

Comunicació a les XVIenes Jornades de Dret Català a Tossa

Facultat resolutòria i clàusula resolutòria a la compravenda immobiliària

CHANTAL MOLL DE ALBA

Professora de Dret Civil, Universitat de Barcelona

SUMARI

I. INTRODUCCIÓ.....	2
II. ESQUEMA	2
III. BIBLIOGRAFIA.....	3

I. INTRODUCCIÓ

A punt de culminar el procés codificador del Dret Civil Català, el legislador català es troba segurament amb la tasca més difícil: sistematitzar una nova regulació sobre Obligacions i Contractes al Llibre Sisè del Codi Civil de Catalunya. La dificultat és doble.

D'una banda, el Dret civil català té actualment una normativa escassa i fragmentària en matèria de Dret obligacional i contractual. El Dret català de Successions, de Família, de Drets Reals, de Persona Jurídica, estava, abans de la seva codificació força desenvolupat. En canvi, ni a la Compilació de Dret Civil de Catalunya, ni a les lleis especials posteriors trobem una teoria general de les obligacions i contractes, ni tampoc una regulació complerta.

Laltre dificultat per la confecció del Llibre Sisè, és que el legislador català haurà de respectar el límit establert a l'article 149.1.8 de la Constitució segons el qual l'Estat haurà de regular "*en todo caso, (...) las bases de las obligaciones contractuales*". Així doncs, pel desenvolupament a Catalunya d'aquesta vessant del Dret Patrimonial s'ha de resoldre una qüestió prèvia i fonamental, com és determinar quines poden ser considerades les bases, els principis generals del dret contractual estatal.

En aquesta comunicació tractarem de posar de relleu els principis generals en matèria de resolució contractual, concretament al contracte de compravenda immobiliària. Un cop determinats els principis, les bases de la regulació estatal, que el Dret Català haurà de respectar, proposarem línies de desenvolupament normatiu.

S'estudiaran els articles 1.124 i 1.504 del Codi Civil, i 11 de la Llei Hipotecària, que regulen aquest fenomen a la legislació estatal, i es derivarà el principi general que l'inspira aquesta regulació. Es determinarà també la diferència entre l'anomenada clàusula resolutòria implícita i la clàusula resolutòria expressa, i si aquesta última constitueix una eficaç garantia del pagament del preu. Finalment ens detindrem en aquells aspectes de la clàusula resolutòria a la compravenda que actualment queden més foscos i sobre els quals el Parlament de Catalunya podria legislar aportant solucions noves, inspirant-se, fins i tot, de la regulació de figures típicament catalanes com el pacte de redimir a la compravenda a carta de gràcia.

II. ESQUEMA

1. Què diu el dret estatal sobre la matèria?

1.1 Diferències entre l'art. 1.504 CC i l'art. 1.124 CC.

1.2 La prohibició del pacte comissori com a principi general del dret.

1.3 Quina és l'eficàcia de la clàusula resolutòria expressa a la compravenda immobiliària.

2. Què pot fer el legislador català?

2.1 Regular la facultat resolutòria.

2.2 Respectar el principi de prohibició del pacte comissori.

2.3 Regular la clàusula resolutòria:

A. Pot operar de forma automàtica?

B. Pot tenir efectes retroactius?

C. Pot tenir eficàcia real?

D. Es pot considerar com una càrrega de la cosa venuda?

III. BIBLIOGRAFIA

BADOSA COLL, Ferran

- Compendi de Dret Civil Català, Edicions de la Universitat de Barcelona, Marcial Pons, Barcelona, Madrid, 1999.

- Dret d'obligacions, Barcelona, Barcanova, 1990.

EGEA FERNÁNDEZ, Joan, MIRALLES GONZÁLEZ, Isabel

“La protecció del consumidor i de l'usuari en la contractació civil catalana”, Revista Jurídica de Catalunya, 1992, pàgs. 23 i seg.

MARCO MOLINA, Juana

“Les obligacions i els contractes en el Dret Civil de Catalunya”.

Compendi de Dret Civil Català, Ferran BADOSA COLL, Coord., pàgs. 125 a 164.

Edicions de la Universitat de Barcelona, Marcial Pons, Barcelona, Madrid, 1999.

MOLL DE ALBA, Chantal

La resolución por impago de la compraventa inmobiliaria. La figura del pacto comisorio, Ed. Cedecs, Barcelona, 1999.

MUÑOZ XANCÓ, J.

“La compraventa con pacto de retro en Cataluña a la vista de la fiducia cum creditore y el pacto comisorio”, Tribunal, 1990, pag. 19 i seg.

POZO CARRASCOSA, Pere del

La venda a carta de gràcia en el dret civil de Catalunya, Generalitat de Catalunya, Departament de Justícia, Barcelona, 1993.

RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco

“Cien años de jurisprudencia sobre contratos en especial”, RCDI, n°626, enero-febrero, 1994, pags. 9 a 71, especialment, pags. 30 i ss.

ROCA TRIAS, Encarna, PUIG FERRIOL, Lluís

Institucions del Dret Civil de Catalunya, vol. I (Introducció i Part General. Obligacions i Contractes. Drets Reals), 5^a edició, Ed. Tirant lo Blanch, València, 1998.

YSÀS SOLANÈS, M.

“Comentario de los artículos 326 a 328 de la Compilación”, Comentarios al Código civil y compilaciones forales, dir. M. Albaladejo García, Tom XXX, Madrid, 1987, pag. 582 i seg.