

## **DETERMINACIÓN DEL REGIMEN LEGAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN CATALUNYA**

Desde el 1 de enero de 2018, resulta de aplicación en Cataluña el Libro Sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, que regula entre otros, el contrato de compraventa y las arras.

Ahora bien, ¿qué ocurre en los casos en que uno o ambos firmantes son de distintas vecindades civiles?

En este caso, por aplicación del artículo 16 que remite al artículo 10 apto. 5 del Código Civil Común, se establece que el criterio aplicable es el de la prevalencia de la autonomía de la voluntad, o sea, aquella a la que los contratantes se hubieran sometido expresamente, siempre que tenga alguna conexión con el negocio de que se trate y, en segundo lugar, a falta de sometimiento expreso, se aplicará a los contratos relativos a bienes inmuebles la ley del lugar donde éstos radiquen.

Por tanto, salvo pacto en contra, en los contratos relativos a bienes inmuebles, será de aplicación la legislación civil propia del lugar donde éste radique y en Cataluña, se regirán por las disposiciones contenidas en el Código Civil catalán, en particular en su libro Sexto, al ser la que corresponde al lugar donde radica el inmueble objeto del contrato.

Que la ley aplicable a un contrato inmobiliario sea el Código Civil de Cataluña tiene consecuencias importantes, como vemos en los veamos dos ejemplos siguientes:

### **1. Arras.**

En un contrato de compraventa de inmueble en el que se prevea la financiación total o parcial del precio por una entidad de crédito y en el que se hayan pactado arras penitenciales, el artículo 621-49 del CCCat. (Libro Sexto) establece una innovadora excepción si el comprador desiste debido a la negativa de la entidad de crédito a concederle financiación o aceptar la subrogación del comprador en la hipoteca preexistente y es que, en este supuesto, el vendedor estará obligado a devolver al comprador las arras penitenciales entregadas siempre que se justifique documentalmente por parte del comprador dicha negativa.

#### **BARCELONA**

Balmes. 209, planta 2  
08006 - Barcelona  
+34 93 218 40 00

#### **MADRID**

A. Bosch 5, bajo D  
28014 - Madrid  
+34 91 037 84 81

[www.gimenez-salinas.es](http://www.gimenez-salinas.es)

[info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)



**GBL**  
**Alliance**  
Opening the World  
for your business

Ahora bien, no será de aplicación lo que se establece en el párrafo anterior si el comprador y el vendedor han pactado expresamente excluir esta excepción en el contrato de arras. Tampoco será de aplicación si la denegación por parte de la entidad de crédito de conceder la financiación o la subrogación del comprador en la hipoteca que grava el inmueble deriva de la actitud negligente del comprador.

## 2.- Reclamación por vicios ocultos.

En el Código Civil de Cataluña no aparece la expresión *vicios ocultos*, sino que se habla de si el bien es conforme o no al contrato firmado. Para que el bien sea conforme con el contrato, el inmueble (vivienda, local, ...) debe poderse utilizar como tal.

Los defectos deben aparecer una vez realizada la compraventa de la finca y no debe haber habido posibilidad de conocerlos con anterioridad. En este aspecto no hay diferencias sustanciales entre la regulación del Código Civil de Cataluña y el Código Civil Común.

El defecto debe de ser lo suficientemente grave como para apreciar que la vivienda no tenga las condiciones de habitabilidad. El comprador, una vez que se detecta que el bien no es conforme al contrato, tiene los siguientes derechos:

- Desistir de la compraventa y recuperar el precio pagado mediante la acción *redhibitoria*.
- Solicitar la reparación del bien.
- Solicitar una reducción en el precio de la compraventa en función de los vicios ocultos que existan. En este caso mediante el ejercicio de la acción  *quanti minoris*.
- Solicitar una indemnización por daños y perjuicios si se demuestra que el vendedor conocía los vicios ocultos con anterioridad y los ocultó premeditadamente.

En relación con los vicios ocultos, se fijan los **plazos y el procedimiento para reclamar**:

1.- En el momento en que aparece el defecto. El comprador tiene un plazo de dos años para poner de manifiesto al vendedor su no conformidad con el contrato debido a la aparición de defectos. La denominada “puesta de manifiesto” es fundamental para poder reclamar a través de una demanda judicial ante el juzgado posteriormente, y presupone una notificación previa fehaciente al vendedor para comunicarle la falta de conformidad y la causa de dicha falta de conformidad, de manera que el vendedor tenga la oportunidad de ofrecer una solución amistosa.

### BARCELONA

Balmes. 209, planta 2

08006 - Barcelona

+34 93 218 40 00

### MADRID

A. Bosch 5, bajo D.

28014 - Madrid

+34 91 037 84 81

[www.gimenez-salinas.es](http://www.gimenez-salinas.es)

[info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)



**GBL**  
Alliance  
Opening the World  
for your business

2.- Cuando ya se ha puesto de manifiesto el defecto. El comprador tiene entonces tres años desde la fecha en la que haya realizado la notificación para poner de manifiesto el defecto, para interponer la acción legal.

La presente es una nota de carácter divulgativo y no supone asesoramiento en ningún caso.

Para más información contacten con nosotros: [info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)

#### BARCELONA

Balmes, 209, planta 2  
08006 - Barcelona  
+34 93 218 40 00

#### MADRID

A. Bosch 5, bajo D  
28014 - Madrid  
+34 91 037 84 81

[www.gimenez-salinas.es](http://www.gimenez-salinas.es)  
[info@gimenez-salinas.es](mailto:info@gimenez-salinas.es)



**GBL**  
Alliance  
Opening the World  
for your business