

Particularități ale obligației de garanție a vânzătorului în contractul de vânzare-cumpărare spaniol

Ioana-Camelia BUCIU

Doctorand

Facultatea de Drept

Universitatea de Vest din Timișoara

Abstract

The study analyses the main features of the seller's guarantee obligation from the perspective of Spanish legislation and Spanish doctrine in matter of the contract of sale (in particularly the Spanish Civil Code) and the Spanish doctrine. Theoretical and practical approach aims to highlight three specific facets of the obligation of guarantee: guarantee for eviction, guarantee for latent defects, guarantee for hidden tasks. The study reveals practical implications of the latent defects for the buildings (acoustic contamination) and for the sale of animals.

Keywords: *contract of sale, the seller's guarantee obligation, hidden tasks, latent defects, acoustic contamination, sale of animals*

Rezumat

Studiul analizează principalele particularități ale obligației de garanție a vânzătorului din perspectiva legislației spaniole în materia contractului de vânzare-cumpărare (în special prevederile Codului civil spaniol) și a doctrinei spaniole. Demersul teoretic și practic vizează specificul celor trei fațete ale obligației de garanție: garanția pentru evicțiune, garanția pentru vicii ascunse și garanția pentru sarcini ascunse. Studiul relevă implicațiile practice ale garanției pentru vicii ascunse în cazul imobilelor (contaminarea acustică) și în cazul vânzării de animale.

Cuvinte cheie: *contract de vânzare-cumpărare, obligația de garanție a vânzătorului, sarcini ascunse, vicii ascunse, contaminare acustică, vânzare de animale*

Obligațiile vânzătorului în cadrul contractului de vânzare-cumpărare spaniol sunt prevăzute de art. 1.461 din Codul civil spaniol (C. civ. sp.), care reprezintă reglementarea legală generală, conform căreia „vânzătorul este obligat la predarea și garantarea bunului, obiect al vânzării”.

Astfel, obligațiile principale ale vânzătorului sunt:

- să predea lucrul vândut și – conform art. 1.094 C. civ. sp. – să-l conserve cu „*diligenta propiae unius boni proprietarii*” până când se efectuează predarea bunului;

- să garanteze pentru evicțiune și vicii ascunse.

Pe lângă obligațiile principale, au relevanță și obligațiile cu caracter accesoriu și secundar, care pot să apară în fiecare relație contractuală concretă.

În temeiul *obligației de garanție*, vânzătorul va răspunde față de cumpărător pentru:

A) posesia legală și pașnică a lucrului vândut (evicțiune), precum și pentru sarcinile ascunse;

B) viciile ascunse pe care bunul le-ar avea (art. 1.474 C. civ. sp.).

Obligația de garanție, așa cum susține doctrina juridică spaniolă, se împarte în: *garanția pentru evicțiune (saneamiento por evicción, în art. 1.457-1.483 C. civ. sp.)*, *garanția pentru vicii ascunse (saneamiento por vicios ocultos, în art. 1.484-1.499 C. civ. sp.)* și *garanția pentru sarcini ascunse (evicción de cargos o gravámenes ocultos)* care este stipulată subsidiar în capitolul dedicat evicțiunii, chiar dacă nu ne aflăm propriu-zis în fața unui caz de evicțiune.

Întrucât Codul Civil spaniol include noțiunea de sarcină ascunsă într-o subsecțiune, care în realitate reglementează doar defectele ascunse ale bunului ca și viciu fizic – nu juridic –, trebuie înțeles că fundamentul special al art. 1.483 C. civ. sp., *consideră acest caz ca o a treia modalitate de garanție*. În acest sens, Morales Moreno, în cartea *Comentarios del Código Civil*, susține că garanția pentru sarcini ascunse „[...] nu se poate identifica cu garanția pentru evicțiune, deoarece nu presupune privarea cumpărătorului de bun, iar acesta își poate exercita dreptul fără declararea pe cale judecătorească a existenței sarcinii ascunse, neexistând nicio coincidență, nici în condițiile sale, nici în consecințele sale, cu (instituția) garanția pentru vicii. Deci, constituie o terță modalitate de garanție”.

Pentru a evidenția diferența dintre obligația de garanție pentru evicțiune și obligația de garanție pentru sarcini ascunse, prezentăm în continuare pe scurt noțiunea de evicțiune, după care ne vom opri asupra noțiunii de sarcini ascunse.

Evicțiunea este un act de inițiativă străin față de cumpărător și față de vânzător, din cauza căruia cumpărătorul este privat de proprietatea lucrului cumpărat, iar aceasta trece în proprietatea unui terț, total sau parțial, în virtutea unei sentințe judecătorești definitive, precum și al unui drept existent anterior vânzării [art. 1.475 alin. (1) C. civ. sp.].

Este vorba de evicțiune când cumpărătorul este privat parțial sau total de bunul cumpărat din cauza procesului intentat de către adevăratul titular. Situația derivă din faptul că lucrul este străin pentru cumpărător datorită lipsei titlului de proprietate al vânzătorului în momentul transmiterii dreptului.

Antrenarea răspunderii pentru evicțiune presupune întrunirea următoarelor condiții cumulative:

1. să existe o hotărâre definitivă;
2. în virtutea unui drept anterior cumpărării;
3. să existe o privare totală sau parțială față de bunul cumpărat.

Obligația pentru sarcini ascunse este reglementată în art. 1.483 C. civ. sp., care prevede: „*dacă proprietatea vândută ar fi grevată, fără a fi menționată în acte existența vreunei sarcini sau servitute neaparentă, sub o astfel de formă încât se prezumă faptul că cumpărătorul nu ar fi achiziționat-o dacă ar fi cunoscut acest lucru, el va putea să ceară rezoluțiunea contractului, în cazul în care nu preferă o despăgubire corespunzătoare*”.

Cumpărătorul poate exercita acțiunea rescizitorie – *acción rescisoria* – sau să ceară despăgubirea într-un termen de 1 an, de la data încheierii contractului. După împlinirea termenului de 1 an, cumpărătorul va putea cere despăgubiri într-un alt termen de 1 an, socotit din ziua în care a fost descoperită sarcina sau servitutea.

Chiar dacă art. 1.483 C. civ. sp. este inclus în secțiunea reglementării garanției pentru evicțiune, nu ne aflăm în fața unui caz propriu de evicțiune, ci de garanție pentru sarcini ascunse ale bunului vândut și care nu are legătură cu evicțiunea sau pierderea bunului.

După cum se poate observa, și așa cum susține și doctrina spaniolă, Capitolul al III-lea, dedicat sarcinilor ascunse, are o nuanță confuză, dar se pot distinge textual: garanția pentru evicțiune și garanția pentru sarcini ascunse; și în ciuda diferenței literale a celei de-a doua, este cert faptul că sarcinile ascunse se studiază de fapt în subcapitolul dedicat evicțiunii, chiar dacă nu suntem într-un caz propriu de evicțiune.

Doctrina spaniolă cenzurează includerea art. 1.483 C. civ. sp. printre destinatarii garanției pentru cazurile de evicțiune, deoarece evicțiunea presupune privarea de bun, în virtutea unui proces de revendicare, iar recunoașterea sarcinii ascunse nu impune nici privarea lucrului, nici o hotărâre executorie.

Deși art. 1.483 C. civ. sp. se referă expres la bunuri imobile, nimic nu împiedică aplicarea prin analogie a textului de lege și bunurilor mobile (Sentința Tribunalului Suprem – *Sentencia del Tribunal Supremo (STS)* – din 15 noiembrie 1993).

Hotărârea publicată în SAP Granada la 15 iunie 1999 prevede că „*art. 1.483 este o normă un pic particulară, care vrea să protejeze cumpărătorul când achiziționează un teren grevat cu o sarcină sau servitute neaparentă, punându-i*

la dispoziție două acțiuni specifice”. Trebuie să fie vorba despre o sarcină sau o servitute neaparentă „atât de naturală încât cumpărătorul nu ar fi cumpărat terenul dacă ar fi cunoscut-o”. Într-o altă sentință din 3 martie 2000, Tribunalul Suprem susține că „art. 1.483 reglementează consecințele ascunderii pe care vânzătorul o face asupra sarcinilor în momentul contractării”.

Pentru antrenarea răspunderii în garanția sarcinilor ascunse, trebuie îndeplinite următoarele **condiții cumulative**:

- A) Vânzarea unui teren/imobil grevat cu sarcini sau servitute neaparentă;
- B) Lipsa menționării existenței sarcinii în contract și necunoașterea existenței sale din partea cumpărătorului;
- C) Naturalitatea (normalitatea) sarcinii.

În continuare, vom prezenta o analiză succintă a acestor condiții.

A) Vânzarea unui teren grevat cu sarcini sau servitute neaparentă

a) Sarcina

Sarcina trebuie să aibă ca obiect *drepturi reale*, diferite de dreptul de folosință sau de dispoziție al proprietarului, care să impună proprietarului realizarea unei prestații, în general periodică, în favoarea titularului dreptului. O parte din doctrina spaniolă consideră că intră în această categorie și dreptul de arendare a terenului vândut, chiar dacă nu este vorba de un drept real, în acest sens fiind și sentința Tribunalului Suprem din 23 octombrie 1997.

Nu sunt considerate sarcini limitările legale ale terenului care au caracter instituțional și care configurează conținutul normal al terenului, motiv pentru care nu pot să fie necunoscute cumpărătorului, precum nici limitările urbanistice care sunt asimilate limitărilor și restricțiilor.

b) Servitutea neaparentă

Pentru a fi antrenată obligația de garanție, Codul prevede existența unei servituți *neaparente*. Dacă servitutea este aparentă, se prezumă faptul acceptării și asumării acesteia de către cumpărător.

Pentru a stabili dacă o servitute este aparentă sau nu, trebuie avut în vedere art. 532 și urm. C. civ. sp. Reprezintă o servitute neaparentă următoarele situații:

1. Cazul în care ne aflăm în fața unei servituți aparente, dar nu ne dăm seama de existența ei, astfel încât, dacă vânzătorul nu ar comunica-o, ar apărea obligația pentru garanție.

2. Cazul în care servitutea nu este aparentă, dar este înscrisă în Registrul de Proprietate.

Problema fundamentală care se regăsește în acest articol se referă exclusiv la vânzarea de imobile („dacă terenul...”) și constă în determinarea faptului dacă imobilul prezintă vicii ascunse, acelea care, chiar dacă nu au fost declarate în actul de vânzare-cumpărare, au fost înscrise în Registrul de Proprietate –

Registro de la Propiedad. Logica actuală implică un răspuns negativ, totuși, dat fiind faptul că nu există vreo obligație a cumpărătorului de a consulta Registrul, se poate argumenta în mod licit buna-credință a cumpărătorului față de vânzător.

Cu toate acestea, jurisprudența exclude aplicarea art. 1.483 C. civ. sp. atunci când sarcina este înscrisă în Registrul de Proprietate.

În orice caz, vânzătorul va fi responsabil pentru sarcinile ascunse, grevate asupra terenului, când sunt anterioare vânzării, dar înscrise după autentificarea contractului și înainte de înscrierea actului de vânzare.

3. Pentru a determina dacă servitutea este aparentă sau nu în cazurile foarte îndoielnice, buna sau reaua-credință a vânzătorului devine hotărâtoare. Sentința Tribunalului Suprem din 8 iunie 1994 s-a exprimat în sensul că „*buna-credință contractuală este eficace, impunându-le vânzătorilor să fie verosimili în aperturile realizate sau în transmiterea bunurilor, buna-credință contractuală fiind prezentată într-o formă obiectivă atunci când se referă la comportamente juste și adecvate, pentru a da contractului eficacitatea obținerii finalităților propuse, [...] reaua-credință fiind valorată ca și o situație juridică negativă efectiv participantă*”.

4. Ultima situație are în vedere faptul că „*este indiferentă data în care a avut loc notarea sechestrului [...], pentru că relevantă este data ștampilei judiciare a sechestrului, care în acest caz este anterioară datei de cumpărare; deoarece notarea nu are un efect constitutiv – STS din 3 noiembrie 1982 – și din această cauză trebuie să fie luată în considerare data la care a avut loc sechestrul care a cauzat posibila privată posesorie și inclusiv a proprietății bunului sechestrat, acesta fiind momentul în care s-a produs decizia perturbatoare – STS din 7 ianuarie 1992*”.

B) Lipsa menționării existenței sarcinii în contract și necunoașterea existenței sale din partea cumpărătorului

Finalitatea constatării în contractul de vânzare a existenței sau inexistenței grevării terenului cu sarcini neaparente este de a eluda consecințele rezoluțiunii sau ale despăgubirii care se nasc prin omiterea acestei constatări în contract, așa cum prevede art. 1.483 C. civ. sp. Această mențiune delimitează obiectul contractului, stabilind conținutul și obligațiile pe care, în afară de predarea lucrului vândut, vânzătorul și le asumă.

Codul civil spaniol asimilează lipsa menționării sarcinii în contract cu necunoașterea cumpărătorului despre existența acesteia.

C) Naturaletă (normalitatea) sarcinii

Sarcina trebuie să fie de o așa normalitate, încât să subziste prezumția că, dacă ar fi cunoscut-o, cumpărătorul nu ar fi achiziționat terenul/imobilul (art. 1.483

C. civ. sp.). Această situație se evaluează după criteriile obiective care trebuie să fie apreciate ca și situații de fapt.

Ca *efect* al garanției pentru sarcini ascunse, cumpărătorul va putea cere rezoluțiunea contractului, în cazul în care nu dorește o despăgubire corespunzătoare.

Deci, există două acțiuni de care dispune cumpărătorul:

- *Acțiunea rezolutorie* – care implică restituirea reciprocă de către părți a prestațiilor primite, anularea contractului de vânzare și a actelor din registre, părțile fiind repuse în situația anterioară, iar partea în culpă fiind obligată la plata prejudiciilor suferite;

- *Solicitarea pentru despăgubire* – reprezintă în acest caz o obligație de despăgubire pentru prejudiciul derivat din sarcina ascunsă.

Termenul este de 1 an, înlăuntrul căruia cumpărătorul poate să opteze între rezoluțiunea contractului și primirea de despăgubiri, în cadrul acțiunii rescizitorie, care se fundamentează pe ideea de a nu cădea întreaga responsabilitate doar în sarcina vânzătorului fiindcă nu a declarat sarcinile, dar nici doar în sarcina cumpărătorului pentru că nu a consultat Registrul de Proprietate.

Legislația spaniolă reglementează și alte două *cazuri speciale ale obligației de garanție*:

a) contaminarea acustică în cazul imobilelor ca și viciu ascuns, în cuprinsul Legii spaniole nr. 37/2003 și în Decretul Real nr. 314/2006 (Ley 37/2003, Real Decreto 314/2006);

b) garanția pentru vicii ascunse în cazul vânzării de animale.

a) Contaminarea acustică în cazul imobilelor ca și viciu ascuns, prevăzută în Legea nr. 37/2003 și Decretul Real nr. 314/2006

După mult timp de la adoptarea Codului civil spaniol, în Legea privind Zgomotul (Ley del Ruido), legiuitorul a considerat oportun să recurgă la garanția pentru vicii ascunse în legătură cu contaminarea acustică a imobilelor, provocată de neîndeplinirea normelor tehnice relative la corecta izolare a construcțiilor.

Legea privind Zgomotul dispune necesitatea includerii în Codul Tehnic al Edificiilor și a unui sistem de verificare acustică a edificiilor. Această dispoziție este completată de afirmația expresă conform căreia neîndeplinirea obiectivului de calitate acustică în spațiile interioare va putea da naștere obligației vânzătorului de a răspunde pentru garanția pentru vicii ascunse ale imobilelor vândute. Cele două măsuri urmăresc o mai mare protecție a achizitorului sau a ocupantului, în ceea ce privește caracteristicile acustice ale imobilelor.

Impunerea obligației de garanție pentru vicii ascunse a fost formulată în mod expres în Legea spaniolă nr. 37/2003, aceasta stabilind textual că: „*fiind un efect al dispozițiilor art. 1.484 și urm. C. civ. sp., va fi considerat caz de viciu sau*

defecte ascunse ale imobilelor vândute, antrenând obligația de garanție a vânzătorului, neîndeplinirea obiectivelor de calitate în spațiul interior, fixate conform art. 8.3 din această Lege”.

Obiectivul urmărit prin „protecția zgomotelor” este de a limita în interiorul edificiilor și în condiții normale de utilizare, riscul de deranj sau de boli, pe care zgomotul poate să-l producă utilizatorilor, ca și consecință a caracteristicilor proiectării, construirii, utilizării și întreținerii imobilului.

Pentru a satisface acest obiectiv, edificiile se vor proiecta, se vor construi, se vor utiliza și se vor întreține astfel încât elementele constructive care formează incintele să aibă caracteristici adecvate pentru a reduce transmiterea zgomotului aerian, a zgomotului provocat de impacte și a zgomotului și vibrațiilor instalațiilor proprii ale edificiului și pentru a elimina zgomotul reverberant al incintelor.

b) Garanția pentru vicii ascunse în cazul vânzării de animale

Codul civil spaniol are reguli speciale în ceea ce privește condițiile și efectele garanției pentru vânzarea vitelor și a animalelor. În aceste cazuri, cumpărătorul trebuie să exercite acțiunea corespunzătoare, redhibitorie sau estimatorie în termenul de *40 de zile* de la data predării animalului sau în termenul stabilit de *uzul local*, garanția fiind valabilă dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:

a) să fie vorba de un viciu ascuns (art. 1.495 C. civ. sp.);

b) viciul trebuie să fie determinat de lege sau de către uzurile locale [art. 1.496 alin. (2) C. civ. sp.];

c) să nu fie vorba de vânzări făcute la târg sau la licitație publică.

Ultimul caz prevede nulitatea vânzării de vite și de animale care prezintă boli contagioase.

În cazul cumpărării a două sau mai multe animale, în care unul este bolnav (viciat), acțiunea redhibitorie se exercită doar față de acela, și nu față și de celelalte animale, cu excepția cazului în care se demonstrează că nu s-ar fi cumpărat unul fără celălalt (art. 1.491 C. civ. sp.).