca de regulació específica, pel CCE.

No ofereix cap dubte la competència de la Generalitat per a regular-ho, perquè en la Compilació (CDCC) hi trobem un tractament diferenciat d'alguns elements de la compravenda, com l'estructuració de la onerositat (artr.321), les despeses de lliu-

rament i atorgament de l'escriptura, així com la possibilitat d'acomplir l'obligació de lliurament pel *constitutum possessorium* (art.277).

## 1. Característiques de la seva regulació

1. S'haurà de prendre en consideració, a part de la nostra tradició jurídica romanista, naturalment el CCE, l'avantprojecte de 2004 i també els Codis del nostre entorn cultural (italià, quebequès, portuguès i, especialment, els més novedosos, l'holandès i el BGB alemany, modificat l'any 2002), així com, particularment, els treballs d'unificació del dret contractual europeu

2. A diferència de l'Avantprojecte de Llei de modificació del CCE en matèria de contracte de compravenda de 2005, la regulació de la compravenda en el CCC ha de ser complerta.

3. Congruentment amb el caràcter de dret comú, la regulació del Codi Civil ha d'aplicar-se tant a les vendes civils com a les mercantils, a la vegada que s'han de definir les vendes de consum. Els aspectes administratius i públics de la legislació de consum es regulen pel Codi de Consum, al qual s'haurà de fer l'oportuna remissió.

4. Pel caràcter general del Codi Civil, ha de comprendre les vendes de mobles i les d'immobles.

5. Cal assenyalar que una de les pedres de toc de la moderna dogmàtica del dret d'obligacions són els conceptes de la conformitat del contracte i les previsions de l'incompliment. Aquest darrer dóna lloc a l'aplicació dels remeis generals de l'incompliment que, o bé s'haurien de regular en la part general d'aquest llibre sisè, o bé haurien d'introduir-se en seu de compravenda els aspectes bàsics dels mateixos.

6. El sistema adquisitiu dels béns està clarament centrat en el nostre dret civil pel títol d'adquisició i per la tradició o mode consagrats en l'article 531-1 CCC. La necessitat de conciliar el títol i el mode amb les Directives comunitàries (art. IV A.-1:202 DCFR), que configuren la compravenda com un contracte translatiu de domini, la funció del qual és transmetre la propietat, fan que se superi la regulació del sanejament per evicció (arts.1475 i ss CCE) . L'incompliment de l'obligació de transmetre la propietat farà que s'apliquin les regles generals de l'incompliment, els remeis. Tot plegat en obliga a abandonar el criteri romanista segons el qual el venedor no s'obliga a transmetre la propietat al comprador, simplement s'obliga a lliurar-li la possessió pacífica del bé, com a simple contracte consensual i productiu d'obligacions.

7. L'existència de drets de tercers, diferents de la propietat, sobre el bé venut no previstos en la compravenda, també es consideren un incompliment de l'obligació del venedor de lliurar el bé de conformitat amb el contracte i dóna lloc a l'aplicació dels remeis generals de l'incompliment i, de retruc, fa sobreer el sanejament per càrregues o gravàmens ocults.

## 2. Esquema de la regulació de la compravenda en el CCC

Esquema de la regulació de la compravenda en el CCC, enquadrat en el llibre sisè, dintre del títol referent als contractes transmissius, seria el següent:

### 2.1 SECCIÓ 1ª DISPOSICIONS GENERALS.

Entre les disposicions generals, es regula,

- **Objecte:** Tots els béns als quals es refereix l'art. 511-1 que siguin transmissibles d'acord amb la llei poden ser objecte de compravenda, encara que no existeixin en el moment de la seva perfecció. (CFR. art. IV.- A:201).

Quan l'objecte del contracte són béns que s'han de fabricar o produir a canvi d'un preu, es considera que estem en presència d'un contracte de compravenda, llevat que la part que els encarrega proporcioni una part substancial dels materials necessaris per a fabricar-los o produir-los, supòsit en el qual es tractarà d'un contracte de serveis. (Art. 3 de Conveni de Viena i CFR, art.IV.A.-1:102).

- **Perfecció:** La compravenda es perfecciona quan, existint una voluntat contractual comuna de tenir-la per celebrada, la part venedora en fa lliurament a la compradora. A diferència dels arts. 1460 CCE i 1601 CCF, que consideren nul·la la compravenda d'un bé no existent en el moment de la perfecció, la moderna doctrina (CFR, art. II.-101 i ss i art. 1450 de la proposta de la Comisión General de Codificación) la considera vàlida, sempre que el comprador hagi confiat raonablement que el lliurament esdevingui una realitat. La inexistència de l'objecte donarà lloc a l'incompliment del contracte, la qual cosa obligarà a indemnitzar danys i perjudicis en el marc de la responsabilitat contractual.

- **Promesa de venda:** La promesa de compravenda dóna dret a la compradora i a la venedora per a reclamar-se recíprocament el compliment del contracte, des que hi ha acord recíproc sobre el bé i el preu.

- **Lliurament avançat de diners. Les arres.** S'ha de reforçar el caràcter d'arres confirmatòries que ha desenvolupat la jurisprudència, quedant les arres penitenciatòries només en cas de pacte exprés entre ambdós contractants, en contra del criteri de l'art. 1454 CCE.

-**Els riscos.** En la doctrina romanista el risc es transmet des de **la perfecció** del contracte.

En el modern dret de contractes, el moment de la transmissió del risc és **el del lliurament del bé venut**. El lliurament és un procés en el qual intervenen en major o menor mesura tant el comprador com, especialment, el venedor, que ha de complir totes les obligacions referides al lliurament del bé, que ha de resultar conforme al contracte: si les ha complert diligentment totes, i és el comprador qui en retarda la retirada, el risc es transmet a aquest darrer de les obligacions del venedor, amb la conseqüent assumpció del risc.

Ara bé, si per pacte exprés, per usos del lloc o per costum de l'activitat, atenent a la naturalesa dels béns, la part compradora té la facultat de contar-los, pesar-los, mesurar-los, testar-los o provar-los prèviament, els riscos de pèrdua o deteriorament dels béns, encara que sigui per cas fortuït, seran a càrrec de la part venedora; si la compradora en retarda l'execució d'una forma no raonable, la venedora pot substituir-ho en aquesta activitat.

- **Forma. Idioma.** La compra pot atorgar-se en document privat o en escriptura pública.

És convenient establir en seu de compravenda, a manca d'una part general de contractes, un precepte que determini els actes i contractes que han de constar en document públic, que seran, a més dels enumerats a l'art. 1280 CCE, els que resulten del CCC, per la qual cosa hauríem de fer un buidatge de la nostra legislació.

Pel que fa a la llengua, és convenient establir a la part general dels contractes o en aquesta seu, una norma lingüística que afavoreixi l'atorgament de documents, especialment privats, en català, convençut que imposant el dret d'elecció lingüística en els despatxos d'advocats, procuradors i altres operadors jurídics, és una manera efectiva d'aconseguir la normalització del català a l'àmbit judicial.

## **2.2 SECCIÓ 2ª OBLIGACIONS DE LA PART VENEDORA.**

La secció referent a les obligacions de la part venedora ha d'estar presidida per una declaració solemne segons la qual la part venedora ha de determinar clarament a què s'obliga. Tot pacte obscur o ambigu s'interpreta contra la part que l'hagués introduït i, si no es prova, en contra de la venedora. No és sinó la consagració en seu substantiva del principi hipotecari de protecció del tercer adquirent de bona fe i a títol oneros de l'art. 34 de la LH.

La venedora té dues obligacions principals: la de lliurar el bé a la compradora conforme al contracte, en el moment que resulti d'aquest i de la manera que s'establirà més endavant, i la de garantir el bé que ven.

*El lliurament del bé.*

*L'obligació de lliurar el bé es compleix des que la venedora en fa tradició a la compradora per algun dels mitjans que es regulen en els articles 531-2 a 531-6 del CCC.*

Pels immobles és suficient aquesta remissió, però pels béns mobles, la necessitat de transportar-los comporta l'aparició de deures d'ambdós contractants.

*Despeses de lliurament.*

*Les despeses de lliurament del bé són de compte de la part venedora, inclòs les de transport o trasllat, a menys que es pacti altrament. Les de trasllat del bé fora del lloc de lliurament són a càrrec de la part compradora.*

En les vendes d'immobles, les despeses d'atorgament de l'escriptura, expedició de primera còpia, altres despeses posteriors a la transmissió i la inscripció en el Registre de la Propietat són a càrrec del comprador, llevat que es pacti el contrari. (Art.531-6 CCC , 277 CDCC i 488 BGB, en contra de l'art.1465 CCE, que posa a càrrec del comprador les despeses de transport).

*Obligacions referents al títol i a les càrregues.*

*La part venedora ha de proporcionar a la compradora el títol públic o privat que correspongui i lliurar els documents i accessoris necessaris per tal d'obtenir la utilitat del bé conforme al contracte.*

Càrregues, servituds i drets de tercers. Què succeeix quan el venedor incompleix la seva obligació de transmetre la propietat del bé, o si aquesta propietat està afectada per un dret de tercer? Amb el sanejament per evicció, si el bé pertany a un tercer, el comprador ha d'esperar que aquest tercer li reclami en els tribunals la propietat o el dret limitat de què es tracti; en canvi, en el modern dret de contractació, el comprador pot fer ús dels remeis de l'incompliment. Tractant-se d'una transmissió de finques, s'ha de tenir en compte que el Registre de la Propietat protegeix a l'adquirent de bona fe i a títol onerós (art.34 LH), per la qual cosa no li seran oposables les càrregues o gravàmens no inscrits.

Si després d'atorgar l'escriptura la compradora descobreix que la finca venuda pateix el gravamen d'una servitud, una càrrega real o personal (per ex. un arrendament) o una afecció urbanística o qualsevol altre dret (inclòs la propietat) o pretensió raonable de tercer que disminueixi el seu lliure gaudi i la venedora no l'ha declarada en el contracte o, havent-la declarada, s'ha compromès a alliberar-la, pot fer ús del remeis previstos a la secció sisena. No cal que el comprador provi el dret del tercer, perquè es considera que el venedor incompleix l'obligació pel sol fet que

el tercer manifesti una pretensió (no cal que exerciti l'acció corresponent, perquè si no tornariem a un sistema paregut a l'evicció).

El comprador pot escollir el remei que més li convingui però, si opta pel compliment, el venedor pot oposar-s'hi si el cost d'adquisició del bé o de l'alliberament del dret de tercer sigui en extrem dificultós; el venedor també pot oposar-se a la resolució del contracte o a la reducció del preu si subsana el defecte gratuïtament i immediata, a menys que l'incompliment sigui essencial. Si és d'escassa importància, pot oposar-se a la resolució.

La desaparició del sanejament per evicció, en el qual el comprador demandat pot cridar en garantia al venedor, no exclou l'existència de determinats deures de col·laboració entre ambdues parts contractants en el cas de reclamació d'un tercer. Així,

*El comprador ha de notificar al venedor l'existència de reclamacions de tercers - tant si es tracta d'accions com de pretensions- relacionats amb la propietat del bé o amb l'existència de drets sobre el mateix, i el venedor ha de col·laborar en la seva defensa.*

Concordances: arts 41 i 42 C. Viena, 435 i 437 BGB. Art. 631-30 de l'avantprojecte de 2004. Es suprimeix la referència a les servituds no aparents que fan aquests Codis, perquè aquesta classe de servituds és aliena al Dret català, com reconeixen les Lleis 13/1990 i 22/2001 i el CCC. Els remeis són la reducció del preu o la resolució del contracte i, cumulativament, la indemnització de danys i perjudicis.

*Si després d'atorgar l'escriptura la compradora descobreix que la finca venuda patix el gravamen d'una servitud, una càrrega real o una afecció urbanística o qualsevol dret de tercer que disminueixi el seu lliure gaudi i la venedora no l'hagi declarada en el contracte, de tal importància que s'ha de presumir que la compradora no l'hagués adquirit si n'hagués tingut coneixença, pot fer ús del remeis previstos a la secció sisena.*

Els remeis són la reducció del preu o la resolució del contracte i, cumulativament, la indemnització de danys i perjudicis.

*Obligacions urbanístiques.*

*En el títol d'alienació de terrenys, la transmetent ha de fer constar:*

- a) Les circumstàncies de ser o no ser susceptibles d'edificació, la volumetria segons el planejament o de contenir edificacions fora d'ordenació.*
- b) Els compromisos que la transmetent ha assumit en el procés d'urbanització.*
- c) La data d'aprovació del corresponent planejament.*

*d) La llicència de parcel·lació o el permís per segregar o la declaració d'innecessarietat, si s'escau.*

*La manca d'expressió de qualsevol d'aquestes circumstàncies faculta a la adquirent per resoldre el contracte en el termini d'un any des de l'atorgament, amb els danys i perjudicis causats.*

*Al seu torn, l'adquirent o adjudicatària s'ha de subrogar en el lloc de l'anterior titular respecte als drets i deures urbanístics.*

### **2.3 SECCIÓ 3ª OBLIGACIONS DE LA PART COMPRADORA.**

La principal obligació de la part compradora és la de pagar el preu en el moment i en el lloc assenyalats en el contracte. A manca d'expressió i de llei o d'ús aplicable que determinin una altra cosa, el pagament es farà en el moment en què el venedor compleixi la seva obligació de lliurar el bé.

*El preu.*

*Ambdues parts contractants han de determinar el preu de la compravenda o establir un criteri apropiat per a determinar-ho.*

Però la manca d'aquest rigorós requisit de determinació del preu no ha de comportar, com en el dret vigent, la invalidesa del contracte, especialment pel que fa als béns mobles, sinó que, conforme a la moderna dogmàtica del Dret de contractació ( art.II.-9:104 DCFR 2009), s'ha d'afavorir l'eficàcia del contracte, establint les alternatives escaients per tal de determinar-ho, com poden ser, seguint l'art. 55 de la Convenció de Viena, el preu de mercat.

Pel que fa a la determinació del preu deixat a l'arbitri d'un tercer i quan el preu sigui determinat per una de les parts contractants l'altra part pot oposar-s'hi a la determinació que manifestament no sigui raonable.

Pel que fa als béns immobles, no és correcte adoptar aquests mateixos criteris. Amb el trencament actual del mercat immobiliari, pot resultar aleatòria la determinació del preu per un tercer o per criteris aparentment objectius o inclús pot generar dubtes un preu determinat per les mateixes parts contractants, per no parlar de la, en molts casos, irreal valoració fiscal (per exagerada) de molts immobles. Per aquests motius, es podria afegir el següent paràgraf: *"El mateix règim s'aplicarà a la determinació del preu en les compravendes immobiliàries, sempre que ambdues parts contractants manifestin en el contracte que tenen un adequat coneixement del sistema de determinació del preu que acorden i que se sotmeten expressament a les conseqüències del mateix"*, la qual cosa obligarà a la pràctica a pactar i madurar molt acuradament el sistema de determinació del preu que escollin.

*Els interessos.*

*La part compradora ha d'abonar a la venedora interessos si els béns venuts i lliurats produeixen fruits o rendes, sempre que la compradora demori el calendari de pagament pactat i no s'hagi pactat altrament. També ha d'abonar l'interès legal del diner quan el pagament del preu s'ajorni més de sis mesos, a menys que es pacti altrament. Art. 1735 CCQ,*

Presumpció de preu alçat en la compravenda. Creiem que és convenient establir una presumpció de preu alçat en la compravenda, però la importància capital de la cabuda en moltes compravendes immobiliàries actuals, en les quals el que interessa és un determinat sostre o edificabilitat, aconsella admetre el pacte en contrari.

Compravenda a mesura. Avui dia és inversemblant presumir en el tràfic immobiliari la indiferència o irrellevància de la cabuda, ja que aquesta és d'una extraordinària importància no sols a l'hora de determinar el preu, sinó en el moment de valorar el bé, de determinar-ne les condicions fiscals, la fixació del preu de la revenda o del seu valor per a la construcció,... És més, en les anomenades *vendes immobiliàries genèriques*, com succeeix en les vendes d'una determinada quantitat de sòl per a desenvolupar les perspectives d'un determinat planejament urbanístic, la insuficiència de la quantitat expressada habitualment la fan inadequada per a l'ús al qual es destina, per la qual cosa ha de ser causa de resolució del contracte.

## **2.4 SECCIÓ 4ª LES GARANTIES EN CAS D'AJORNAMENT DEL PREU.**

Les formes de pagament.

Reserva de domini.

Condició resolutòria explícita.

[Són objecte de l'estudi del registrador Sr. Antoni Cumella].

## **2.5 SECCIÓ 5ª LA CONFORMITAT DEL BÉ.**

*LA CONFORMITAT SIGNIFICA l'adequació material del bé lliurat a les exigències del contracte. ( art. 35 de la Convenció de Viena). Podria dir-se que "El bé haurà de ser materialment conforme a les exigències del contracte en el moment del seu lliurament pel que fa a la quantitat, qualitat, prestacions, y envasat o embalat". Altres legislacions empen l'expressió "vícis" o "faltes de la cosa", com l'art. 434 BGB, que semblen no adequades, perquè poden confondre's amb el sanejament per vicis ocults del dret tradicional. Encara que, en puritat de principis, la falta de conformitat es refereix als aspectes materials del bé, com la quantitat, la qualitat i les prestacions, l'embalatge i l' embassat del bé, hi ha una tendència doctrinal i legal a estendre-la*

a la *falta de conformitat jurídica*, els supòsits en els quals el venedor lliura el bé amb problemes jurídics i drets de tercers (arts. IV.A.-2:301, 305 i 306 DCFR 2009). Sembla millor regular apart aquests aspectes, que substituirien els clàssics evicció i sanejament per càrregues o gravàmens ocults dels arts. 1475 i ss.CCE.

La *FALTA DE CONFORMITAT*,

1) *inclou els defectes quantitativus i qualitativus* del bé, fins i tot un envasat o embalatge inadequat.

2) Mentre que per mitjà del sanejament s'aplica un sistema especial de responsabilitat contractual, a la falta de conformitat s'aplica el sistema general de responsabilitat contractual: el venedor ha de lliurar el bé conforme al contracte i la seva falta és un incompliment d'una de les obligacions que genera el contracte.

3) Pel que fa a les vendes de consum, és millor no generalitzar una acció directa del consumidor contra el productor (com fa l'art. 124 TRLGDCU) per reparar o substituir el producte i limitar-la, com fa l'art. 12 de la Directiva 1999/44/CE, al venedor, pels inconvenients pràctics que se'n derivarien. Així, podríem establir que en les vendes de consum es presumeix que la falta de conformitat, manifestada en un temps prudencial de 3 a 6 mesos posteriors al lliurament del bé, existia en el moment del lliurament del bé. (art. 5.3 Directiva 1999/44/CE).

*S'han de regular els CRITERIS DE CONFORMITAT de bé venut.*

## **2.6 SECCIÓ 6ª ELS REMEIS (GARANTIES O RESPONSABILITATS)**

### **SUBSECCIÓ 1ª.- LA GARANTIA CONVENCIONAL.**

El comprador pot exercitar, a menys que es pacti el contrari, a més dels remeis que li corresponen per llei, els que resulten de la garantia convencional prestada pel venedor o per un tercer en els termes que resultin de la pròpia declaració de garantia o de les declaracions públiques referents a la mateixa. (art. 36.2 C. Viena).

### **SUBSECCIÓ 2ª.- LES GARANTIES LEGALS. EL SISTEMA DE RESPONSABILITAT CONTRACTUAL DEL VENEDOR PER LA FALTA DE CONFORMITAT.**

El comprador, apart de suspendre el compliment de la seva obligació de pagar el preu o la part del preu que falta lliurar, pot exercir els següents remeis:

#### **1.- SUBSANACIÓ DE L'INCOMPLIMENT.**

El comprador pot exigir del venedor que posi en conformitat el bé lliurat (que el reperi) o que el substitueixi per un altre que sigui conforme al contracte.

El venedor ha de portar a terme la forma de compliment elegit pel comprador en un termini raonable segons al natura del bé i l' utilitat que n'ha de treure el comprador, que pot demanar la mesura alternativa si el venedor incompleix la primera.

Les despeses de posada en conformitat o de substitució del bé, entre els quals el cost dels materials, mà d'obra i transport, seran a càrrec del venedor.

(Concordances. Art.46,28 i 25 C. Viena; arts. 3.3 i 3.4 Directiva 1999/44/CE i proposta directiva COM (2008) 614 final).

El venedor pot exercitar una mesura de compliment diferent a la sol·licitada pel comprador si justifica, sense retard, que la mesura sol·licitada és impossible o massa onerosa en funció del preu pagat o desproporcionada en relació a l'altra mesura, pel seu cost o pels inconvenients que produeix la seva execució. Si el venedor justifica que és impossible d'executar o massa onerosa en funció del preu pagat, podrà oposar-se a executar qualsevol mesura de compliment.

(Concordances: art. 46 C.Viena , art. 3.3 Directiva 1999/44/CE, Proposta COM 2008 614 final.).

## 2.- RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE O REDUCCIÓ DEL PREU.

El contracte s'ha d'intentar complir en els termes pactats. Si no s'aconsegueix reparar el bé (posar-lo de conformitat) o substituir-ho per un altre bé, subsidiàriament, el comprador pot rebaixar el preu -l'antiga acció estimatòria- o resoldre el contracte si el venedor no complís oportunament.

Concordances: arts. 3.3 i 3.5 Directiva 1999/44/CE, arts. 26.3,I i 26.4 Proposta Directiva COM (2008) 614 final; 440 BGB).

La falta de conformitat de poca importància no dóna dret al comprador a resoldre el contracte.

Concordances: art. 3.6 Directiva 1999/44/CE; art. 26.3.II Proposta Directiva COM (2008) 614 final; 441.1.2 BGB.

La reducció del preu hauria de ser proporcional a la diferència existent entre el valor del bé lliurat en el moment del lliurament (que és quan el comprador la incorpora al seu patrimoni) i el valor que hauria de tenir el bé per ser conforme al contracte. Aquest remei no és compatible amb la indemnització de danys i perjudicis, perquè tenen la mateixa naturalesa. Efectes: si el comprador encara no ha pagat el preu, pot reduir-ho; i si ja l'ha pagat, pot demanar la restitució del major preu pagat, tot acudint als tribunals si no hi ha entesa. Concordances: Art. 50 C. Viena; 437 i 441, III i IV BGB.

S'ha de distingir entre el termini de garantia, que és el límit temporal màxim dintre del qual ha de manifestar-se la falta de conformitat del bé perquè generi incompliment en el venedor de bona fe i s'apliquin els remeis. Es proposa el termini de dos anys; i el termini de prescripció (responsabilitat per productes, ordenació de l'edificació), que és el límit temporal per a l'exercici judicial d'aquests drets, que podria ser de tres anys, a menys que una llei especial disposi una altra cosa.

Concordances: art. 5.1, 7.1.II Directiva 1999/44/CE i arts. 28.1, 28.2 i 28.3 de la proposta Directiva COM (2008) 614 final.

3.- INDEMNITZACIÓ DE DANYS I PERJUDICIS que, exceptuant el cas de la reducció del preu, és un remei acumulatiu als altres.

Assenyalar, per acabar, que per a l'efectivitat dels nous conceptes de falta de conformitat i dels remeis, tant i es tracta de simples pretensions com de l'exercici d'accions, fora convenient establir un procediment arbitral i, també, la jurisdicció d'uns tribunals especials que entenguessin només sobre aquestes qüestions de dret patrimonial privat.