

Lección 26.– **COMPRAVENTAS ESPECIALES. LA PERMUTA.**

- Compraventa Con Pacto De Retro:

Condiciones Y Efectos Del Retracto.

Uno de los pactos que suele acompañar al Contrato De Compraventa es el llamado Pacto De Retro, en cuya virtud, el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida mediante el cumplimiento de ciertas obligaciones.

El CC llama a esta figura Retracto Convencional y lo considera como una causa de resolución de la compraventa. El retracto convencional es el que tiene lugar cuando el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida mediante la entrega del precio, los gastos del contrato (en la escritura pública, pago del impuesto de transmisiones y en la inscripción en el registro) y el pago de los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida, y todo lo que se hubiese pactado.

- Naturaleza jurídica: el CC lo considera como un derecho real porque el vendedor puede ejercitar esta acción de retracto contra todo poseedor que traiga su derecho de comprador, **salvo** lo que dice la Ley Hipotecaria respecto a terceras personas, en consecuencia el derecho de retracto es transmisible a terceros y por lo tanto susceptible de ser hipotecado.
- Condiciones para su ejercicio: distinguimos:
 - ◆ Personas que pueden ejercitarlo: podrán ejercitarlo el vendedor, sus herederos, la persona a quien se haya transmitido por título oneroso o lucrativo y los acreedores del vendedor.
 - ◆ Contra quién se puede ejercitar: puede ejercitarse contra el comprador, sus herederos y contra terceros adquirentes, **pero** si se trata de fincas y no se ha hecho constar en el Régimen de la Propiedad la existencia del retracto los terceros adquirentes que inscriban su título no pueden ser perjudicados por tal ejercicio, es decir, por ejemplo: si A le vende a B una finca y cuando la inscriben en el registro no consta el retracto, si B la vendiera (o la cediera) a un 3º contra éste no se podría ejercitar el retracto; en cambio, si A le vende una finca a B y cuando la inscriben en el registro también consta el retracto, si B la vende o cede a un 3º éstos saben que podrían ser perjudicados por la acción de este derecho.
 - ◆ Pluralidad de vendedores y compradores:

Pluralidad de retrayentes o sujetos activos: el CC distingue dos supuestos: la venta conjunta y por un sólo contrato de una finca indivisible, en este caso, cada vendedor sólo puede ejercitar su derecho al retracto por su parte indivisa respectiva pero el comprador podrá exigir que todos los vendedores se pongan de acuerdo para ejercitar el retracto sobre la totalidad de la finca, y si no se ponen de acuerdo el comprador no puede ser obligado al retracto parcial; y las ventas separadas de las distintas partes indivisas de una finca. En éste cada vendedor podrá ejercitar separadamente su derecho al retracto por su parte respectiva y el comprador no podrá obligarle a que el retracto afecte a toda la finca.

Pluralidad de sujetos pasivos: el CC dice que si el comprador ha dejado varios herederos el derecho de retracto sólo podrá ejercitarse contra cada uno de ellos por su parte respectiva pero si se ha efectuado la partición de la herencia y se ha adjudicado esos bienes a uno sólo de los herederos la acción de retracto podrá dirigirse contra él por la totalidad.

Efectos:

- Generales:

- Obligaciones del vendedor: cuando se ejercite el retracto el vendedor debe rembolsar al comprador el precio de la venta, los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta así como los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.
- Obligaciones del comprador: caso de ejercitarse el retracto el comprador debe devolver la cosa con sus frutos y accesiones pero no los frutos recogidos.

- Especiales:

- Si hubo frutos pendientes al tiempo de la venta y al tiempo del retracto se compensan unos con otros.
- Como regla general el vendedor debe recibir la cosa libre de toda carga o gravamen pero por excepción está obligado a respetar los arrendamientos que el comprador haya hechos de buena fe y según la costumbre del lugar.

Plazo para el ejercicio de este pacto: el CC establece las reglas siguientes: a falta de pacto expreso la acción para el retracto dura 4 años contados desde la fecha del contrato; en caso de pacto no se puede exceder de 10 años contados desde la fecha del contrato, y si el plazo fuese superior a los 10 años se reducirían a los 10 años.

- Compraventa A Prueba Y Ad Gustum

El CC dice que la venta hecha en calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida y la venta de cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas se presumirá hecho siempre bajo condición suspensiva.

La doctrina interpreta que hay diferencias entre estas dos clases de compraventa y es que en la venta en que es costumbre gustar o probar (por ejemplo de aceites o vinos) no hay necesidad de pactar expresamente la condición suspensiva, por el contrario en las ventas sometidas a ensayo o prueba debe pactarse expresamente esa condición suspensiva.

- Compraventa De Bienes Muebles A Plazos.

A efectos legales se entiende por Venta A Plazos el contrato mediante el cual una de las partes entrega a la otra una cosa mueble corporal y la otra se obliga a pagar por ella un precio cierto de forma total o parcialmente aplazada en un tiempo superior a 3 meses desde la percepción del contrato. También se entienden comprendida en esta figura los actos y contratos, cualquiera que sea la forma jurídica y el nombre que les hubiesen dado las partes, mediante los cuales (los contratos) las partes se proponen conseguir los mismos fines económicos que con la venta a plazos.

La Ley señala que quedan excluidos de esta figura:

- Las ventas a plazos de bienes muebles destinados a la reventa al público y los préstamos para financiar estas operaciones.
- Las ventas y préstamos ocasionales efectuados sin ánimo de lucro.
- Los préstamos y ventas garantizados con hipoteca o prenda sin desplazamiento sobre los bienes objeto del contrato.
- Aquellos contratos de venta a plazos cuya cuantía sea inferior a la que se determine reglamentariamente.

Rige en esta materia la Ley De Venta A Plazos De Bienes Muebles, de 13 de Julio de 1998, complementada por la Ordenanza del Registro, de 19 de Julio de 1999, ésta se ha integrado en el Registro de Bienes Muebles

que se llevan en los registros mercantiles.

- Contrato De Leasing.

En el arrendamiento financiero o leasing una entidad financiera llamada Sociedad De Leasing adquiere una cosa, mueble o inmueble, para ceder su uso a una persona llamada arrendatario, durante un cierto tiempo y a cambio de una renta periódica.

Transcurrido el plazo de duración del contrato, el arrendatario puede adquirir la cosa pagando un precio determinado, llamado Valor Residual que es la diferencia entre el precio originario pagado por la Sociedad De Leasing y lo pagado por el arrendatario; si el arrendatario no ejerce esta opción de compra deberá devolver esa cosa a la Sociedad De Leasing.

El leasing sirve para financiar la adquisición de bienes y servicios y, por ello, no debe confundirse ni con el arrendamiento, ni con la venta a plazos, ni con el reting o arrendamiento empresarial.

- La Permuta: Tipificación Respecto A La Compraventa.
- Régimen Legal.

Concepto: la permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.

La analogía de la permuta con la compraventa está en que ambas figuras son modalidades del mismo fenómeno, de la misma figura económica del intercambio de bienes.

La diferencia es que en la permuta no existe precio y, por lo tanto, no existe la contraposición de vendedor y comprador; aquí se habla de valor y no de precio.

Se ha planteado el problema de que cuando se adquiere una cosa y se paga parte en dinero y parte en cosa distinta de dinero, ¿qué es?, ¿permuta o compraventa?, el CC dice que hay que estar a lo que decidan las partes pero si no consta será permuta si el valor de la cosa dada en parte de precio es superior al dinero, o se tendrá por compraventa en caso contrario

Permuta de cosa ajena: si uno de los contratantes hubiese recibido lo que se le prometió en permuta y acreditase que no era propia de la persona que se la dio no podrá ser obligado a entregar la que él ofreció a cambio y cumplirá con devolver la que recibió.

El que pierda por evicción la cosa recibida en permuta podrá optar entre recuperar la que él dio a cambio o reclamar la indemnización de daños y perjuicios, **pero** sólo podrá usar la opción de recuperar la que él entregó mientras esa cosa subsista en poder del otro permutante sin perjuicio de los derechos adquiridos, entre tanto, por los terceros de buena fe.

Reglas para la compraventa aplicables por analogía a la permuta: el CC dice que será aplicable a la permuta las normas de la compraventa en la medida de lo posible; dada esta remisión serán aplicables a la permuta las siguientes materias de la compraventa: la capacidad de las partes, las cosas que puedan ser objeto de permuta son las mismas que para la compraventa, las obligaciones de entrega y saneamientos (con la particularidad de la evicción); por el contrario, no serán aplicables a la permuta las normas del CC sobre el precio y los retractos legales.

La permuta de cosa presente por cosa futura: cuando el propietario de un bien presente (solar) lo permuta (entrega) a cambio de unos bienes futuros (viviendas o locales que se construirán en el solar).

Esta figura presenta dos rasgos esenciales:

- Se entrega un bien presente (solar) a cambio de unos bienes futuros (viviendas o locales) que se construirán,
- El carácter oneroso.

Esta figura presenta un delicado equilibrio jurídico entre dos intereses dignos de protección: por una parte, el del dueño del solar que se desprende de él a cambio de una promesa y, por otra el del adquirente del solar (contratista) interesado en recibirla libre de cargas para acudir al banco y venderlo libre de éstas (de cargas).

Normalmente, se pactaba la transmisión presente del solar bajo condición resolutoria (es decir, si no se construía en el solar, la permuta se resolvía a favor del que había dado el solar). En la práctica existían graves problemas porque ningún banco o caja concedía préstamos ya que tenía delante de su hipoteca la espada de Damocles, por lo tanto, se ha eliminado esa condición resolutoria estableciéndose como una obligación personal del constructor de entregar esa vivienda o plazas de garaje pactadas.

Esta figura no aparece recogida en el CC pero la doctrina del TS la ha admitido sobre la base del Principio de la Autonomía de la Voluntad del Art.1255 CC. Normalmente, la entrega se suele pactar en que el que transmite el solar recibirá las viviendas o locales libres de cargas.