

CONCLUSIONES DE LAS REFORMAS CIVILES

Por la Dra. MARGARITA FERNÁNDEZ ARROYO
Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad de Extremadura

Dada la exhaustividad con que ha sido expuesto el contenido de las distintas reformas legislativas en materia civil, me voy a limitar en esta breve introducción a resaltar dos grandes apartados: En primer lugar, los rasgos comunes a todas ellas, para ulteriormente aludir a los aspectos más destacados, con especial referencia a la *ratio legis* y directrices básicas de las mismas.

Por lo que a la primera cuestión se refiere, obligado es señalar que todas ellas inciden en el Derecho civil patrimonial y tienen en su génesis un mismo origen, habida cuenta de que todas ellas obedecen a la necesidad de adaptar el ordenamiento interno del Derecho español al contenido impuesto por las distintas Directivas dictadas por la Unión Europea en los respectivos ámbitos afectados por las reformas¹.

En todas ellas anida un mismo espíritu, cual es reforzar la protección del consumidor en cuanto contratante débil en el fenómeno, cada vez más generalizado, de la contratación en masa.

Partiendo de estas premisas, vamos a intentar sintetizar el alcance concreto de cada una de ellas que, como sabemos, se proyectan sobre tres campos, cuales son: el de las condiciones generales de la contratación, el de la venta a plazos de bienes muebles y el del llamado aprovechamiento por turno de los bienes inmuebles, que da lugar a la figura que tradicionalmente se venía conociendo como multipropiedad.

A los mencionados ámbitos cabría añadir, no obstante, un cuarto representado por las distintas proposiciones de ley de reforma parcial de la Ley de Propiedad Horizontal, cuya iniciativa ha partido de distintos grupos parlamentarios². La distinta técnica seguida a este respecto y su menor incidencia en cuanto de una reforma parcial se trata, han sido, quizás, las causas de que se la haya prestado una menor atención en las Jornadas, hasta el punto de haber sido preterida por alguno de los ponentes.

Por lo que respecta al *Anteproyecto de Ley de condiciones generales de la contratación*³, su antecedente remoto se halla en el borrador elaborado por la Comisión General

¹ Se trata de la Directiva 93/13/C.E.E., de 5 de abril, sobre cláusulas abusivas, las Directivas sobre crédito al consumo 87/102/C.E.E. y 90/88/C.E.E., y finalmente, la Directiva 94/47/C.E.E., sobre protección de los adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido.

² De las cuatro nos consta que dos de ellas se han presentado a iniciativa del Grupo Popular y otra a iniciativa del grupo catalán, no pudiendo aportar datos ciertos acerca del origen de la cuarta, que parece obedecer a una iniciativa particular.

³ Habida cuenta de que excluye de su ámbito de aplicación, aparte de otros contratos, los celebrados por las Administraciones Públicas, creo que para evitar cualquier tipo de confusión a este

de Codificación de 1983, merced a las aportaciones realizadas por la doctrina y la jurisprudencia, y que servirá de base a la ulterior redacción del art. 10 de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, que prohíbe las cláusulas abusivas.

Ahora bien, ni la existencia de esta disposición, ni la de una consolidada doctrina jurisprudencial en su interpretación, constituyen la causa inmediata del Anteproyecto, sino que ha venido impuesta por exigencias derivadas de la Directiva 93/13/C.E.E., sobre cláusulas abusivas, que fijaba como fecha límite el 31 de diciembre de 1994 para su trasposición al Derecho interno.

Por ello, aunque llega con cierto retraso, debemos traer a colación el viejo refrán de tradición castellana *nunca es tarde si la dicha es buena*, pues su fin es preservar los derechos del consumidor frente a las cláusulas abusivas con el objeto de restablecer el equilibrio entre los derechos y obligaciones de los contratantes, preservando los intereses económicos y jurídicos de los particulares y de los pequeños y medianos empresarios en el marco de la economía de mercado. Buena prueba de ello nos la aporta el hecho de que el ámbito de aplicación del Anteproyecto supera al previsto en la Directiva, desde el momento en que no se reserva el término consumidor a las personas físicas, sino que se extiende a las jurídicas, a los empresarios y a los profesionales, como se infiere de lo ordenado en el art. 1 del Anteproyecto.

Se independizan los conceptos condición general de la contratación y cláusulas abusivas, en el sentido bien entendido de que no toda condición general de la contratación tiene que ser abusiva, pudiendo haber condiciones particulares que sí lo sean. Todo dependerá de la adecuación o no de unas y otras al ordenamiento jurídico.

Se incorpora un listado abierto de carácter enunciativo de cláusulas abusivas, en cuanto que rompen el equilibrio entre los contratantes, ampliando la relación que se recoge en el Anexo de la Directiva. Tradicionalmente vienen mereciendo este carácter las cláusulas de exención absoluta de responsabilidad en favor del predisponente de las mismas, o las que imponen renuncia a los derechos legalmente reconocidos al consumidor.

Otra destacada cuestión es la creación de un Registro de condiciones generales de la contratación, cuya inscripción tiene como regla general carácter voluntario, aunque excepcionalmente se impone la exigencia de inscripción, como acontece con las resoluciones judiciales que declaren la nulidad de una determinada cláusula, a propósito de lo cual conviene destacar su efecto horizontal, por cuanto declarada la nulidad de una cláusula ha de extenderse a todas las insertas en los contratos celebrados por el predisponente demandado, consiguiéndose con esta técnica la desjudicialización de la contratación privada.

respecto, debería matizarse en la denominación del Anteproyecto el ámbito de aplicación del mismo, quizás añadiendo el término *privada*, quedando, por tanto, como sigue *Anteproyecto de Ley sobre condiciones generales de la contratación privada*.

Pero el Anteproyecto no está exento de críticas, toda vez que no ha sabido dar respuesta a cuestiones de capital importancia. Así sucede con la suerte o consecuencias jurídicas que han de atribuirse a la falta de constancia registral cuando la misma resulte obligada, ya que el texto sólo alude a la imposición de sanciones de carácter administrativo, como acontece con la imposición de multas.

En íntima relación con ello y a fin de cohonestar los principios constitucionales de tutela judicial efectiva, sancionado en el art. 24 de la Constitución y que es el paradigma del régimen jurídico de los derechos fundamentales cualificados, de seguridad jurídica, regulado en el art. 9.3 del mismo texto legal, que representa la positivación de los principios axiológicos del ordenamiento jurídico español, y, finalmente, de defensa de los consumidores y usuarios, reconocido en el art. 51-1, también de nuestra Carta Magna, sería conveniente, por razones de oportunidad y de economía procesal, conectar el Registro con la actuación notarial, merced a la implantación de un sistema de comunicaciones para impedir la utilización de las cláusulas declaradas nulas por los tribunales, por cuanto con ello se evitaría que la materia diera lugar a una fuente inagotable de litigios; es decir, que declarada la nulidad de una cláusula, por desconocimiento del carácter de la misma, se solicite un nuevo pronunciamiento jurisprudencial con los costes económicos que ello consigo lleva.

Del *Anteproyecto de venta a plazos de bienes muebles* hay que señalar que su origen está en la incorporación al Derecho español de las Directivas 87/102 y 90/88, sobre crédito al consumo, fruto de las cuales ha sido la Ley española de 23 de marzo de 1995, que lleva el mismo nombre, en cuya Disposición final tercera se otorgaba al Gobierno el plazo de seis meses para presentar un proyecto de Ley de reforma de la Ley de venta a plazos de bienes muebles de 1965, frente a la cual se introducen notables modificaciones, pero antes de entrar en su análisis conviene delimitar su ámbito de aplicación, que como se sabe, está representado en la actualidad por la venta de bienes muebles no consumibles, cuyo precio ha quedado aplazado por un período superior a tres mensualidades.

Las directrices básicas, a mi entender, más destacadas son las siguientes:

1. Frente a la legislación vigente el Anteproyecto suprime las exigencias de desembolso inicial, conocido vulgarmente como entrada,
2. Se otorga al comprador la facultad de desistimiento unilateral del contrato, a ejercitar en el plazo de siete días, contados desde el siguiente al de la entrega de la cosa. Se considera un derecho irrenunciable, siendo de obligada mención en el contrato este tipo de cláusulas, hasta el extremo de sancionarse con la nulidad las que impongan lo contrario, en consonancia con lo ordenado desde una perspectiva general en el art. 6-3 del Código civil.
3. En el contrato debe figurar tanto el precio al contado como el precio aplazado a fin de que el consumidor pueda apreciar la diferencia, y por ende, las ventajas que le reporta uno y otro tipo de compra.

4. El *leasing*, tradicionalmente identificado con el arrendamiento con opción de compra, pasa a considerarse venta a plazos, con lo que se zanja definitivamente la polémica doctrinal acerca de su naturaleza jurídica.
5. Mantiene el Registro de venta a plazos de bienes muebles al que deben acceder, dada la reproducción casi literal del tenor del actual art. 23, las garantías del vendedor representadas por la reserva de dominio y la prohibición de disponer para que sean oponibles a terceros. Pero el Anteproyecto deja sin resolver importantes interrogantes planteados al amparo del Derecho vigente, como acontece con las consecuencias que han de atribuirse a la falta de inscripción de las mismas cuando son conocidas por los terceros aunque no se hayan inscrito, y que como sabemos, han dado lugar a enconadas disputas doctrinales. Prueba de ello es que mientras Bercóvitz entiende que serán inoponibles a los terceros, por cuanto de pactos de naturaleza obligacional se trata, careciendo, por ello, de eficacia *erga omnes* en tanto no accedan al Registro, que es el instrumento propicio para transformar merced a la inscripción estas garantías obligacionales en garantías reales mobiliarias, Martínez de Aguirre opina, en cambio, que si destinatario de protección deben ser siempre los terceros de buena fe, no pueden resultar protegidos quienes conocen la existencia de las mismas aunque no hayan accedido al Registro.

Al hilo de esta cuestión y en este mismo orden de ideas, me permito avanzar una posible solución, cual es considerar que aunque de *lege data* debería resolverse en términos de inoponibilidad, no debemos perder de vista, como ha resaltado Martínez de Aguirre, que si objeto de protección deben ser los terceros de buena fe, de *lege ferenda* debe otorgarse primacía al conocimiento extrarregistral. En consecuencia, no podrá ostentar una situación jurídica inatacable el tercero que trae causa de un comprador de un bien mueble que no ha pagado la totalidad del precio, cuando sabe que está afectado por una prohibición de disponer, por cuanto estará amenazado por la acción del vendedor resolvente.

Plausible resulta, finalmente, imponer la necesidad de requerimiento de pago o de la devolución posesoria del bien vendido cuando el comprador incumpla dejando de pagar el precio aplazado, lo que nos evoca el paralelismo existente con la normativa que para la venta a plazos de los bienes inmuebles sometida a condición resolutoria explícita por impago del precio establece el art. 1504 del Código civil.

Con la exigencia de requerimiento se excluye, por ende, la resolución automática y se produce como efecto práctico la unificación del tratamiento de la figura cuando de una venta a plazos se trate.

Con el *Anteproyecto sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles* se trata de colmar el vacío legal existente en la materia, hasta ahora huérfana de regulación. Su origen está en la Directiva 94/47/C.E.E., sobre protección de los adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles en régimen de

disfrute a tiempo compartido, cuyo plazo límite para su trasposición al Derecho español vence el 29 de abril de 1997.

La *ratio legis* del Anteproyecto es erradicar la publicidad engañosa y evitar los abusos que en los últimos años se han cometido, así como fomentar el turismo con las ventajas económicas que ello reporta.

Nota destacada es que resuelve definitivamente el problema de la naturaleza jurídica de la figura al tildarla de derecho real limitado, lo que definitivamente excluye su configuración como propiedad compartida.

Finalmente conviene reseñar que desde el punto de vista formal se aparta de la teoría del título y el modo sancionada en el párrafo 2.º del art. 609 del Código civil, desde el momento en que exige para la constitución del derecho la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura reguladora.

Por último aludiremos a los cuatro intentos de reforma parcial de la Ley de Propiedad Horizontal a la luz de las cuatro proposiciones de ley presentadas a iniciativa de distintos grupos parlamentarios, cuyos rasgos comunes se pueden sintetizar en los siguientes:

1. Refuerza los derechos de la comunidad frente a los propietarios morosos.
2. Altera el régimen de mayorías, estableciendo o suprimiendo la unanimidad.
3. Otorga carácter de título ejecutivo a las certificaciones emitidas por los administradores.

Sólo me resta afirmar, a modo de conclusión global, que a pesar de las deficiencias técnicas de que adolecen los distintos anteproyectos, debemos felicitar en general al legislador, y en particular al Ministerio de Justicia y a su representante a la cabeza, la ministra doña Margarita Mariscal, por la tarea emprendida y animarle a que extienda su actividad a otros campos también necesitados de reforma, como acontece con el contrato de arrendamiento de obras y servicios, cuya legislación decimonónica resulta poco acorde con las demandas sociales y jurídicas de nuestra actualidad.