

11.º Si la evicción tuvo lugar en virtud del derecho de retracto legal de cualquiera clase (1).

12.º Si el comprador vencido de evicción sabía al comprar que la cosa no pertenecía al vendedor, que sólo en el caso de haberse obligado expresamente para este supuesto lo estará á devolver el precio á dicho comprador (2).

13.º En los contratos de compra-venta en que se hubiese renunciado expresamente á la evicción y saneamiento, si bien quedará obligado el vendedor á la devolución del precio, pero no al resarcimiento de daños y perjuicios para que no se lucre con la pérdida del comprador, enriqueciéndose en perjuicio de tercero, á no ser en los casos en los que, como se ha dicho anteriormente, queda relevado hasta de la restitución del precio. Si el vendedor vendió de mala fe sabiendo que la cosa no era suya, debe, no sólo restituir el precio, sino indemnizar también los daños y perjuicios, aunque se hubiera pactado expresamente no quedar obligado ni á lo uno ni á lo otro; porque lo contrario sería dejar impune un dolo realizado por el vendedor (3).

Son requisitos para que proceda la evicción y saneamiento:

1.º Que no se haya pactado lo contrario, toda vez que es una condición *natural* del contrato, pero no esencial é irrenunciable.

2.º Que el comprador no haya sido vencido en juicio y privado de la cosa comprada, á virtud de causas que le sean imputables, y que, según tenemos dicho, relevan al vendedor de las responsabilidades de evicción y saneamiento.

3.º Que el comprador ó sus derecho-habientes hagan saber al vendedor ó á los suyos la incoacción del pleito sobre la propiedad, posesión ó servidumbre de la cosa vendida, por medio del oportuno requerimiento de evicción. El requerimiento ó citación de evicción tiene por objeto hacer conocer la existencia del pleito propuesto por un tercero sobre la referida posesión, propiedad ó libertad de la cosa vendida, y dicho requerimiento ó citación de evicción debe tener lugar desde luego «ó á lo más tarde antes que sean abiertos los testigos que fueren aducidos sobre aquella cosa en juyzio contra él» (4); que en la práctica antigua se fijó siempre con la frase de «antes de la publicación de probanzas», así como después de la publicación de la ley de Enjuiciamiento civil de 1855, se entendió que había de ser antes de que se unieran las pruebas á los autos y se mandaran entregar á las partes

(1) Antonio Gómez, lib. II *Var. resol.*, cap. II, núm. 40.

(2) L. 19, tít. 5.º, Part. V.

(3) Antonio Gómez, lib. II *Var. resol.*, cap. II, núm. 39; Ferraris, verbo *Evictio*, números 24 y 25, y Escriche, *Diccionario de Jurisprudencia y Legislación*, t. II, pág. 980.

(4) L. 32, tít. 5.º, Part. V.

para alegar de bien probado, y, finalmente, en la vigente ley de Enjuiciamiento civil, el término de prueba se divide en dos períodos, uno primero de veinte días para su *proposición*, y otro de treinta para su *práctica*, y el pensamiento de la ley de Partida es que el vendedor sea citado de evicción en tiempo en que pueda alegar y probar las excepciones de su derecho, y, por consiguiente, el del comprador, respecto de la cosa vendida y disputada por un tercero; es decir, *salir á la defensa* del derecho del comprador con eficacia y medios procesales suficientes á impedir, si para ello tiene derecho, el triunfo del tercero reclamante; razón por la cual la ley de Partida debe entenderse combinada con la vigente de Enjuiciamiento civil (1), en el sentido de que el comprador interpelado judicialmente por el tercero, para no perder su doble derecho de evicción y saneamiento en su caso, respecto del vendedor, debe hacer que se le cite de evicción antes de que transcurra el término legal para la proposición de la prueba, toda vez que pasado éste, sólo por excepción en la primera instancia y también con carácter excepcional y restringido en la segunda, podría utilizar el vendedor sus medios de prueba (2).

Si citado de evicción el vendedor se personase en el pleito promovido por el tercero, se le tendrá por parte y se seguirá con él el juicio; pero si requerido de evicción no saliera á la defensa del comprador, se seguirá el pleito con éste, quedando al mismo salvo su derecho para el saneamiento, caso de ser vencido, y, en su virtud, poder exigirle el precio con todos los daños que se le ocasionaron, y aun el doble del valor de la cosa vendida, si en la compra-venta se obligó á ello para este caso el vendedor. Este valor será el que tenga al tiempo del saneamiento, aunque sea superior al precio en que se vendió (3).

4.º La obligación del saneamiento sólo será exigible cuando sea *firme* la sentencia, en virtud de la cual resulte privado el comprador de la cosa comprada por haberse declarado procedente la demanda del tercero.

Los *efectos jurídicos*, de la evicción y saneamiento, cumplidos que sean todos los supuestos para la aplicación de esta doctrina, y en cuanto sirvan á determinar las obligaciones que impone su prestación al vendedor, son:

1.º El vendedor debe amparar al comprador y defenderle en el pleito que le promoviere el tercero (4).

(1) Arts. 553 y 558.

(2) Arts. 554, 862 y 897.

(3) LL. 32 y 33, tít. 5.º, Part. V.

(4) L. 32, tít. 5.º, Part. V.



2.º El vendedor está obligado á devolver al comprador el precio que recibió (1).

3.º El vendedor está, por último, obligado á indemnizar al comprador de los daños y menoscabos «que le vinieron por esta razón» (2). Ninguna nueva explicación necesita el primero de estos efectos.

En cuanto al segundo, para la mayor precisión de la doctrina todavía cabe formular las siguientes reglas:

1.ª El precio que debe devolverse es el que se recibió del vendedor, aunque la cosa tuviera menos valor al tiempo de la evicción, toda vez que la entrega de dicho precio por el comprador tuvo su causa en la adquisición de la propiedad de lo vendido, que impidió la evicción y es de aplicar la doctrina de falta de *causa*.

Sólo en el caso de que el comprador hubiera obtenido algún beneficio detrayendo de la cosa vendida algunos objetos como materiales de ella ó cosas semejantes, que se deducirán del precio que haya de restituir el vendedor.

Cuando la cosa vale más al tiempo de la evicción y consiguiente saneamiento, no ha de devolverse tan sólo el precio que se dió por ella, sino el mayor valor que la cosa haya obtenido; pero este exceso no es á título de precio devuelto, sino de indemnización de la pérdida que experimenta el comprador por virtud de la evicción. De todas suertes, resulta algo peligroso y expuesto á injusticia este criterio, que es, sin embargo, el manifiesto de la ley (3), al decir «e si por aventura quando, gela vendió se obligó á pena del doblo si non gelo amparasse segund derecho, con todo esso non se entiende que le deue pechar el precio doblado tan solamente mas la cosa doblada, *magüer mas valiesse*».

Respecto al tercero, ó sea á las indemnizaciones debidas por el vendedor al comprador, vencido en juicio por un tercero, son las siguientes:

1.ª La de los frutos de la cosa, si hubiere sido condenado á entregarlos al dueño que le venció en juicio.

2.ª La de las costas y gastos causados en los pleitos de evicción y de saneamiento.

3.ª La de los gastos de escritura ú otros análogos ocasionados por el contrato de compra-venta, causa de la evicción y del saneamiento, en la parte que hubieren sido satisfechos por el comprador vencido.

4.ª La de las expensas ó mejoras necesarias y útiles, hechas en la

(1) L. 32, tít. 5.º, Pat. V.

(2) Ídem íd.

(3) 32, tít. 5.º, Part. V.

cosa por el comprador vencido, y también la de las voluntarias, cuando el vendedor obró de mala fe.

5.ª La de todos los daños y perjuicios que se le ocasionaron al comprador vencido á consecuencia de la evicción (1).

27. Cuarta. *Pagar el derecho de laudemio, si la venta es del dominio útil y la finca sujeta á censo enfiteútico*. Los términos del cumplimiento de esta obligación quedan explicados en otro lugar (2).

#### B. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

28. Primera. *Entregar el precio*. Son sus reglas:

1.ª La obligación de la entrega del precio se ha de cumplir en el tiempo, lugar y forma estipulados en el contrato. Si nada se estipuló, especialmente respecto de estos extremos, el pago del precio se hará en el mismo lugar en que se entreguen las cosas, simultáneamente á su entrega, y en moneda corriente.

2.ª Mientras el comprador no entregue el precio no tiene derecho á reclamar la cosa vendida, ni adquiere el dominio sobre ella, á no ser que se hubiere estipulado un plazo cierto ó asegurado con fianza el pago del precio (3).

3.ª El cumplimiento de las obligaciones de entregar la cosa vendida y pagar el precio debe ser simultáneo, si bien la iniciativa que le provoque puede y debe partir del vendedor, poniendo á disposición del comprador la cosa vendida, desde cuyo momento el comprador está obligado á pagar el precio.

4.ª El comprador que se constituya en mora respecto del pago del precio, incurrirá en la responsabilidad de los intereses legales, á no haberse estipulado otros ó haberse pactado que la constitución en mora, por parte del comprador para el pago del precio, concede al vendedor el derecho *alternativo* de reclamar dicho precio ó de pedir la rescisión del contrato. Una vez optado por un recurso no cabrá utilizar el otro (4).

29. Segunda. *Reintegrar los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa, desde la perfección del contrato de compra-venta hasta su entrega*. Se funda esta obligación en que desde la perfección del contrato el dominio de la cosa vendida se entiende ingresado en el patrimonio del comprador, y en que es de justicia, según la ley (5), que todo el que retiene debidamente en su poder una cosa que en virtud de un

(1) Este extenso cuadro de responsabilidades es producto de lo dispuesto por las leyes 6.ª y 7.ª, tít. 10, lib. III del F. R., y 19, 32, 33 y 36, tít. 5.º, Part. V.

(2) Núm. 10, letra a, Cap. XVIII, Tom. III.

(3) LL. 28, tít. 5.º, Part. V, y 46, tít. 28, Part. III.

(4) L. 38, tít. 5.º, Part. V.

(5) 14, tít. 28, Part. III.



contrato ha de pasar al de otro á quien corresponde, tiene evidente derecho á ser reintegrado de los gastos que le produjo su conservación ó de los que se aplicaron á aumentar el valor de la misma.

30. Tercera. *Pagar el impuesto de derechos reales y transmisión de bienes*, en los términos y tipos establecidos por las disposiciones fiscales (1).

C. OBLIGACIONES COMUNES AL VENDEDOR Y AL COMPRADOR.

31. Primera. *Los que son producto de haber mediado arras en la celebración del contrato*. Llámense *arras* cierta cantidad que puede mediar, sin ser el mismo precio, en el contrato de compra-venta, y que entrega el comprador al vendedor. Los términos de su intervención en el contrato de compra-venta y los efectos de la misma, varían según la ley (2).

Intervienen las arras á manera de *cláusula penal alternativa* que sirva de garantía para el cumplimiento del contrato de compra-venta proyectado, pero no perfecto ni menos consumado; ó su mediación sólo constituye una *señal ó confirmación* de haberse perfeccionado la compra-venta.

En el primer caso, como el contrato no se reputa perfecto y el fin de las arras es estimular á su perfección, por evitar las responsabilidades que respecto de las mismas surgieran para los contrayentes por razón de las arras, ó sea su pérdida, los efectos se acomodarán á las dos naturales hipótesis que pueden sobrevenir. Se perfecciona el contrato de compra-venta proyectado, pues entonces ninguna responsabilidad, por razón de arras, afectará al comprador ni al vendedor. No se perfecciona, por arrepentimiento de alguna de las partes—que si es por el de las dos, constituyendo esto mutuo disenso, no procede el exigir responsabilidad alguna por el concepto de arras,—pues entonces, si el arrepentido es comprador, pierde la cantidad entregada en calidad de arras al vendedor que la hace suya, y si es el vendedor el que se arrepiente, debe restituir al comprador doblada la cantidad en que aquéllas consistieron; y así la pena es igual para ambos, puesto que el vendedor devuelve lo que recibió del comprador, y otro tanto de su peculio, y el comprador, en su caso, pierde lo que entregó. En este concepto las arras son una pena pecuniaria establecida para que, á voluntad de las partes, pueda dejar de perfeccionarse el contrato de compra-venta proyectado; y por eso se dice que en este caso las arras tienen el carácter de *condición resolutoria* respecto del contrato de compra-venta á que afectan.

(1) Reg. cit. de 1.º de Septiembre de 1896.

(2) 7.ª, tit. 5.º, Part. V.

En el segundo caso, como el contrato de compra-venta se reputa ya perfecto y la entrega de una cantidad en concepto de arras no se verifica para constituir una obligación aparte, sino en confirmación, demostración ó *señal* de aquella compra-venta perfecta, no cabe el desistimiento de las partes, ni aun con pérdida de las arras, y la cantidad entregada se reputa simplemente á *cuenta y en parte de pago del precio* que se estipuló. En este supuesto, las arras no son otra cosa que una nueva demostración de la existencia del contrato perfecto y un anticipo parcial del precio.

De lo expuesto se deduce, que para que la entrega de algunas cantidades que no sean el total del precio, por parte del comprador al vendedor, antes de la consumación de la compra-venta, se reputen arras de la primera clase, ó sea condición resolutoria que permita el arrepentimiento de alguno de los contratantes, mediante la pérdida de las arras, es indispensable que así resulte expresamente estipulado. Cuando no hay estipulación expresa sobre este punto, la mediación de arras siempre se presume que interviene en el simple concepto de parte de precio anticipado y señal de seguridad de que la compra-venta es firme, y no pueden desistir de ella ninguno de los contratantes por mero arrepentimiento individual de cualquiera de los dos.

32. Segunda. *La obligación de respetar el contrato y no poder desistir de él el comprador ni el vendedor, por su única voluntad, una vez perfecto aquél, si á ello se opone la voluntad del otro contratante*.

Toda la doctrina general de la contratación ya expuesta (1), acerca del modo y eficacia de la perfección de los contratos, y cuanto va dicho antes acerca del mismo de compra-venta, es suficiente explicación de esta obligación, común al vendedor y al comprador (2).

33. Tercera. La obligación de cumplir todos los pactos especiales establecidos y compatibles con la naturaleza del contrato de compra-venta.

Cuanto se tiene dicho acerca de la eficacia del principio *pacta sunt servanda* y las unánimes declaraciones del Derecho científico, así como del positivo y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Justicia, de que la voluntad de las partes es la ley del contrato, mientras no sea contraria á la ley, á la moral ó á las buenas costumbres, y de que las estipulaciones de los contratos han de ser cumplidas en los propios términos en que fueron establecidas, son las demostraciones más concluyentes de esta tercera obligación, común al comprador y al vendedor (3).

(1) Núms. 8 á 12, Cap. XI de este Tom.

(2) LL. 6.ª y 61, tit. 5.º, Part. V.

(3) LL. 38, tit. 5.º y 28, y 38, tit. 11, Part. V.



34. Cuarta. Las responsabilidades por dolo, mora y caso fortuito, si se pactó, así como la llamada de culpa leve, en los términos explicados (1) para cada una de estas fuentes de responsabilidad de todo contratante (2).

35. Hasta aquí venimos estudiando el *contenido* del contrato de compra-venta ó sea, sus *efectos jurídicos*, dentro de los términos más generales y normales en que puede tener lugar su celebración. Procede ahora tratar de dicho contenido y efectos en ciertas *situaciones ó hipótesis excepcionales*, que la compra-venta puede ofrecer. Tales son:

- 1.<sup>a</sup> Venta de cosa ajena en nombre propio ó del dueño.
- 2.<sup>a</sup> Compra con dinero ajeno.
- 3.<sup>a</sup> Venta doble de una cosa.
- 4.<sup>a</sup> Compra-venta, con pacto de la ley comisoría.
- 5.<sup>a</sup> Compra-venta, con pacto de *additio in diem*.
- 6.<sup>a</sup> Compra-venta, con pacto de *retro-venta*.
- 7.<sup>a</sup> Compra-venta, con pacto prohibitivo de enajenación de la cosa á ciertas personas y con estipulación de pena para el caso de ser infringido aquél.

8.<sup>o</sup> Compra-venta de cosa sujeta á retracto gentilicio del señor del dominio directo ó del útil y del comunero.

36. Primera. *Venta de cosa ajena en nombre propio ó del dueño*. La venta de cosa ajena, hecha en nombre de quien la vende, por el principio de que *nemo dat quod non habet*, será ineficaz para el cumplimiento de su fin, que es la traslación del dominio de lo vendido al comprador; pero la ley (3) provee á los efectos especiales que tal compra-venta de cosa ajena ha de producir entre el comprador y el vendedor. Éstos varían, según que el comprador supiera ó no que el vendedor no era dueño de la cosa vendida, siendo desde luego una presunción *juris tantum* la de la ignorancia del comprador de la calidad de *ajena* de la cosa vendida, con relación al vendedor, mientras no se prueba lo contrario. En el primer supuesto, sabiendo el comprador que la cosa vendida no era del vendedor, reclamada que sea por el verdadero dueño, tendrá el deber de entregarla sin derecho á exigir del vendedor la devolución del precio, á no ser que en la compra-venta se obligara aquél expresamente á la evicción y saneamiento. En el segundo supuesto, ignorando el comprador la calidad de *ajena* de la cosa, con relación al vendedor, tendrá aquél, para exigir de éste, pleno derecho respecto de la evicción y saneamiento, aun-

(1) Núms. 7 á 28, Cap. XIII de este Tom.

(2) L. 38, tit. 5.<sup>o</sup>, Part. V.

(3) L. 19, tit. 5.<sup>o</sup>, Part. V.

que no se hubiera pactado; esto es, á la devolución del precio é indemnización de todos los daños y perjuicios.

La segunda, ó posteriores compras de cosa vendida primitivamente por quien no era su dueño, sabiendo el primer comprador que la cosa era ajena, no se vicia en los compradores sucesivos con la mala fe del primitivo.

Si el vendedor de cosa ajena no la vende en nombre propio, sino en el del verdadero dueño, el contrato será eficaz sólo en dos casos, á saber: cuando el vendedor tenía autorización suficiente del dueño, ó cuando éste ratificó la venta hecha por aquél.

37. Segunda. *Compra con dinero ajeno*. Lo comprado con dinero ajeno corresponde al dueño del dinero, si dió encargo para la compra, ó la aceptó después de verificada, debiendo reintegrar al comprador el precio y los gastos que hubiese satisfecho (1).

Se exceptúan: 1.<sup>o</sup> El caso en que el comprador compró en su nombre y para sí, en el cual á él pertenece la adquisición de lo vendido, sin perjuicio de sus responsabilidades de reintegro al dueño del dinero ajeno, con el que compró, á no ser que fuere procedente de alguna administración ó representación legal, como en los supuestos del tutor ó curador que compraron con dinero del menor ó el marido que lo hizo con el de la dote inestimada ó estimada *taxationis causa*, en cuyos casos se han de aplicar las reglas propias de estas situaciones legales, considerando la ley (2) que desde luego pueden elegir entre hacer suyo lo comprado ó reclamar el dinero con que se compró. 2.<sup>o</sup> El caso en que compra un socio con dinero de la sociedad, que habrá de resolverse por las reglas y relaciones de este contrato.

38. Tercera. *Venta doble de una cosa*. Vendida una cosa dos veces y á dos compradores distintos, ha de ser preferido, según las leyes de Partida (3), el que paga el precio y se posesiona de lo vendido, es decir, el primero en quien se *consumó* la compra-venta, aunque no sea el primero con quien se *perfeccionó*. Al otro comprador se le devolverá el precio, si lo hubiere satisfecho, y se le indemnizarán los daños y perjuicios.

Este es el criterio legal respecto de la venta doble de cosas muebles ó semovientes; pero en la de inmuebles ó derechos reales en ellas constituidos, la ley Hipotecaria (4) establece la preferencia á favor del comprador que primero haya inscrito su derecho, y ya es sabido que

(1) L. 48, tit. 5.<sup>o</sup>, Part. V.

(2) 49, tit. 5.<sup>o</sup>, Part. V.

(3) 50, tit. 5.<sup>o</sup>, Part. V.

(4) Arts. 17, 23, 25, 26, 27, 28 y causa 4.<sup>a</sup> del 38.



se considera fecha de la inscripción la de la presentación del título en el Registro.

Si la cosa vendida dos veces lo fué la primera por quien no era su dueño, y recobrada por el verdadero dueño de poder del primitivo comprador, la adquirió el primer vendedor por cualquier modo legal y volvió á venderla á un segundo comprador distinto, el primitivo tendrá preferencia sobre este segundo (1). Por el contrario, si recobrada la cosa ajena vendida por quien no era su dueño, éste la vende, el que la adquiriera en esta segunda venta será preferido al primitivo, por la razón de evidente justicia de que el segundo la compró de quien tenía derecho á venderla, y el primero de quien carecía de él.

39. Cuarta. *Compra-venta con pacto de la ley comisoría.* Tiene lugar cuando en el contrato de compra-venta se consigna una estipulación, á virtud de la cual, si el comprador no pagase el precio dentro de cierto plazo, podrá el vendedor pedir y obtener la rescisión del contrato, en cuyo caso éste queda afectado por una verdadera *condición resolutoria* (2). Cumplida que sea ésta, ó sea no pagado el total del precio ó la mayor parte de él, en el tiempo estipulado, el vendedor podrá reclamar la restitución de la cosa con sus accesiones y frutos producidos, así como la reparación de los menoscabos que la misma haya sufrido y sean imputables al comprador, con abono á éste de los gastos de producción de esos frutos. Si intervinieron arras, en lugar del derecho á reclamar los frutos, hará el vendedor suyas las arras (3).

Se considera renuncia tácita del expresado derecho á pedir la rescisión, de parte del vendedor por el cumplimiento del pacto de la ley comisoría, el caso en que dicho vendedor pidiese todo ó parte del precio después de transcurrido el plazo establecido para satisfacerlo. Es, pues, un derecho alternativo el que corresponde al vendedor en las compra-ventas con pacto de la ley comisoría, para elegir entre el cumplimiento del contrato, ó su rescisión; pero si optó por uno de ellos, no podrá ejercitar el otro (4).

40. Quinta. *Compra-venta con pacto de ADDITIO IN DIEM.* Consiste este pacto en el señalamiento de un término posterior á la celebración de la compra-venta, dentro del cual, si el vendedor recibiere y aceptare proposiciones más ventajosas, podrá pedir y obtener la rescisión de la misma en el caso de que el primer comprador no utilice su preferente

(1) L. 51, tít. 5.º, Part. V.

(2) L. 38, tít. 5.º, Part. V.

(3) L. 38, tít. 5.º, Part. V.

(4) Ídem id.

derecho de mejorar las suyas, en iguales condiciones que las que al vendedor se le ofrecen (1).

Son reglas de Derecho, respecto de este caso, las siguientes: 1.ª Que el pacto ha de constar expresamente estipulado. 2.ª Que se entiende por mejores proposiciones, todas las que realmente sean más favorables para el vendedor, ya consistan en aumento de precio, pago al contado, reducción de plazo, etc. 3.ª Que el nuevo comprador que las haga, obre sin simulación ni fraude alguno, ó medie razón de próximo parentesco con el vendedor, que lo haga sospechar así. 4.ª Que el mayor precio ó mejores proposiciones se ofrezcan en consideración al estado que tuviere la cosa cuando se vendió, pero no al que haya alcanzado por aumentos ó mejoras, recibidos con posterioridad. 5.ª Que una vez satisfechas las circunstancias de las reglas anteriores, el primitivo comprador tendrá derecho á ser preferido en iguales condiciones que las mejores nuevamente ofrecidas, si se ofrecieron dentro del término fijado en el pacto de *additio in diem*. 6.ª Que no queriendo usar de su derecho preferente el primitivo comprador, habrá de restituir la cosa al vendedor con sus frutos, en el estado en que la recibió, ó con los aumentos ó mejoras que hubiere tenido ó reintegro de los desperfectos sufridos que fueren imputables al comprador. 7.ª Que, á su vez, el vendedor estará obligado á restituir el precio con los intereses legales y abono de gastos de producción, si hubiese reclamado los frutos, siendo de su arbitrio el no reclamarlos, quedando entonces relevado del pago de intereses y gastos de producción de aquéllos, pero no de los hechos en la cosa, con el carácter de necesarios ó útiles, por el primitivo comprador, no siendo, por el contrario, imputables al vendedor los ordinarios que para la simple conservación de la cosa haya verificado aquél.

41. Sexta. *Compra-venta con pacto de retro-venta.* Por tal se entiende el agregado al contrato de compra-venta, por acuerdo del comprador y vendedor, para que pueda éste recobrar la cosa vendida, por la devolución á aquél del precio y gastos de la venta (2).

Se da á este pacto el nombre de *retracto convencional*, algo impropio, puesto que el *retracto* es siempre, en sus diversas clases, un derecho á favor de personas distintas de las que celebraron la compra-venta; y, en realidad, aquél es simplemente un pacto resolutorio ó rescisorio, nacido de condición de la misma clase, estipulada en el contrato; también se conoce con los nombres de venta al quitar ó carta de gracia.

(1) L. 40, tít. 5.º, Part. V.

(2) L. 42, tít. 5.º, Part. V.



Tiene su origen en la voluntad de los contratantes y en la permisión de la ley (1), que reglamenta sus efectos especiales.

Su utilidad es muy discutible, y bien pudiera decirse, su influencia muy perjudicial, atendida la abusiva aplicación que de él se hace en la práctica. Sirve, en efecto, con una frecuencia lamentable, para ocultar la percepción de enormes intereses y eludir la prohibición legal del pacto comisorio (2), simulando un contrato de compra-venta con pacto de retro-venta, para encubrir lo que en realidad no es sino un contrato de mutuo con interés, casi siempre usurario, oculto é incluido en el precio que se hace figurar, y pacto comisorio de la cosa dada en garantía pignoratícia ó hipotecaria, que aparece simplemente vendida. Aunque así no fuera, ya sería motivo bastante para dudar de la conveniencia de este pacto de retro-venta que, como realizada la redención ó rescate ó sea rescindida la venta no se verifica esta rescisión en términos que se dejen sin efecto todas sus consecuencias, de tal suerte que todos los frutos producidos por la cosa después de la primitiva venta deban devolverse al vendedor que utiliza el pacto, se ofrece el fundado temor de que por la condición precaria del comprador con pacto de retro, tenga poco interés en conservar la cosa en buenas condiciones y antes, por el contrario, aspire á obtener de ella, con cautela para no incurrir en responsabilidades, el mayor beneficio posible, por si llega el caso de devolverla al vendedor en virtud de la retro-venta.

En cuanto al *contenido ó efectos jurídicos* de este pacto de retro-venta, deben tenerse en cuenta las reglas siguientes:

1.<sup>a</sup> El pacto de retro-venta puede ser estipulado con señalamiento de plazo ó sin él.

En el primer caso, dentro del plazo estipulado, y *no después*, podrá utilizar dicho motivo de rescisión el vendedor y recuperar el dominio de la cosa vendida. Según el art. 16 de la ley Hipotecaria, «el cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias ó rescisorias—á cuya clase pertenece el pacto de retro-venta—de los actos ó contratos inscritos, se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, ó bien por una nueva inscripción á favor de quien corresponda, si la resolución ó rescisión llega á verificarse» (3).

(1) 42, cit.

(2) L. 41, tit. 5.º, Part. V.

(3) Por Real orden de 27 de Septiembre de 1867, se ha declarado que para poner la nota prevenida en el art. 16 de la L. Hip., en los casos de venta de bienes con pacto de retro, bastará que transcurrido el término estipulado para la retro-venta, y no existiendo en el Registro asiento alguno que indique la resolución, rescisión ó modificación del contrato de venta, se haga verbalmente la conveniente reclamación al Registrador por el

En el segundo caso, ó sea en la retro-venta sin plazo señalado para su ejercicio, la acción concedida al vendedor para recobrar la cosa vendida prescribía á los *veinte años*, que era el término de prescripción fijado para la de las acciones personales, á cuya clase pertenece, en nuestro concepto de un modo indudable, la de retro-venta.

Cierto que la generalidad de las palabras de la ley (1), al decir, «*quando quier quel vendedor o sus erederos tornasen el precio al comprador o a los suyos, que fuessen tenudos de tornarle aquella cosa que assi vendiese*», ha dado lugar á una divergencia de opiniones entre los escritores y aun á cierta inseguridad de criterio en la jurisprudencia (2), pues mientras se ha llegado á asegurar que la acción de retro-venta sin plazo señalado es *imprescriptible* y puede ejercitarse en todo tiempo por el vendedor ó sus herederos contra el comprador ó los suyos (3), doctrina completamente inadmisibile y perturbadora del Derecho general, puesto que todos los pactos tienen la eficacia que les dan la voluntad de las partes, siempre que no sean contrarios á los términos de la ley, y la que establece la prescripción es, como todas las de índole preceptiva, de carácter irrenunciable; la opinión más general es la de que la acción que nace del pacto de retro-venta, aunque no se haya señalado plazo, es *prescriptible*, afirmando los unos que por veinte años, como personal, y los otros, que por treinta, como mixta, especialmente, dicen, si interviene hipoteca, ó como se expresa en la sentencia del Supremo de 12 de Mayo de 1875, *si se anotara* determinadamente en el Registro de la Propiedad.

Para nosotros la verdadera doctrina es: 1.º Que si el pacto de retro fué estipulado con señalamiento de plazo, transcurrido éste carecería de toda acción el vendedor para recobrar la finca, porque entonces el plazo estipulado suple el término general fijado para la prescripción por la ley. 2.º Que si no se estipuló plazo para el retro, la acción que tiene el vendedor para utilizarlo es meramente *personal* y prescribía á los veinte años (4), sin que pudiera tenerse como *mixta* en ningún caso, ni aun añadida cláusula hipotecaria en garantía del retro, ni

interesado ó su mandatario, debiendo firmar la misma nota con el Registrador el reclamante, y si no supiere, un testigo á su ruego.

(1) 42, tit. 5.º, Part. V.

(2) En la sent. de 12 de Diciembre de 1865 declara el Supremo «que la acción que se deriva del pacto de retro es personal, ó personal é hipotecaria, y por lo tanto mixta». En la de 7 de Abril de 1866 se resuelve «que esta acción es puramente personal». Y en la de 12 de Mayo de 1875 se lee «que el pacto de retro-venta sólo produce acciones personales que pudieran convertirse en mixtas, si se anotaran determinadamente en el Registro de la Propiedad».

(3) Así opina Gómez, *Var. resol.*, cap. II, núms. 27 á 29.

(4) L. 5.ª, tit. 8.º, lib. XI Nov. Rec.