

Contrato de compraventa, falta de conformidad y bienes inmuebles en el ordenamiento español

Dra. Lúdia Arnau Raventós

Profesora Agregada de Derecho civil UB (larnau@ub.edu)

Empecemos con dos ejemplos:

1º Problema de material: Compra de un sofá, que se anuncia que es de cuero, pero que resulta ser de piel sintética /Compra de una vivienda de madera, habiéndose acordado que se emplearían vigas de madera de pino de 16 mm de grosor. En cambio, en la construcción se emplearon vigas de 12 mm de grosor.

2º Problema de utilidad: Compra de cámara fotográfica que, a pesar de haberse pactado que serviría para ello, no permite filmar, reproducir imágenes en movimiento durante más de 5 minutos/Compra de una vivienda que carece de acceso directo y estable al desván, contando sólo con una pequeña trampilla. Se había acordado la construcción de una escalera.

1. Regímenes generales: **a.**Contenidos en el Código civil y aplicables, sin más, a toda compraventa civil; **b.** No hacen distinción según el contrato recaiga sobre un bien mueble o inmueble.

I. El régimen del saneamiento por vicios ocultos, propio del contrato de compraventa (art. 1484 CC)

a. El presupuesto: cumplimiento de la obligación de entrega que corresponde al vendedor (art. 1461 CC)

b. Requisitos: - existencia de un vicio; -..al tiempo de la entrega;- que debe ser “oculto” para el comprador; -...sin necesidad de mala fe por parte del vendedor (si la hay, cabrá solicitar **indemnización de daños y perjuicios**).

c. Régimen: -acciones: *redhibitoria* y *quantum minoris*; -plazo: **6 meses desde la entrega**.

d. Norma especial para los inmuebles: arts. 1469, 1470, 1471 y 1472 CC. Defectos de calidad y de cabida. Norma en sede de obligación de entrega, no de vicios.

- Contratos con expresión de cabida y precio en función de unidad de medida (p.e, un piso de 100 m2 a 1000 euros el m2).

- Menos cabida: rebaja del precio o resolución del contrato.../Menos calidad: rebaja del precio o resolución. 6 meses desde la entrega (p.e 100.000 euros: disminución del precio, como mínimo, de 10.000 euros –la disminución de valor debe exceder de la 10ª parte del precio convenido)

-Mayor cabida: obligación de pagar el mayor precio (siempre que el exceso no pase de la vigésima parte de los señalados en el contrato) (p.e hasta 105 m2)

- Contratos a precio alzado (p.e piso a 100.000 euros).
“No tendrá lugar el aumento o disminución del precio aunque no resulte mayor o menor cabida de los expresados en el contrato” (art. 1472CC). Problemas de calidad?????

II. El régimen del incumplimiento del contrato, contenido en las normas generales en materia de incumplimiento de las obligaciones.

- a. El presupuesto: *hay que reinterpretar aquellos supuestos, entendiendo que el vendedor no cumplió con su obligación de entrega porque no entregó la cosa debida (principio de identidad).*
- b. Requisitos: culpa o dolo del vendedor.
- c. Régimen: acción de cumplimiento (reparación, sustitución [bienes inmuebles: son esencialmente infungibles, insustituibles...]) (10 años desde la entrega) o resolución del contrato (si el defecto es grave/decisión judicial) (4 años desde la entrega). Indemnización de daños y perjuicios.

*Si recapitulamos.....*el régimen del saneamiento tiene una gran ventaja: la responsabilidad objetiva del vendedor, y una gran desventaja: el breve plazo de 6 meses.

2. Los regímenes especiales: **a.** Atienden a la naturaleza mueble/inmueble del objeto del contrato; **b.** Se contienen en leyes especiales. Para muebles: RDL 1/2007, *por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios*; en particular, los arts. 114 y ss (Directiva 1999/44). Para inmuebles: Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de *Ordenación de la Edificación*.

I. Régimen para los MUEBLES.

a. Ámbito subjetivo: consumidor (el vendedor debe ser profesional y el comprador debe otorgar el contrato con una finalidad ajena a su actividad profesional).

b. Ámbito objetivo: -contrato: contratos de compraventa y contratos de compraventa +instalación (por el mismo vendedor); objeto: productos (bienes muebles); presentes o futuros.

c. Falta de conformidad: art. 116 RDL 1/2007. **No sólo defectos funcionales. Hay falta de conformidad, también, cuando el producto no reúne las características o prestaciones prometidas.** La falta de conformidad: -debe existir en el momento de la entrega; -debe ignorarse por el consumidor; -no se requiere mala fe del vendedor.

d. Acciones: -de primer nivel: reparación o sustitución (**salvo en caso de bienes infungibles**); -de segundo nivel: rebaja del precio o resolución del contrato, si la falta de conformidad fuera importante. **No hay norma especial en relación a los daños que pudiera generar la falta de conformidad.**

e. Plazos: -de manifestación del defecto: **2 años desde la entrega**; - de interposición de la acción: **3 años desde la entrega** (p.e, el día 13 de abril de 2015 se entrega el producto).

-Transcurrido 1 año -13 de abril de 2016- presenta problemas. El consumidor dispone hasta el día 13 de abril de 2018 para reclamar, pero deberá probar que el problema se presentó durante los dos primeros años desde la entrega.

-Transcurridos 2 años y 1 día -14 de abril de 2017- presenta problemas. Ya no puede reclamar.

Si recapitulamos.....

- El régimen de la falta de conformidad y el régimen del saneamiento tienen la ventaja de prescindir de la culpa/dolo del vendedor.
- El concepto de falta de conformidad es mucho más amplio que el concepto de “vicio” y los plazos son más largos.
- ...sin embargo, el régimen de la falta de conformidad: sólo se aplica en caso de comprador/consumidor y en caso de compraventa de bienes muebles....además, hay una jerarquía de remedios que no permiten, por ejemplo, optar en primer término por la resolución...

II. Régimen para los IMMUEBLES.

a.- La LOE se ocupa de los **daños materiales causados en el edificio por los vicios o defectos** de la obra.

- Responden las personas que hayan intervenido en el proceso de construcción (solidariamente, art. 17.3 LOE) frente a los propietarios y terceros adquirentes; luego, puede existir o no relación contractual entre unos y otros.

- El concepto de “daño material”: Bien mueble: “clara” diferencia entre el producto defectuoso y los daños que puede generar; clara diferencia entre la reparación o subsanación de una cosa y la indemnización de la otra (**p.e un microondas defectuoso/incendio**); Bien inmueble: los bienes muebles (materiales) al integrarse en el edificio (cosa compuesta), convierten en defectuoso el propio inmueble. La subsanación será conjunta (**p.e una viga con menor resistencia de la debida, que provoca grietas; la reparación del daño material incluirá la subsanación de las grietas como del elemento constructivo defectuoso**)

- Plazos: -de manifestación del daño (**10 años –problemas de seguridad-, 3 años –problemas de habitabilidad- y 1 año –problemas de estética o acabado-, a contar desde la recepción de la obra**). Plazo de prescripción de las acciones (???? **Indemnización de daños y perjuicios¹**) **2 años** a contar desde que se producen los daños.

b.- Normas aplicables al contrato de compraventa de una vivienda:

art. 17.1 y 9 LOE “*Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales...*”
“*Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor (...) conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los art. 1484 y ss CC y demás legislación aplicable a la compraventa*”.

Distintos supuestos:

- **Compra de vivienda con vigas defectuosas que provocan grietas a los 2 meses desde la entrega.** Vicio oculto: rebaja de precio o

¹ Sólo puede tratarse de una indemnización de daños y perjuicios: a. Que puede exigirse solidariamente a cualquier agente que haya participado en la construcción; b. Que puede reclamarse prescindiéndose de toda relación contractual; c. Que se trata de daños asegurables.

resolución del contrato; indemnización por daños con prueba de la mala fe del comprador. LOE: indemnización que cubra la reparación de los defectos constructivos. Responsabilidad objetiva, pero siempre y cuando el vendedor haya participado en el proceso constructivo.

- **Compra de una vivienda para la que se había contratado carpintería exterior de madera y resulta ser de aluminio.** No se trata de un vicio oculto, tampoco de un daño del edificio (que comprometa seguridad, habitabilidad...); entraría en el concepto de falta de conformidad pero está previsto sólo para muebles.....única posibilidad: incumplimiento contractual.

Supuesto núm.1:

A compra para su vivienda unos radiadores. A los 2 años tras la entrega, se averían.

- *Regímenes generales:* El plazo (superior a los 6 meses) descarta acudir al saneamiento/La difícil prueba de la culpa/dolo del vendedor también desaconsejan el régimen del incumplimiento.
- *Régimen especial:*
- El comprador ¿es consumidor?
- Los radiadores ¿son un producto?
- ...

Supuesto núm.2: Bienes inmuebles por incorporación.

A compra una vivienda. En el contrato constaba que las baldosas del suelo de la cocina y el baño serían antideslizantes. Dan esa apariencia en el momento de la entrega pero, en realidad, son muy resbaladizas. A lo advierte a las 3 semanas desde la entrega.

- *Regímenes generales:* El plazo permite acudir al saneamiento por vicios ocultos. ¿Es un vicio?.../ La difícil prueba de la culpa/dolo del vendedor desaconsejan el régimen del incumplimiento.
- *Regímenes especiales:* Si el RDL 1/2007 se aplica también a los bienes inmuebles por incorporación, A puede recurrir también a la reparación o sustitución...

Supuestos iniciales:

1º Problema de material: Compra de un sofá, que se anuncia que es de cuero, pero que resulta ser de piel sintética /Compra de una vivienda de madera, habiéndose acordado que se emplearían vigas de madera de pino de 16 mm de grosor. En cambio, en la construcción se emplearon vigas de 12 mm de grosor.

2º Problema de utilidad: Compra de cámara fotográfica que, a pesar de haberse pactado que serviría para ello, no permite filmar, reproducir imágenes en movimiento durante más de 5 minutos/Compra de una vivienda que carece de acceso directo y estable al desván, contando sólo con una pequeña trampilla. Se había acordado la construcción de una escalera.