

Lección 25.– **Contenido De La Compraventa.**

- Obligaciones Del Vendedor.

- El vendedor debe custodiar y conservar la cosa que entregará al comprador.
- Debe entregar la cosa vendida.
- Debe entregar al comprador los títulos de pertenencia y en general facilitarle todos los datos para permitir su inscripción en un registro público.
- Prestar la garantía o saneamiento en los casos de evicción y vicios ocultos.
- Pagar los gastos del otorgamiento de la escritura salvo pacto en contrario y los gastos de entrega.
- La Conservación De La Cosa: Los Riesgos.

El CC señala como principio general que el obligado a dar la cosa lo esté también a conservarla con la diligencia de un buen padre de familia. De aquí se desprende por lo tanto que el vendedor responderá de la pérdida o deterioro de la cosa vendida cuando obre con dolo, negligencia o si está en mora.

El problema surge cuando se pierde o deteriora por caso fortuito (y, por supuesto, antes de la entrega) surge entonces la duda de ¿quién debe soportar la pérdida?, ¿el vendedor o el comprador? El Derecho Germano atribuyó los riesgos al vendedor mientras que el Derecho Romano atribuyó los riesgos al comprador.

¿Qué criterio sigue nuestro CC? Aunque no está muy clara la postura del código se puede señalar una regla general y una excepción.

Regla general: es aplicable a las cosas no fungibles y a las cosas fungibles cuya venta se hace aisladamente y por un solo precio, aunque no está muy clara la postura del código en el fondo late la solución romana de imputar los riesgos al comprador.

La excepción: rige para cosas fungibles que se vendieron por un precio fijado con relación al peso, número o medida y en las cuales no se imputa el riesgo al comprador hasta que se hayan pesado, contado y medido salvo que el comprador esté en mora.

- La Entrega De La Cosa:

El Pacto De Reserva De Dominio Y La Venta De Cosa Ajena.

Entrega de la cosa:

El CC regula dentro del contrato de compraventa la figura jurídica que la doctrina llama tradición o entrega y que se aplica no sólo a la compraventa sino también a todos los contratos traslativos del dominio.

La tradición (o entrega) es el medio jurídico de transmitir al comprador la propiedad de la cosa que ha comprado, por lo tanto la entrega es la transmisión de la posesión jurídica de la cosa que hace adquirir la propiedad.

El CC dice que el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa vendida y se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Casos en los que el vendedor no está obligado a la entrega:

- Venta Con Precio Presente (al contado): el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no le ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago.

- **Venta Con Precio Aplazado:** el vendedor tampoco tendrá obligación de entregar la cosa vendida cuando se hay pactado un aplazamiento o un plazo para el pago si después de la venta se descubre que el comprador es insolvente de tal suerte que el vendedor corre el peligro de perder el precio. Se exceptúa el caso de que el comprador afiance (con abal o garantía) de que pagará en el plazo convenido.

Objeto de la entrega: el vendedor deberá entregar la cosa vendida en el estado en el que se hallaba al perfeccionarse el contrato; todos los frutos pertenecerán al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato.

Reglas especiales de la entrega:

Dentro de éstas están los supuestos:

- Que la finca vendida tenga menor cabida que la señalada en el contrato. En principio el vendedor deberá entregar al comprador todo lo que se haya expresado en el contrato, si esto no es posible el comprador podrá optar entre una rebaja proporcional del precio o la rescisión del contrato, siempre que en este último caso la disminución no baje de la décima parte de la calidad.
- Que la finca tenga mayor cabida que la expresada en el contrato. El comprador tendrá la obligación de pagar el exceso del precio si la mayor cabida no pasa de la vigésima parte de la señalada en el contrato. Si excede de esa vigésima parte el comprador podrá desistir del contrato.
- Que alguna parte de la finca vendida sea de peor calidad que la expresada en el contrato. El CC da la misma solución que en el primer supuesto.
- En la venta de una finca hecha por un precio alzado y no a razón de un tanto por unidad de medida o de número no tendrá lugar el aumento o disminución del precio aunque resulte de mayor o menor cabida que la señalada en el contrato.
- Las acciones que nacen de los supuestos anteriores prescriben en el plazo de 6 meses a contar desde el día de la entrega.

Finalmente, los gastos de entrega de la cosa vendida serán de cuenta del vendedor y los de transporte o traslado a cargo del comprador, salvo pacto en contrario.

Pacto de reserva de dominio.

Como veíamos el precio es un requisito esencial de la compraventa y puede ser de pasado (es decir, confesado), de presente (al contado) o de futuro (es decir, si queda aplazado).

El CC y los Derechos Forales, excepto el navarro, exigen que este pacto sea expreso.

La finalidad práctica de este pacto es garantizar el pago del precio aplazado reservándose el vendedor el dominio de la cosa vendida hasta que el comprador le satisfaga íntegramente el precio. En consecuencia, el vendedor continúa como propietario de la cosa concediéndole al comprador el uso, disfrute y posesión de ese bien. Por su parte, el comprador es un precarista (que no tiene título de dominio) no puede adquirir la cosa por usucapión y, si dispone de ella, responde de apropiación indebida.

Efectos de este pacto de reserva de dominio:

Hay que distinguir dos situaciones:

- Si el comprador paga la totalidad del precio el dominio de la cosa se transfiere al comprador sin necesidad de ninguna declaración posterior de las partes, es decir, es automático,
- Si el comprador no paga el precio pendiente la venta se resuelve en pleno derecho a favor del vendedor.

Este pacto es utilizadísimo en la venta de bienes muebles; se rige esta materia de pacto de reserva de dominio por la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles de 13 de Julio de 1998 y por su Ordenanza de 19 de Julio de 1999 que adapta nuestro Ordenamiento Jurídico a las directivas comunitarias en esta materia.

Este registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se ha integrado en el Registro de Bienes Muebles que se lleva en el Registro Mercantil. (Donde más se usa es en la compra de coches).

Venta de Cosa Ajena:

Si la obligación fundamental que tiene el vendedor es transmitir el dominio de la cosa vendida al comprador puede parecer un contrasentido admitir la validez de un contrato de compraventa cuando la cosa vendida no es propiedad del vendedor.

El Derecho Comparado admite indistintamente ambas soluciones; el Sistema Alemán admite expresamente la Venta de Cosa Ajena mientras que el Sistema Francés la considera nula. Nuestro CC no establece ni un solo artículo sobre la materia de Venta de Cosa Ajena, por ello, el TS y la DGRN admite la validez de esta figura por su carácter consensuado y tomando como base el Principio De Autonomía De La Voluntad del Art. 1255 CC.

Rocas Sastre dice que el CC sigue, esencialmente, el Sistema Romano sobre la Compraventa, en la que el vendedor contrae la obligación de entregar la cosa al comprador, pero no hay ninguna norma en el CC que obligue al vendedor a ser propietario de la cosa que vende, por ello hay que distinguir dos situaciones:

- Si el vendedor es dueño de la cosa vendida la tradición instrumental transmite la propiedad de la cosa al comprador,
- Si el vendedor **no** es el dueño de la cosa vendida le transferirá al comprador el poder y posesión que tuviese sobre la cosa vendida y si sumando el tiempo de posesión del vendedor y el tiempo de posesión del comprador se cumplen los plazos de la usucapión, ésta (la usucapión) se producirá a favor del comprador y, en consecuencia, éste adquirirá la propiedad de la cosa vendida por la usucapión.

Si antes de consumarse la usucapión la cosa fuese reivindicada por el verdadero propietario el vendedor estará obligado al saneamiento por evicción.

- Garantía o saneamiento: por evicción, por gravámenes ocultos, por vicios ocultos.

Garantía o saneamiento:

Además de la entrega el vendedor ha de asegurar al comprador la posesión pacífica y útil de la cosa vendida. Por lo tanto, la garantía o saneamiento es la obligación que contrae el vendedor de garantizar o procurar al comprador la posesión pacífica y útil de la cosa vendida o de indemnizarle por daños y perjuicios en caso contrario.

De esta idea se desprenden las dos clases de garantía que regula el CC: la garantía por evicción que garantiza la posesión pacífica de la cosa y evita que el comprador sea perturbado por causas jurídicas, y el saneamiento por vicios ocultos que garantiza la posesión útil de la cosa vendida y evita al comprador perturbaciones por causas económicas.

El CC dice que en virtud del saneamiento el vendedor responderá al comprador en primer lugar de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida y en segundo lugar de los vicios o defectos ocultos que tuviera.

Saneamiento Por Evicción:

Concepto: la palabra evicción procede del latín evincere que significa vencer en juicio y consiste en la privación que se hace al comprador por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra de todo, o parte, de la cosa comprada.

Por lo tanto, el saneamiento por evicción es la obligación que tiene el vendedor de indemnizar daños y perjuicios al comprador si éste es privado de la cosa comprada en todo o en parte por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra.

Carácter del saneamiento por evicción: el saneamiento por evicción es un elemento natural del contrato de compraventa, es decir, que se presume que acompaña al contrato de compraventa mientras no conste expresamente lo contrario.

Por lo tanto, las partes pueden aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del saneamiento por evicción.

No obstante, de esta libertad de pacto, el CC mira con evidente recelo la cláusula por la que el comprador renuncie al saneamiento por evicción y la restringe de una doble forma: por una parte, declara nulo (el CC) todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción siempre que haya existido mala fe por su parte (la cual ha de ser probada) y, por otra parte, es preciso que el comprador haga la renuncia de la evicción con conocimiento de los riesgos que asume y sometándose a sus consecuencias.

Requisitos del saneamiento por evicción:

- Privación por sentencia firme: el saneamiento no podrá exigirse hasta que hay recaído sentencia firme por la cual se condene al comprador por la pérdida de la cosa comprada.
- Que se base en un derecho anterior a la compra. El requisito de que el derecho en virtud del cual se priva al comprador de la cosa comprada sea anterior a la compra es perfectamente lógico pues los derechos adquiridos por terceras personas después de la compraventa serán ya imputables al comprador pero no al vendedor.
- Notificación al vendedor. Este requisito se funda en el hecho de que el vendedor es quién, lógicamente, debe tener los medios de defensa contra esa demanda de evicción y sería injusto hacerle soportar las consecuencias de esa evicción sin darle posibilidades de defenderse.

Efectos del saneamiento por evicción:

Si la evicción se ha realizado (por sentencia firme) el comprador tiene derecho a exigir del vendedor los gastos siguientes:

- El precio que tuviese la cosa vendida al tiempo de la evicción sea mayor o menor que el que tuviese en el momento de la venta.
- Los frutos o rentas si se viese obligado a entregarlos.
- Las costas del pleito.
- Los gastos del contrato (de la escritura pública, de la inscripción en el registro y un impuesto del 7%).
- Los daños y perjuicios así como los gastos de puro recreo si la venta se hizo de mala fe.

Si el comprador hubiese renunciado al saneamiento (en virtud de pacto) el vendedor sólo debe entregarle el precio que tuviese la cosa vendida al tiempo de la evicción.

Si el comprador perdiera una parte de la cosa comprada por efecto de la evicción pero que dicha parte fuese de tal importancia con relación al todo que sin dicha parte no hubiese comprado el todo podrá exigir la rescisión del contrato devolviendo la cosa comprada con los gravámenes que tuviese al adquirirla.

Saneamiento Por Gravámenes Ocultos:

Se llaman vicios ocultos o redhibitorios a la obligación que tiene el vendedor de responder al comprador de los vicios o defectos ocultos que tuviese la cosa en el momento de la venta.

El CC regula tres modalidades de estos vicios ocultos:

Los gravámenes ocultos en las fincas:

Los requisitos legales son los siguientes:

- ◊ Que el gravamen sea oculto, por ejemplo: una carga o una servidumbre no aparente que no se refleje en la escritura de venta ni que conste en el registro de la propiedad.
- ◊ Debe presumirse que el comprador no habría adquirido la finca si hubiera sabido la existencia del gravamen.
- ◊ Que el comprador ejercite la acción en el plazo de 1 año contado desde el otorgamiento de la escritura.

Los efectos son: que el comprador podrá elegir entre rescindir el contrato o la reclamación al vendedor de la indemnización por daños y perjuicios.

Los defectos o vicios ocultos o redhibitorios en general:

Se incluyen aquí los vicios o defectos que puedan tener la cosa, cualquiera que sea su naturaleza, mueble o inmueble.

Los requisitos y los efectos son los mismos que para los gravámenes ocultos en las fincas, con la única diferencia de que el plazo para su ejercicio es el de 6 meses contados desde la entrega de la cosa.

Los vicios ocultos de los animales y ganados:

Los requisitos y efectos son los mismos que para los gravámenes ocultos en las fincas, con la única diferencia de que el plazo para el ejercicio de la acción es de 40 días contados desde la entrega salvo que los usos locales establezcan un plazo mayor o menor.

• Obligaciones del comprador.

Éstas son:

- Pagar el precio.
- Recibir la cosa vendida; si se niega injustificadamente a recibirla el vendedor puede consignarla judicialmente quedando libre de toda responsabilidad.
- Abonar los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa, los traslados y los gastos de la escritura salvo pacto en contrario.
- El pago del precio: suspensión y falta de pago.

El CC establece como regla general que el comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y en lugar fijados en el contrato, si no se hubiese fijado en ningún contrato, el pago deberá hacerse en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida.

Suspensión del pago:

El comprador tiene la garantía del saneamiento por evicción si se ve privado del todo o parte de la cosa vendida por sentencia firme pero, sin haberse llegado a esa situación, puede suspender el pago del precio si experimenta una perturbación en la posesión de la cosa o una amenaza de perderla.

El CC señala que si el comprador fuese perturbado en la posesión o dominio de la cosa comprada o tuviese fundado el temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor hay hecho cesar esa perturbación o peligro, a no ser que, afiance la devolución del precio o se haya pactado que, no obstante cualquier contingencia (es decir, situación), el comprador estará obligado a realizar el pago.

- Garantías del pago.

Estas garantías están justificadas en beneficio del vendedor que, normalmente, se desprende de la cosa vendida antes de recibir el precio y en facilitar al comprador la compra a crédito.

Estas garantías pueden ser de dos clases:

Convencionales:

Nacidas en virtud de pacto. Las más frecuentes en la práctica son:

- Pacto de reserva de hipoteca: el vendedor se reserva una hipoteca sobre la cosa vendida para garantizar el pago del precio aplazado.
- Pacto de reserva de dominio: el vendedor se reserva el dominio de la cosa vendida hasta que el comprador no satisfaga íntegramente el precio.
- Pacto o Ley Commisoria: consiste en estipular que si el comprador no paga íntegramente el precio, al vencer el plazo fijado en el contrato, éste se resuelve automáticamente, es decir, es una condición resolutoria.

Legales:

El CC concede un derecho de retención al vendedor si la cosa no hubiera sido entregada. En efecto, el vendedor no estará obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no le ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago.

El vendedor tampoco tendrá obligación de entregar la cosa vendida cuando:

- Se haya convenido o pactado un aplazamiento o un plazo para el pago.
- Si después de la venta se descubre que el comprador es insolvente.

Se exceptúa de esta regla si el comprador afianza (si da fianza) de que pagará en el plazo pactado.

Si la cosa entregada fuese un inmueble el CC dice que si el vendedor tuviese fundado motivo para temer la pérdida de ese inmueble y el precio, podrá promover inmediatamente la resolución de esa compraventa.