

establecidas para la hipótesis de *incumplimiento* del contrato de compra-venta ó medios necesarios de suplir su *cumplimiento*; 2.º, acciones que se refieren á su *rescisión* por diversas causas; 3.º, acciones que se refieren á su *nulidad*. Claro es que todas las que produce el contrato de compra-venta son acciones de las llamadas *personales*.

76. 1.º *Acciones relativas al cumplimiento de la compra-venta*.—Son éstas: la *empti*, la *venditi*, la de *otorgamiento de escritura*, la de *libertad*, la *estimatoria* y las de *evicción y saneamiento*.

a. *Acción empti*. Compete al comprador ó á sus herederos, contra el vendedor ó los suyos, para pedir y obtener la entrega de la cosa vendida con las accesiones y frutos que correspondan, perfecto que sea el contrato de compra-venta (1).

b. *Acción venditi*. Corresponde al vendedor ó á sus herederos contra el comprador ó los suyos, luego que el contrato sea perfecto, para reclamar y conseguir la entrega del precio y la de los intereses legales del mismo, que, por razón de mora, haya podido devengar la cantidad en que aquél consista (2).

Tanto una como otra acción han de ejercitarse, para el cumplimiento de sus fines, en las condiciones de lugar, tiempo y demás circunstancias establecidas en el contrato y, además, bajo las reglas de la doctrina general de obligaciones, en cuanto les sean aplicables y, por consiguiente, con las responsabilidades *accidentales ó incidentales*, ya explicadas en Capítulos anteriores para todos los contratos.

c. *Acción de otorgamiento de escritura*. Compete al comprador de bienes inmuebles, que celebró la compra-venta de palabra ó por documento privado, para que se eleve á escritura pública el contrato, ya *perfecto*; pues, según hemos dicho, la escritura pública no es requisito esencial para la *perfección* de la compra-venta de bienes inmuebles, pero sí lo es para su *consumación* y eficacia *respecto de terceros*, mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad (3).

d. *Acción de libertad*. Es la que compete al que compró como libre una finca ó á sus herederos, que después resultó estar gravada con un censo ú otra carga real, para que si no optan por la rescisión ó ésta no se les impone por la naturaleza preferente, en favor del derecho de un tercero, de la carga ó gravamen real constituidos en la cosa vendida, exigir y obtener del vendedor, ó de sus herederos, la redención de dicho gravamen (4).

(1) L. 1.ª, tít. 5.º, Part. V.

(2) L. 1.ª, tít. 5.º, Part. V.

(3) L. 1.ª, tít. 5.º, Part. V, y art. 2.º, 23 y demás concordantes de la L. Hip.

(4) LL. 63 y 67, tít. 5.º, Part. V, y 2.ª, tít. 15, lib. x Nov. Rec.

e. *Acción estimatoria ó quanti minoris*. Compete al comprador ó á sus herederos, contra el vendedor ó los suyos, en el caso de venta de una cosa con vicios ocultos y de no querer utilizar ó haber transcurrido el plazo legal para ello, el recurso rescisorio de la acción *redhibitoria*, por el término de *un año*, á contar desde la celebración del contrato, á fin de que se le devuelva la parte de precio que la cosa vendida vale de menos, por razón de los vicios ó defectos que se le ocultaron y la misma tiene (1). Todas las reglas de Derecho que al supuesto del ejercicio de esta acción se refieren, quedan antes explicadas (2).

f. *Acciones de evicción y saneamiento*. Son las que competen al comprador de una cosa ó á sus herederos, contra el vendedor ó los suyos, cuando un tercero le reclama en juicio la propiedad de la misma, para que salga á la defensa del derecho del comprador y caso de ser vencido, puesto que no le mantuvo en quieta y pacífica posesión y propiedad de la cosa vendida, le *sanee* ó indemnice, en los términos y bajo las reglas antes expuestas (3).

77. 2.º *Acciones relativas á la rescisión de la compra-venta*. Tiene lugar el supuesto de ejercicio de estas acciones por diversas causas, y son sus especies las siguientes: la *redhibitoria*, la de *lesión*, la de *additio in diem*, la de la *ley comisorio*, la de *retro-venta* y las de los *retractos gentilicio, de comuneros y del señor del dominio directo y útil ó superficiario*. Todas estas acciones son igualmente de naturaleza *personal*.

a. *Acción redhibitoria*. Es la que compete al comprador ó á sus herederos, contra el vendedor ó los suyos, en el caso de venta con vicio oculto de la cosa vendida, para reclamar y obtener, en el término de *seis meses* desde que se celebró el contrato, la rescisión del mismo, bajo las reglas consignadas en otro lugar (4).

b. *Acción de lesión*. Es la que compete al comprador ó á sus herederos, contra el vendedor ó los suyos, ó viceversa, en el caso de haberse vendido la cosa en más ó menos de la mitad del justo precio, para que, ó se devuelva el exceso, ó se supla el defecto del mismo, ó no prestándose á ello, se rescinda el contrato (5).

Estudiados en otros lugares (6) los fundamentos, opiniones, crítica y antecedentes legales de esta importante causa de rescisión de la com-

(1) L. 65, tít. 5.º, Part. V.

(2) Núm. 25 de este Cap.

(3) Núm. 26 de este Cap., y LL. 32 y sigs., tít. 5.º, Part. V.

(4) Núm. 25 de este Cap., y LL. 63 y 65, tít. 5.º, Part. V.

(5) LL. 56, tít. 5.º, Part. V, y 2.ª, tít. 1.º, lib. x Nov. Rec.

(6) Reg. 9.ª, núm. 11, Cap. X de este Tom., y núm. 17 de este Cap.

pra-venta, sólo nos resta consignar aquí las siguientes reglas: 1.^a Que la acción de lesión, aunque la misma en el fondo y de iguales efectos jurídicos, se califica de *enorme ó enormísima*, según que el exceso sea en *más* ó en *mucho más* ó el defecto en *menos* ó en *mucho menos*, de la mitad del justo precio. 2.^a Que el término legal para su ejercicio era el de *cuatro años, y no después*, contados desde la celebración del contrato. 3.^a Que no tenía lugar en las ventas hechas por apremio judicial, con los correspondientes requisitos de avalúo pericial previo y subasta, pero sí cuando la almoneda ó subasta fuere voluntaria, ya sea judicial, ya extrajudicial. 4.^a Que tampoco correspondía la acción de lesión á las personas peritas, en los contratos que se refirieran á su profesión ó arte. 5.^a Que igualmente no procedía en el caso de haber pactado su renuncia las partes, al tiempo de celebrarse el contrato, porque la justicia *civil* del precio era un requisito de la *naturaleza* del contrato y no de su *esencia*, que se presumía con sus consecuencias del recurso de *lesión*, aunque no se pactara, pero cabía estipulación en contrario, y además, así lo establece la ley (1), si el vendedor era mayor de catorce años y renunció la lesión con juramento. 6.^a Que tampoco procedía, según la ley (2), la rescisión por lesión cuando la cosa vendida hubiera perecido ó se hubiese deteriorado considerablemente. 7.^a Que la justicia del precio, para los efectos de la lesión, había de ser estimada con relación al valor de la cosa *al tiempo* de celebrarse la venta. 8.^a El recurso de lesión procedía también en las permutas y demás contratos de naturaleza onerosa, pero no en la transacción, cuyo supuesto y fines especiales hacían este recurso rescisorio, inaplicable é inconveniente. 9.^a Por último, que conforme á la ley Hipotecaria (3), la acción rescisoria de lesión no era eficaz para anular y rescindir los contratos en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho, por causa de lesión enorme ó enormísima.

c. Acción de additio in diem. Es la que compete al vendedor ó á sus herederos, contra el comprador ó los suyos, en el supuesto del pacto del mismo nombre, según las doctrinas antes expuestas (4), para obtener la rescisión del contrato con las circunstancias ya indicadas.

(1) 56, tit. 5.º, Part. V.

(2) 56, tit. 5.º, Part. V, aunque la 2.^a, tit. 1.º, libro X de la Nov. Rec. está concebida en términos generales y no hace ninguna salvedad respecto del menoscabo de la cosa vendida; pero trasladada de la 1.^a, tit. 17 del Ord. de Alcalá, debe reputarse como orgánica y de desarrollo de la 56, tit. 5.º, Part. V cit., que es la ley de origen, y son de mantener todas las salvedades de excepción que la misma hace, al decir que para que proceda la rescisión por lesión «non seyendo la cosa que se vendió perdida nin muerta nin mucho empeorada».

(3) Art. 36 y causa 5.^a del 38.

(4) Núm. 40 de este Cap.

d. Acción de la ley comisoria. Es la que corresponde al vendedor ó sus herederos, contra el comprador ó los suyos, para obtener la rescisión del contrato, en el supuesto del pacto de aquel nombre, y según la doctrina consignada en otro lugar (1).

e. Acción de retro-venta. Es la que compete al vendedor ó á sus herederos, contra el comprador ó los suyos, para obtener la rescisión de la venta en el caso de este pacto, según las reglas expuestas en otro lugar (2).

f. Acción de retracto gentilicio. Es la que competía á los parientes del vendedor dentro del cuarto grado, respecto de las cosas vendidas que pueden ser objeto de él, para los fines de rescisión del contrato y adquisición por el retrayente de aquéllas, bajo las reglas expuestas (3).

g. Acción de retracto de comuneros. Corresponde al condueño cuando cualquiera de los otros que tienen con él la cosa en común enajena su participación de dominio, no siendo el comprador otro comunero, para la rescisión del contrato y la adquisición por el retrayente de lo enajenado, de conformidad con la doctrina antes consignada (4).

h. Acción de retracto del señor del dominio directo, del útil ó del superficiario. Compete á cualquiera de éstos, en el caso de venta de la recíproca participación del dominio menos pleno, para consolidar en una misma persona todos los aspectos del dominio, rescindiéndose el contrato de compra-venta primitivo, bajo las reglas mencionadas al tratar de estas especies de retracto (5).

78. B. EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

La *extinción* se diferencia de la *consumación* en que ésta se refiere, según hemos dicho, al cumplimiento del contrato y, por consiguiente, parte del supuesto de su firmeza y validez; mientras que aquélla dice relación á la hipótesis contraria ó sea, á la de insubsistencia y extinción del contrato y, por tanto, de todos los efectos que son su *contenido*.

Las acciones estudiadas se refieren las unas directamente á la *consumación* ó al cumplimiento del contrato, mientras las otras, por motivo de rescisión del mismo, producen el resultado de su *extinción*, reemplazándolo ó no con otro contrato de compra-venta, en virtud de

(1) Núm. 39 de este Cap.

(2) Núm. 41 de este Cap.

(3) Núms. 47 á 50 de este Cap.

(4) Núms. 51 á 53 de este Cap.

(5) Núms. 54 á 59 de este Cap.

un derecho perfecto del que rescinde. En el primer caso, la acción de rescisión produce *extinción relativa* y, en definitiva, se dirige á la *consumación* de un contrato de compra-venta de mayor preferencia, á virtud de la fuerza de la acción rescisoria ejercitada; y en el segundo, es motivo propiamente de extinción absoluta y completa, porque no reemplaza el contrato rescindido con otro. Ejemplo de lo primero son todas las acciones de retracto legal, y ejemplo de lo segundo es ó pueden ser la de retro-venta, la de la ley comisoria y la de lesión, cuando por ella se obtiene la rescisión del contrato, aunque no cuando se limita á suplir el defecto ó á devolver el exceso del precio, pues entonces es la acción de lesión medio de confirmar la verdadera consumación del contrato.

Estas son las aplicaciones que, por razón de los fines de consumación ó extinción de la compra-venta, pueden tener los dos primeros grupos de acciones antes estudiados (1), de los tres en que las clasificamos (2).

79. En cuanto al tercero, ó sea acciones que se refieren á la *nulidad* de la compra-venta, es la materia de directa aplicación á su *extinción*.

Con relación á la misma consignamos en primer lugar, según la ley (3), que la compra-venta perfecta es firme é irrevocable por la voluntad de una sola de las partes, fuera de la existencia de causas de rescisión ó de nulidad, ó lo que es lo mismo, que no cabe el arrepentimiento; resolviéndose en la ley siguiente (4) que la venta no se puede rescindir, aunque el vendedor alegue que vendió apremiado por la desgracia ó por la necesidad.

80. En suma, la *extinción* de la compra-venta se produce:

a. Por las causas ó modos de extinguirse las obligaciones en general, según las reglas en otro lugar expuestas (5), en cuanto pueden ser aplicables á la naturaleza del contrato de compra-venta, y por consiguiente, por el *mutuo disenso*.

b. Por el ejercicio de las acciones de nulidad, fundadas en causas bastantes para producir la de los contratos en general, por la falta ó vicio de algunos de sus elementos *esenciales*, relativos al *sujeto*, al *objeto* ó á la *forma* del contrato, ó igual falta ó vicio en cualquiera de los elementos *esenciales especiales* del contrato de compra-venta; por ejemplo, que el precio no sea verdadero.

(1) Núms. 76 y 77 de este Cap.

(2) Núm. 75 ídem íd.

(3) 61, tít. 5.º, Part. V.

(4) 62, tít. 5.º, Part. V.

(5) Cap. XVI de este Tom.

c. Finalmente, por el ejercicio de acciones rescisorias, de un modo relativo ó absoluto, según que el primitivo contrato de compra-venta, que se extingue por la prosperidad de la acción rescisoria entablada, sea ó no reemplazado ó sustituido por otro contrato de compra-venta, en virtud del derecho preferente del actor.

§ 2.º

Jurisprudencia anterior al Código civil.

81. CONCEPTO. — La transmisión de un derecho por precio cierto es un contrato de venta, con arreglo á las leyes 1.ª, 10 y 11, tít. 5.º, Part. V (1).

La sentencia que califica de cesión dicho acto infringe la expresada ley (2).

La cesión ó transferencia de un remate de bienes enajenados por el Estado, verificadas según las prescripciones reglamentarias, no son una verdadera venta en el sentido y á los efectos que expresan las leyes 18, título 16, Part. VI, la 60, tít. 18, Part. V, y los arts. 1.401, 1.402 y 1.405 de la ley de Enjuiciamiento civil, que se refieren á las enajenaciones de bienes de menores y solemnidades con que deben realizarse (3).

82. DACIÓN EN PAGO. — El título legal de dación en pago se equipara en sus efectos al de compra-venta (4).

83. PERFECCIÓN. — El contrato de compra-venta, como esencialmente consensual, queda perfecto y es obligatorio desde que los contrayentes convienen en la cosa y en el precio (5).

En toda compra-venta hay que distinguir dos actos distintos, aunque relacionados entre sí: uno el de la *perfección* del contrato que se realiza y es fuente de recíprocos derechos para los contratantes desde que éstos convienen en el precio y en la cosa, y otro el de la *consumación* del mismo contrato, que no tiene lugar hasta que comprador y vendedor se entregan respectivamente el precio de la venta y la cosa objeto de ella (6).

La compra-venta es un contrato consensual que se perfecciona con el consentimiento de las partes, sin que haya necesidad para su validación de que se extienda en escritura pública (7).

El contrato de compra-venta, aun cuando haya de reducirse á escritura pública por acuerdo de las partes, queda perfeccionado desde el momento en que el comprador y el vendedor convienen en la cosa y en el precio; y, por consi-

(1) Sent. 25 Abril 1867.

(2) Idem íd.

(3) Sent. 25 Mayo 1867.

(4) Sent. 14 Mayo 1868.

(5) Sents. 10 Julio 1869; 7 Julio 1883, y 4 Julio 1884.

(6) Sents. 30 Junio 1866 y 2 Octubre 1885.

(7) Sent. 31 Diciembre 1869.

guiente, lo dispuesto en la ley 6.^a, tit. 5.^o, Part. V, sólo puede tener lugar cuando se pacte que la venta no sea acabada hasta que la carta sea hecha, según lo tiene establecido el Tribunal Supremo en diferentes sentencias (1).

El contrato de compra-venta es consensual por su naturaleza, pues para su celebración es necesario el consentimiento de los interesados, consumándose con la entrega de la cosa y del precio estipulado, desde cuyo momento se transfiere al comprador el pleno dominio y perfecto derecho á disponer de aquélla en el modo y forma que estime conveniente (2).

Si los contratantes convinieron en elevar á escritura pública el contrato de venta de las fincas que el uno debía entregar al otro por el precio estipulado, pero no estipularon que hasta que se cumpliera con aquella formalidad no se tuviera por perfeccionada la venta, es inoportuna la cita de la ley 6.^a, tit. 5.^o, Part. V, como infringida por la sentencia que declara perfeccionado y obligatorio dicho contrato de venta por no tener aplicación al pleito (3).

La disposición de la ley 6.^a, tit. 5.^o, Part. V, y la jurisprudencia á su tenor consignada por el Tribunal Supremo, de que no se tenga como perfeccionado é irrevocable el contrato de compra-venta, hasta que se reduzca á escritura pública, si los otorgantes lo han pactado así expresamente, deben entenderse limitadas al caso en que éstos establezcan el otorgamiento de la escritura como condición previa y necesaria para la validez del contrato y suspensiva de su consentimiento; pues que en otro caso, siendo esencialmente consensual dicho contrato, se perfecciona, como la indicada ley previene, por la avenencia del comprador y vendedor en la cosa y en el precio, si bien un interés social ha determinado el precepto de que, cuando se refiere á bienes inmuebles ó derechos reales impuestos sobre los mismos, se consigne en escritura pública, de que se tomará razón en el Registro público correspondiente (4).

El comprador tiene derecho, por consecuencia del contrato de venta, á exigir que se le otorgue escritura pública (5).

El contrato de compra-venta, como esencialmente consensual, queda perfecto y obligatorio para los contrayentes desde que éstos convienen en la cosa y en el precio, sin que para tal efecto sea necesario que se reduzca á escritura pública, á no ser que se haya estipulado entre los otorgantes como condición necesaria para la perfección y validez del contrato (6).

No constituye condición necesaria de reducirse á escritura pública un contrato de esta clase, el que el comprador aceptase el pagar los gastos de la venta y del otorgamiento de la escritura que naturalmente se supone que debía extenderse (7).

En caso de existir en un contrato de venta la falta de consentimiento por

(1) Sent. 16 Noviembre 1869 y 20 Mayo 1873.

(2) Sent. 25 Noviembre 1873.

(3) Sent. 20 Mayo 1873.

(4) Sent. 24 Octubre 1873.

(5) Sent. 16 Noviembre 1869.

(6) Sent. 28 Enero 1868.

(7) Idem id.

parte del comprador, no es al vendedor á quien corresponde reclamar dicha falta, sino al nuevo comprador ó á sus herederos (1).

El estipularse en un contrato de venta que se otorgará escritura pública luego que se verifique el pago del precio, no puede estimarse como una condición suspensiva de la validez de dicho contrato (2).

Las leyes relativas al contrato de compra-venta no tienen aplicación cuando se trata del cumplimiento de un compromiso de vender y comprar una finca, pero reservándose otorgar la escritura de venta con entrega de la cosa y del precio para entonces (3).

84. ELEMENTOS PERSONALES.— Por la ley 2.^a, tit. 5.^o, Part. V, se establece que puedan comprar y vender sólo aquellos que pueden obligarse uno á otro, añadiendo que por lo mismo no puede verificarse este contrato entre el padre y el hijo, mientras esté en su poder, salvo en lo tocante al peculio castrense (4).

Los contratos de compra-venta hechos por medio de apoderado ó mandatario son válidos y con eficacia legal para sus efectos, constando la existencia del mandato (5).

Según lo convenido en el Concordato de 1851, los bienes de una comunidad religiosa sólo podrá enajenarlos el Diocesano con las formalidades prevenidas en el art. 35 del mismo Concordato, sin que la comunidad pudiese hacerlo por sí, ni el Obispo conceder licencia para ello (6).

Al declararse por una ejecutoria nula la enajenación hecha en contra de este precepto, no se infringe dicho Concordato, ni el art. 21 de la ley de 28 de Julio de 1837, decreto de 26 de Julio de 1814 y ley de 3 de Abril de 1845 (7).

85. ELEMENTOS REALES.— Cuando la subasta de una casa y jardín anejo se anuncia por una cantidad determinada y sin sujeción á medida, designándose sus linderos; al apreciar la Sala sentenciadora que esta venta se ha hecho como de cuerpo cierto, interpreta fielmente y no infringe el contrato ó pliego de condiciones que sirvió de base á la subasta (8).

Los bienes y derechos de todas las comunidades religiosas estaban aplicados á la Caja de amortización desde la publicación de la ley de 28 de Julio de 1837 (9).

No acreditándose que la venta de un solar se hizo á cuerpo cierto, es claro que hay que convenir que se enajenó por cierto y determinado número de pies (10).

(1) Sent. 23 Noviembre 1867.

(2) Sent. 14 Diciembre 1861.

(3) Sent. 11 Mayo 1861.

(4) Sent. 26 Enero 1867.

(5) Sent. 18 Noviembre 1864.

(6) Sent. 20 Octubre 1870.

(7) Idem id.

(8) Sent. 11 Noviembre 1870.

(9) Sent. 20 Octubre 1870.

(10) Sent. 9 Abril 1870.

Es circunstancia esencial del contrato de compra-venta que sea sobre cosa cierta (1).

Toda vez que sean ciertos en la venta el precio y la cosa vendida, no es necesario que ésta se describa específica y detalladamente (2).

Hay precio cierto, aunque éste no lo sea por sí mismo, cuando lo es por su relación con otra cantidad y, por lo tanto, no se infringe la ley 6.^a, tít. 5.^o, Partida V, al tener como precio estipulado en la transacción la suma debida según la misma (3).

Cuando el precio puede ser cierto por relación con otra cosa ó dicho de un tercero, es válida la venta, según lo dispuesto en las leyes 9.^a y 10, tít. 5.^o de la Part. V (4).

Si bien es verdad que según la ley 28, tít. 5.^o, Part. V, en los contratos de ventas de casas se entienden comprendidas, aunque no se pacte expresamente, todas las cosas que pertenezcan ó les sean ayuntadas, *quier sean dentro de ellas, quier fuera*, esto se refiere á lo que haya incrustado en sus paredes y pavimentos ó fabricado debajo del suelo, como igualmente á los pozos, cisternas y otros objetos análogos (5).

Cuando el contrato de venta de unas fincas tuvo efecto en legal forma, dando fe el Notario de la entrega de parte del precio, y asegurando el vendedor que tenía recibido el complemento del mismo precio, no puede decirse que tal contrato fué gratuito, sino, por el contrario, que concurren en él todos los requisitos que exige la ley (6).

Siendo, por consiguiente, los pagarés inseparables de la escritura de venta, no puede decirse que sean unos documentos comunes de giro, pues para esto sería necesario suponer que fueran independientes y sin relación con la venta, ó que fuesen consecuencia de la novación de aquel contrato (7).

Entregados como parte del precio de una finca pagarés librados por el comprador en el día del otorgamiento de la escritura de venta y á diferentes plazos, de cuya entrega da fe el Notario autorizante, tales documentos forman esencialmente parte de la misma escritura de venta, puesto que no puede dudarse del objeto y fin con que se expidieron para el efecto de que los realizase el vendedor en la misma forma, por el mismo título y con igual preferencia que le asistía para cobrar el precio en metálico sin que pueda establecerse diferencia alguna por que se aplazara el pago con dichos pagarés (8).

86. ELEMENTOS FORMALES.—Según la doctrina consignada en la ley 6.^a, título 5.^o, Part. V, si se establece como base esencial del contrato de compra-

(1) Sent. 11 Noviembre 1868.

(2) Sent. 10 Noviembre 1866.

(3) Sent. 29 Enero 1886.

(4) Sent. 30 Junio 1866.

(5) Sent. 9 Junio 1865.

(6) Sents. 29 Abril 1871 y 6 Junio 1885.

(7) Sent. 18 Marzo 1872.

(8) Idem id.

venta la condición de que tenga efecto por escritura pública hasta que su otorgamiento se verifique, no queda perfecto dicho contrato (1).

La legislación romana y de las Partidas sólo pueden tener cabida cuando los contrayentes hayan estipulado que no se entienda perfeccionado el contrato hasta que se formalice la escritura (2).

Ni la ley 6.^a, tít. 5.^o, de la Part. V, ni la numerosa jurisprudencia que la explica, permiten sostener el concepto de que sea necesaria la escritura pública para la validez del contrato de compra-venta, pues de acuerdo con esa ley establece el Tribunal Supremo en repetidas decisiones que la elevación á escritura pública del referido contrato no es condición esencial para su perfeccionamiento y consumación sino cuando los contrayentes lo pactan expresamente (3).

Los contratos de compra-venta se perfeccionan por el consentimiento de las partes y se consuman con la entrega de la cosa y el precio, quedando, por tanto, válidos y subsistentes, y aunque las escrituras en que se consignaran no hagan fe en juicio, por no haber sido registradas en el oficio de hipotecas (4).

87. CONTENIDO.—La obligación que produce el contrato de venta de inmuebles, respecto de los que lo celebran, de entregar el uno la cosa y pagar el otro el precio, envuelve en el estado actual de nuestra legislación la de otorgarse la escritura pública (5).

Si bien por la ley 46, tít. 28, Part. III, se establece, por regla general, que el dominio de la cosa vendida no pasa al comprador, aunque se haya apoderado de ella, si no ha entregado el precio, por la misma ley se exceptúan el caso en que el comprador *se hubiese tomado plazo* para pagar, y el de que el vendedor *se fiase en aquél del precio* (6).

El comprador no puede exigir el cumplimiento de derechos que crea correspondarle si no cumple por su parte las obligaciones á que esos derechos dan lugar (7).

A. RESPECTO DEL VENDEDOR.—Las leyes que tratan de los vicios de la cosa vendida no manifestados por el vendedor no son aplicables al caso de valuación de desperfectos ocurridos en el tiempo que media entre la tasación de la misma y su entrega al comprador (8).

En el contrato de compra-venta el vendedor está obligado á manifestar al comprador los vicios ó defectos de la cosa vendida y las cargas ó gravámenes que sobre sí tenga, porque no siendo visibles ó notorios y encubriéndolos, le induciría á error, faltando en este caso la buena fe y la libre voluntad y verda-

(1) Sents. 8 Febrero 1867 y 7 Febrero 1884.

(2) Sents. 27 Mayo 1856; 3 Octubre 1859; 22 Marzo 1860; 20 Febrero 1861; 19 Octubre y 15 Diciembre 1865, y 13 Marzo 1875.

(3) Sents. 9 Noviembre 1886 y 12 Mayo 1887.

(4) Sents. 14 Junio 1860; 13 Diciembre 1861; 11 Abril 1864; 19 Abril y 30 Junio 1865, y 13 Marzo 1875.

(5) Sent. 27 Mayo 1856.

(6) Sent. 14 Diciembre 1861.

(7) Sent. 21 Mayo 1874.

(8) Sent. 14 Abril 1859.

dero consentimiento de los contrayentes, que son los principios constitutivos y esenciales del contrato (1).

De conformidad con ellos, la ley 63, tit. 5.º, Part. V, impone como pena de su descuido ó mala fe, al que vende casa ó torre sobre la que pese un gravamen que afecte á la propiedad ó menoscabe el pleno dominio, que no cumpliendo con el deber expresado pueda el comprador pedir la rescisión del contrato con el abono de daños y perjuicios (2).

No es aplicable la ley 63, tit. 5.º, Part. V, que autoriza la rescisión de la venta de casa ó torre que deba servidumbre á otra ó que fuese tributaria, ocultando el vendedor al comprador esta circunstancia cuando, según aprecia la Sala sentenciadora, aparece justificado de una manera terminante que el comprador tenía conocimiento al verificarse la compra del censo que pesaba sobre la cosa (3).

Con arreglo á la ley 28, tit. 5.º, Part. V, el vendedor ha de entregar al comprador en aquella cosa que vendió, con todas las cosas que le pertenecen é le son ayudadas (4).

B. RESPECTO DEL COMPRADOR.—Perfecta la venta de especie, el daño, como el beneficio, corresponde al comprador (5).

Conforme á la ley 23, tit. 5.º, Part. V, perfeccionada la venta, el pro ó daño que después viniere á la cosa vendida es del comprador (6).

En el sitio donde el vendedor entregó la cosa convenida debe entregar el precio el comprador, si no se estipuló expresamente otra cosa (7).

Infringe la ley del contrato la sentencia que da al comprador más de lo que le corresponde por la escritura de venta (8).

Cuando el comprador es privado de la cosa comprada, que posee de buena fe, tiene derecho á ser reintegrado de las mejoras necesarias y útiles que hubiese hecho en ella, en cuanto aumentan su valor (9).

La responsabilidad directa de abonar al comprador dichas mejoras no es del que le vendió la cosa, obligándose á la evicción, sino del dueño de ella, que percibe la utilidad de lo mejorado (10).

C. RESPECTO DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR.—Previniéndose en la ley 28, tit. 5.º, Part. V, que el comprador debe pagar al vendedor el precio prometido, y el vendedor entregar á su vez la cosa vendida, claro y evidente es que no pactándose expresamente que la cosa vendida se entregue desde luego al comprador y que éste pagase en época ó día distinto el precio de la misma,

(1) Sent. 2 Octubre 1867.

(2) Sents. 2 Octubre 1867 y 24 Junio 1870.

(3) Sent. 24 Octubre 1873.

(4) Sent. 11 Abril 1870.

(5) Sents. 22 Octubre 1859 y 31 Diciembre 1870.

(6) Sent. 24 Octubre 1881.

(7) Sent. 1.º Mayo 1882.

(8) Sent. 24 Octubre 1882.

(9) Sent. 24 Enero 1860.

(10) Idem id.

se entiende por regla general que la entrega que respectivamente han de hacerse comprador y vendedor de la cosa y su precio son actos simultáneos (1).

88. ARRAS.—Cuando el vendedor hace imposible por su culpa el cumplimiento del contrato de venta, tiene que devolver la señal que recibiese del comprador, sin que la sentencia que á ello le condene infrinja la ley 38, tit. 5.º, Partida V (2).

89. EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.—Es condición del contrato de compra-venta la de quedar obligado, por regla general, el vendedor á hacer sana y segura al comprador la cosa vendida (3).

Esta obligación trae consigo la de amparar y defender el derecho á la cosa vendida, si sobre ella se moviere pleito por alguno, adquiriendo en su virtud el vendedor la personalidad necesaria para comparecer al efecto en juicio (4).

No se limita al contrato de compra-venta la evicción y saneamiento, sino que es extensiva á todos los contratos onerosos, y entre ellos al de arrendamiento (5).

Aunque las disposiciones de la ley 32, tit. 5.º, Part. V, se refieren al contrato de compra-venta, es doctrina inconcusa que la obligación de sanear va unida como condición esencial á todo contrato oneroso (6).

El acto conciliatorio no es bastante para producir los efectos de la citación de evicción, ni tiene otro objeto que preparar la entrada en el pleito; y, por lo tanto, tampoco infringen la sentencia absolutoria las leyes 25, párrafo último, y 55 Digesto, *De evictionibus*, ni las 10, 11 y 39 del mismo Código, *De actionibus empti* (7).

Para que tenga lugar la evicción y saneamiento, tanto en la compra-venta como en los demás contratos en que proceda, es necesario que se ejercite directamente la acción contra la persona que se obligó, ó sus herederos, ó contra aquellos de quienes traen causa los demandantes (8).

La evicción de que trata la ley 32, tit. 5.º, Part. V, no sólo comprende la devolución del precio entregado por la cosa de que es desposeído el que con justo título la adquirió, sino además el resarcimiento de los daños y perjuicios con tal motivo sufridos (9).

La sentencia que declara procedente el saneamiento respecto á la devolución de la cosa y lo niega en cuanto á los daños y perjuicios, infringe la ley 32, título 5.º, Part. V (10).

Los requisitos que han de preceder al ejercicio de la acción de evicción y saneamiento, según lo prescrito en las leyes de Partida y con especialidad en la

(1) Sent. 27 Abril 1874.

(2) Sent. 27 Junio 1867.

(3) Sent. 9 Junio 1865.

(4) Idem id.

(5) Sents. 3 Febrero 1863; 24 Junio 1875, y 20 Marzo 1884.

(6) Sent. 3 Febrero 1863.

(7) Sent. 9 Junio 1881.

(8) Sent. 12 Junio 1863.

(9) Sent. 3 Febrero 1863.

(10) Idem id.

32, tit. 5.º, Part. V, sólo tienen lugar y deben observarse cuando es un tercero el que inquieta, perturba ó demanda al comprador de una cosa, pero no cuando el que practique estos actos sea el vendedor de ella; pues en este caso procede y puede usarse desde luego la refundición sin exigir previamente el cumplimiento de aquellas disposiciones, porque sería inútil requerir y citar para la defensa al mismo que causaba la perturbación (1).

El comprador de una cosa pierde su derecho al saneamiento de ella por parte del vendedor, si cuando le fuese movido pleito sobre la misma no lo hace saber y notificar á éste antes de la publicación de probanzas, según terminantemente lo establecen las leyes 32 y 36 del tit. 5.º, Part. V, sin distinguir el caso de que el pleito se siga en presencia de los litigantes, de aquel en que se sustancie y termine en rebeldía de alguno de ellos (2).

El citado de evicción puede defender al comprador en lo que le vendió; pero esto ha de entenderse y se entiende á calidad de hacerse la defensa en el fuero del comprador, porque si quisiera encargarse de ella, no siendo el demandado, sólo pudiera gestionar en el pleito como defensor ó procurador en cosa suya (3).

Según la ley 36, tit. 5.º, Part. V, no tiene lugar el saneamiento de la cosa vendida cuando se dió sentencia sobre ella no estando delante el vendedor y no apeló el comprador (4).

Saliendo el vendedor á la evicción de la finca vendida, toma éste sobre sí la responsabilidad de la demanda entablada por un acreedor hipotecario, no faltando la Sala, al imponérsela, á la congruencia que racional y jurídicamente debe haber entre la sentencia y las cuestiones debatidas en el litigio (5).

Según las leyes 32 y 36, tit. 5.º, de la Part. V, y la doctrina fundada en las mismas, que ha consignado en sus sentencias el Tribunal Supremo, es condición natural del contrato de venta, como no se pacte expresamente lo contrario, que el vendedor queda obligado á hacer sana y segura la cosa vendida si se moviere pleito sobre ella, derivándose de esta obligación la de salir á la defensa del pleito el mismo vendedor (6).

Ya sea el poseedor de la cosa litigiosa demandante ó demandado, siempre es eficaz su derecho para que el vendedor le evicione y sanee la cosa vendida, y sobre la cual se le mueve pleito, ó se eleva alguna mala voz; mucho más en el caso de que la demanda negatoria de servidumbre haya sido una consecuencia necesaria del interdicto de recobrar que vino á establecerla sobre la finca, sin más antecedentes ni justificación que una simple información testifical dada sin audiencia del poseedor de la misma (7).

Los actos de aquiescencia posteriores á la venta sobre particulares acerca de

(1) Sent. 5 Octubre 1863.
 (2) Sent. 17 Marzo 1865.
 (3) Sent. 6 Marzo 1866.
 (4) Sent. 16 Septiembre 1867.
 (5) Sent. 1.º Julio 1870.
 (6) Sent. 1.º Febrero 1870.
 (7) Idem id.

los cuales no contrajeron obligación alguna comprador y vendedor, no pueden dar apoyo á la evicción (1).

Según la ley 32, tit. 5.º, Part. V, el vendedor está obligado á hacer sana la cosa al comprador, y éste á poner en conocimiento de aquél el pleito que le hayan movido antes de publicarse las pruebas; y si después no quisiese el vendedor amparar al comprador ó no lo pudiere defender á derecho, se halla obligado á volver el precio, con los daños y perjuicios que se ocasionen al comprador (2).

El requisito de la citación de evicción y saneamiento que prescriben las leyes de Partida, y especialmente la 32, tit. 5.º, Part. V, para que pueda ser eficaz la obligación de sanear, sólo tiene lugar y debe observarse cuando es un tercero el que demanda al adquirente de la cosa; pero no cuando es el que la enajenó ó vendió, porque sería inútil citar para la defensa al mismo demandante, según lo tiene declarado el Tribunal Supremo (3).

Después de la devolución del precio, el primer efecto del saneamiento á que está obligado el vendedor es el abono del importe de los frutos que el comprador haya sido condenado á entregar á la parte vendedora en el juicio de reivindicación (4).

90. HIPÓTESIS ESPECIALES.—a. COMPRA DE COSA AJENA Ó EMPEÑADA.—La venta de cosa ajena sin el consentimiento de su dueño no es válida sino en cuanto á los efectos señalados en la ley 19, tit. 5.º, Part. V (5).

Conforme á la ley 14, tit. 13, Part. V, si la cosa empeñada á uno *en ante que oviese entregado la posesión de ella á quien la empeñó*, fuese vendida haciendo entrega de la misma, para poderla demandar de aquel que la tiene es necesario que se reclame del que la había empeñado *todo aquello que le dió sobre ella, fueras ende si se vendió después de que movió el pleito aquel á quien era empeñada* (6).

91. HIPÓTESIS ESPECIALES.—b. COMPRA CON DINERO AJENO.—La ley 49, tit. 5.º, de la Part. V, que establece por regla general que la cosa comprada con dinero ajeno debe ser de aquel que hizo la compra en nombre suyo, no es aplicable al caso en que lo comprado por un socio no lo ha sido con dinero ajeno, sino con el de la sociedad (7).

Según ordena la ley 49, tit. 5.º, Part. V, en la cosa comprada con dinero de un menor de veinticinco años por el que la tiene en su guarda «magüer el comprador compre la cosa en su nome, gana el señorío della aquel cuyos eran los dineros que fueron pagados por el precio della» (8).

No obsta el que no se expresara que se pagó el precio con dinero del menor porque es también doctrina legal consignada en la ley 18, tit. 5.º, Part. V, que

(1) Sent. 18 Abril 1873.
 (2) Sent. 15 Diciembre 1873.
 (3) Sent. 17 Diciembre 1873.
 (4) Sent. 21 Febrero 1887.
 (5) Sent. 21 Mayo 1861.
 (6) Sent. 14 Julio 1879.
 (7) Sent. 30 Octubre 1862.
 (8) Sent. 12 Diciembre 1882.