



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

X LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

22 de diciembre de 2014

Núm. 204-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000180 Proposición de Ley de modificación del Código Civil, relativa a la supresión del retracto convencional en los contratos de compraventa.

Presentada por el Grupo Parlamentario Mixto.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario Mixto.

Proposición de Ley de modificación del Código Civil, relativa a la supresión del retracto convencional en los contratos de compraventa.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 16 de diciembre de 2014.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Carlos Gutiérrez Vicén**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Mixto, a instancias de doña M.^a Olaia Fernández Davila, Diputada por Pontevedra (BNG), y doña Rosana Pérez Fernández, Diputada por A Coruña (BNG), al amparo de los artículos 124 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta la siguiente Proposición de Ley de modificación del Código Civil, relativa a la supresión del retracto convencional en los contratos de compraventa, para su debate en Pleno.

Palacio del Congreso de los Diputados, 9 de diciembre de 2014.—**Rosana Pérez Fernández y M.^a Olaia Fernández Davila**, Diputadas.—**Uxue Barkos Berruezo**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

PROPOSICIÓN DE LEY DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL, RELATIVA A LA SUPRESIÓN DEL RETRACTO CONVENCIONAL EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

La venta con pacto de retro, llamada también a carta de gracia, es aquella en la que, como pacto complementario, se establece un derecho a favor del vendedor, denominado retracto convencional.

Su regulación básica está contemplada en el artículo 1507 del Código Civil. No obstante, la aplicación del retracto convencional ha estado rodeada de polémica, pues se ha utilizado asiduamente para encubrir fraudulentamente contratos de préstamo usurario. Esta controversia en torno al retracto convencional se ha avivado en los últimos años, al revelarse como mecanismo empleado por prestamistas particulares ante personas en dificultades económicas, que entregan su vivienda a cambio del precio satisfecho por el comprador —en realidad prestamista— a cambio de su devolución en un tiempo determinado que implica —en caso de poder afrontar esa devolución— la recuperación de la vivienda transmitida.

Sin embargo, en tiempos de profunda crisis económica, el resultado final del proceso que encubren esos negocios jurídicos es en realidad la imposibilidad de devolver el montante «prestado», aunque disfrazado de precio a cambio de la venta de la vivienda, que además se incrementa exponencialmente en poco tiempo al ir acompañado de cláusulas, o incluso de contratos privados adicionales, que imponen elevados intereses. Al final, se produce la pérdida de la vivienda, el desahucio y, con ello, el riesgo de exclusión social de muchas personas y familias cuya única «responsabilidad» es la de encontrarse dentro de un mayoría social, popular y trabajadora, que ha visto cómo las consecuencias de esta crisis financiera les arrastran a una vida miserable, sin trabajo ni medios de vida dignos y, en muchos, también sin vivienda.

La jurisprudencia, no solo reciente sino incluso desde antaño, ha actuado anulando aquellos casos que ha tenido oportunidad de juzgar. Es ilustrativa la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 1924, la cual expresó que «de cuantos contratos que regula el derecho civil, ninguno ofrece mayores posibilidades que el de compraventa con pacto de retracto para encubrir con fraude las prohibiciones de la citada Ley», en referencia a la Ley de represión de la usura.

De igual modo, es reiterada la jurisprudencia que prohíbe los pactos comisorios, que ha servido para anular contratos de compraventa con pacto de retracto convencional que en realidad encubren una simulación absoluta de préstamos con intereses usurarios.

A pesar de haber transcurrido décadas con numerosos casos que han desentrañado el fraude y simulación que existe bajo múltiples negocios jurídicos de dación en pago de bienes, que encubren préstamos usurarios prohibidos por la legislación de represión de la usura, la normativa concreta que habilita la existencia de dichos contratos sigue vigente. No solo es incomprensible que se mantenga ese estatus de pleno valor legal, sino que los poderes públicos permanezcan impasibles ante las evidencias de que, en un momento de crisis como el actual y ante las necesidades económicas de muchas personas, su proliferación vaya en aumento, e incluso asistamos a casos concretos de desahucios de personas que se han visto abocadas a perder su vivienda por haber sido engañados y estafados a través de la concertación de contratos que incluyen el retracto convencional.

La presente Proposición de Ley deroga los artículos vigentes que dan cobertura legal al retracto convencional, al no ser admisible que perdure un negocio jurídico que, en la mayor parte de los casos y sobre todo en estos momentos de urgencias económicas para amplios sectores de la sociedad, encubre —bajo la apariencia de la libertad de pactos en la contratación— la descarnada usura por parte de personas y empresas sin escrúpulos. El resultado final es seguir engrosando la indecente lista de personas y familias sin hogar, de seres humanos que lejos de superar las graves dificultades económicas por las que atraviesan se asoman al abismo de la exclusión social.

Esta reforma es, además de necesaria, urgente, pues no podemos permanecer impasibles ante un fenómeno como el descrito, y que la única solución sea resolver puntualmente caso a caso, y a la cual acceden exclusivamente quienes tienen la oportunidad de actuar ante un Juzgado, a través de proceso lento y costoso. Como se ha dicho, en numerosos casos los Tribunales han intervenido para truncar la actuación de usureros sin piedad; sin embargo, no es justificable que un poder del que emanan las normas, como el legislativo, evita actuar dictando para ello una Ley clara que evite de raíz la continuidad y propagación de prácticas injustas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo único. Modificación del Código Civil.

El artículo 1507 queda redactado en los siguientes términos:

«Será nulo todo contrato de compraventa que incluya cláusulas o pactos que reserven el derecho del vendedor a recuperar la cosa vendida con obligación de reembolsar al comprador el precio de venta, los gastos del contrato u otros pagos relacionados con la venta, así como otros gastos necesarios y útiles efectuados en la cosa vendida.»

Disposición derogatoria.

1. Se derogan los artículos 1508 a 1520, ambos inclusive, del Código Civil,
2. Asimismo, se derogan todas las normas de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».