

resultado de las pruebas, á cuya apreciación hay que atenerse, si contra ella no se ha alegado que al hacerla se ha cometido alguna infracción de ley ó doctrina legal (1).

ART. II.

CÓDIGO CIVIL (2).

§ 1.º

Texto.

110. CONCEPTO DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

Art. 1.445. Por el contrato de compra y venta, uno de los contratantes se obliga á entregar una cosa determinada y el otro á pagar por ella un precio cierto, en dinero ó signo que lo represente.

Art. 1.446. Si el precio de la venta consistiera parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contratantes. No constando ésta, se tendrá por permuta, si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero ó su equivalente; y por venta en el caso contrario.

111. PERFECCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

Art. 1.450. La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.

Art. 1.451. La promesa de vender ó comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho á los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato.

Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro.

112. ELEMENTOS PERSONALES.

Art. 1.457. Podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas á quienes este Código autoriza para obligarse, salvo las modificaciones contenidas en los artículos siguientes (3).

Art. 1.458. El marido y la mujer no podrán venderse bienes recíprocamente, sino cuando se hubiese pactado la separación de bienes, ó cuando hubiera separación judicial de los mismos bienes, autorizada con arreglo al Cap. VI, Título III de este libro (4).

(1) Sent. 26 Noviembre 1866.

(2) *Del contrato de compra-venta*, tít. 4.º, lib. IV.

(3) V. Res. Dir. Gen. Reg. de 10 de Septiembre de 1897. (*Gac.* 27 ídem.)

(4) Ídem id. 31 de Mayo de 1895 (*Gac.* 27 Septiembre ídem), y de 6 de Diciembre de 1898 (*Gac.* 17 ídem).

Art. 1.459. No podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública ó judicial, por sí ni por persona alguna intermedia:

1.º El tutor ó protutor, los bienes de la persona ó personas que estén bajo su tutela, á menos que expresamente hubiesen sido autorizados para ello por el Consejo de familia. (Núm. 4.º, art. 275.)

2.º Los mandatarios, los bienes de cuya administración ó enajenación estuvieren encargados.

3.º Los albaceas, los bienes confiados á su cargo.

4.º Los empleados públicos, los bienes del Estado, de los Municipios, de los pueblos y de los establecimientos también públicos, de cuya administración estuviesen encargados.

Esta disposición regirá para los Jueces y peritos que de cualquier modo intervinieren en la venta.

5.º Los Magistrados, Jueces, individuos del Ministerio fiscal, Secretarios de Tribunales y Juzgados y Oficiales de justicia, los bienes y derechos que estuviesen en litigio ante el Tribunal, en cuya jurisdicción ó territorio ejercieran sus respectivas funciones, extendiéndose está prohibición al acto de adquirir por cesión.

Se exceptuará de esta regla el caso en que se trate de acciones hereditarias entre coherederos, ó de cesión en pago de créditos, ó de garantía de los bienes que posean.

La prohibición contenida en este núm. 5.º comprenderá á los Abogados y Procuradores respecto á los bienes y derechos que fueron objeto de un litigio en que intervengan por su profesión y oficio (1).

113. ELEMENTOS REALES.—PRECIO.

Art. 1.447. Para que el precio se tenga por cierto bastará que lo sea con referencia á otra cosa cierta, ó que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada.

Si ésta no pudiere ó no quisiere señalarlo, quedará ineficaz el contrato.

Art. 1.448. También se tendrá por cierto el precio en la venta de valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles, cuando se señale el que la cosa vendida tuviera en determinado día, Bolsa ó mercado, ó se fije un tanto mayor ó menor que el precio del día, Bolsa ó mercado, con tal que sea cierto.

Art. 1.449. El señalamiento del precio no podrá nunca dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

114. ELEMENTOS REALES.—COSA.

Art. 1.452. El daño ó provecho de la cosa vendida, después de perfeccionado el contrato, se regulará por lo dispuesto en los arts. 1.096 y 1.182 (2).

Esta regla se aplicará á la venta de cosas fungibles, hecha aisladamente y por un solo precio, ó sin consideración á su peso, número ó medida.

Si las cosas fungibles se vendieren por un precio fijado con relación al peso,

(1) V. Res. Dir. Gen. Reg. de 13 de Noviembre de 1895 (*Gac.* 27 ídem), y de 21 de Diciembre de 1898 (*Gac.* 29 ídem).

(2) Insertos y explicados en los núms. 67 y 73 Cap. V, y 56 letra B y 67 Cap. XVI de este Tom.

número ó medida, no se imputará el riesgo al comprador hasta que se hayan pesado, contado ó medido, á no ser que éste se haya constituido en mora.

Art. 1.453. La venta hecha á calidad de ensayo ó prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre gustar ó probar antes de recibirlas, se presumirán hechas siempre bajo condición suspensiva.

115. ARRAS.

Art. 1.454. Si hubieren mediado arras ó señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato, allanándose el comprador á perderlas, ó el vendedor á devolverlas duplicadas.

116. CONTENIDO DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

I. Obligaciones del vendedor.

Art. 1.461. El vendedor está obligado á la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta.

A. ENTREGA DE LA COSA VENDIDA.

Art. 1.462. Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá á la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare ó se dedujere claramente lo contrario.

Art. 1.463. Fuera de los casos que expresa el artículo precedente, la entrega de los bienes se efectuará: por la entrega de las llaves del lugar ó sitio donde se hallan almacenados ó guardados, y por el solo acuerdo ó conformidad de los contratantes si la cosa vendida no puede trasladarse á poder del comprador en el instante de la venta, ó si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo.

Art. 1.464. Respecto de los bienes incorporeales, regirá lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 1.462. En cualquier otro caso en que éste no tenga aplicación, se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, ó el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor.

Art. 1.465. Los gastos para la entrega de la cosa vendida serán de cuenta del vendedor, y los de su transporte ó traslación de cargo del comprador, salvo el caso de estipulación especial.

Art. 1.466. El vendedor no estará obligado á entregar la cosa vendida, si el comprador no le ha pagado el precio ó no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago.

Art. 1.467. Tampoco tendrá obligación el vendedor de entregar la cosa vendida, cuando se haya convenido en un aplazamiento ó término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador es insolvente, de tal suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio.

Se exceptúa de esta regla el caso en que el comprador afiance pagar en el plazo convenido.

Art. 1.468. El vendedor deberá entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Todos los frutos pertenecerán al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato.

Art. 1.469. La obligación de entregar la cosa vendida comprende la de poner en poder del comprador todo lo que exprese el contrato, mediante las reglas siguientes:

Si la venta de bienes inmuebles se hubiese hecho con expresión de su cabida, á razón de un precio por unidad de medida ó número, tendrá obligación el vendedor de entregar al comprador, si éste lo exige, todo cuanto se haya expresado en el contrato; pero si esto no fuere posible, podrá el comprador optar entre una rebaja proporcional del precio ó la rescisión del contrato, siempre que, en este último caso, no baje de la décima parte de la cabida la disminución de la que se le atribuyera al inmueble.

Lo mismo se hará, aunque resulte igual cabida, si alguna parte de ella no es de la calidad expresada en el contrato.

La rescisión en este caso sólo tendrá lugar á voluntad del comprador cuando el menos valor de la cosa vendida exceda de la décima parte del precio convenido.

Art. 1.470. Si en el caso del artículo precedente resultare mayor cabida ó número en el inmueble que los expresados en el contrato, el comprador tendrá la obligación de pagar el exceso de precio si la mayor cabida ó número no pasa de la vigésima parte de los señalados en el mismo contrato; pero si excedieren de dicha vigésima parte, el comprador podrá optar entre satisfacer el mayor valor del inmueble ó desistir del contrato.

Art. 1.471. En la venta de un inmueble, hecha por precio alzado y no á razón de un tanto por unidad de medida ó número, no tendrá lugar el aumento ó disminución del mismo, aunque resulte mayor ó menor cabida ó número de los expresados en el contrato.

Esto mismo tendrá lugar cuando sean dos ó más fincas las vendidas por un solo precio; pero si además de expresarse los linderos, indispensables en toda enajenación de inmuebles, se designaren en el contrato su cabida ó número, el vendedor estará obligado á entregar todo lo que se comprenda dentro de los mismos linderos, aun cuando exceda de la cabida ó números expresados en el contrato; y, si no pudiere, sufrirá una disminución en el precio, proporcional á lo que falte de cabida ó número, á no ser que el contrato quede anulado por no conformarse el comprador con que se deje de entregar lo que se estipuló.

Art. 1.472. Las acciones que nacen de los tres artículos anteriores prescribirán á los seis meses, contados desde el día de la entrega.

B. SANEAMIENTO.

Art. 1.474. En virtud del saneamiento á que se refiere el art. 1.461, el vendedor responderá al comprador.

- 1.º De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida.
- 2.º De los vicios ó defectos ocultos que tuviere.

1.º Saneamiento en caso de evicción.

Art. 1.475. Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sen-

tencia firme y en virtud de un derecho anterior á la compra, de todo ó parte de la cosa comprada.

El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato.

Los contratantes, sin embargo, podrán aumentar, disminuir ó suprimir esta obligación legal del vendedor.

Art. 1.476. Será nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiere mala fe de su parte.

Art. 1.477. Cuando el comprador hubiese renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, deberá el vendedor entregar únicamente el precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, á no ser que el comprador hubiese hecho la renuncia con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose á sus consecuencias.

Art. 1.478. Cuando se haya estipulado el saneamiento ó cuando nada se haya pactado sobre este punto, si la evicción se ha realizado, tendrá el comprador derecho á exigir del vendedor:

1.º La restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor ó menor que el de la venta.

2.º Los frutos ó rendimientos, si se le hubiere condenado á entregarlos al que le haya vencido en juicio.

3.º Las costas del pleito que haya motivado la evicción, y, en su caso, las del seguido con el vendedor para el saneamiento.

4.º Los gastos del contrato si los hubiese pagado el comprador.

5.º Los daños é intereses y los gastos voluntarios ó de puro recreo ú ornato si se vendió de mala fe.

Art. 1.479. Si el comprador perdiere, por efecto de la evicción, una parte de la cosa vendida de tal importancia con relación al todo que sin dicha parte no la hubiera comprado, podrá exigir la rescisión del contrato; pero con la obligación de devolver la cosa sin más gravámenes que los que tuviese al adquirirla.

Esto mismo se observará cuando se vendiesen dos ó más cosas conjuntamente por un precio alzado, ó particular para cada una de ellas, si constase claramente que el comprador no habría comprado la una sin la otra.

Art. 1.480. El saneamiento no podrá exigirse hasta que haya recaído sentencia firme, por la que se condene al comprador á la pérdida de la cosa adquirida ó de parte de la misma.

Art. 1.481. El vendedor estará obligado al saneamiento que corresponda, siempre que resulte probado que se le notificó la demanda de evicción á instancia del comprador. Faltando la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento.

Art. 1.482. El comprador demandado solicitará, dentro del término que la ley de Enjuiciamiento civil señala para contestar á la demanda, que ésta se notifique al vendedor ó vendedores en el plazo más breve posible.

La notificación se hará como la misma ley establece para emplazar á los demandados.

El término de contestación para el comprador quedará en suspenso interin no espiren los que para comparecer y contestar á la demanda se señalen al ven-

dedor ó vendedores, que serán los mismos plazos que determina para todos los demandados la expresada ley de Enjuiciamiento civil, contados desde la notificación establecida por el párrafo primero de este artículo.

Si los citados de evicción no comparecieren en tiempo y forma, continuará, respecto del comprador, el término para contestar la demanda.

Art. 1.483. Si la finca vendida estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga ó servidumbre no aparente, de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiera conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, á no ser que prefiera la indemnización correspondiente.

Durante un año, á contar desde el otorgamiento de la escritura, podrá el comprador ejercitar la acción rescisoria ó solicitar la indemnización.

Transcurrido el año, sólo podrá reclamar la indemnización dentro de un período igual, á contar desde el día en que haya descubierto la carga ó servidumbre.

2.º *Saneamiento por los defectos ó gravámenes ocultos de la cosa vendida y acción redhibitoria.*

Art. 1.484. El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso á que se la destina, ó si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido ó habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos ó que estuvieren á la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio ó profesión, debía fácilmente conocerlos.

Art. 1.485. El vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios ó defectos ocultos de la cosa vendida, aunque los ignorase.

Esta disposición no regirá cuando se haya estipulado lo contrario y el vendedor ignorara los vicios ó defectos ocultos de lo vendido.

Art. 1.486. En los casos de los dos artículos anteriores, el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, ó rebajar una cantidad proporcional del precio, á juicio de peritos.

Si el vendedor conocía los vicios ó defectos ocultos de la cosa vendida y no los hubiere manifestado al comprador, tendrá éste la misma opción, y además se le indemnizará de los daños y perjuicios si optare por la rescisión.

Art. 1.487. Si la cosa vendida se perdiere por efecto de los vicios ocultos, conociéndolos el vendedor, sufrirá éste la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, con los daños y perjuicios. Si no los conocía, debe sólo restituir el precio y abonar los gastos del contrato que hubiese pagado el comprador.

Art. 1.488. Si la cosa vendida tenía algún vicio oculto al tiempo de la venta, y se pierde después por caso fortuito ó por culpa del comprador, podrá éste reclamar del vendedor el precio que pagó con la rebaja del valor que la cosa tenía al tiempo de perderse.

Si el vendedor obró de mala fe, deberá abonar al comprador los daños é intereses.

Art. 1.489. En las ventas judiciales nunca habrá lugar á la responsabilidad por daños y perjuicios, pero sí á todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores.

Art. 1.490. Las acciones que emanan de lo dispuesto en los cinco artículos precedentes se extinguirán á los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida.

Art. 1.491. Vendiéndose dos ó más animales juntamente, sea en un precio alzado, sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio redhibitorio de cada uno dará solamente lugar á su redhibición, y no á la de los otros; á no ser que aparezca que el comprador no habría comprado el sano ó sanos sin el vicioso.

Se presume esto último cuando se compra un tiro, yunta, pareja ó juego, aunque se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que lo componen.

Art. 1.492. Lo dispuesto en el artículo anterior respecto de la venta de animales se entiende igualmente aplicable á la de otras cosas.

Art. 1.493. El saneamiento por los vicios ocultos de los animales y ganados no tendrá lugar en las ventas hechas en feria ó en pública subasta, ni en la de caballerías enajenadas como de desecho, salvo el caso previsto en el artículo siguiente.

Art. 1.494. No serán objeto del contrato de venta los ganados y animales que padezcan enfermedades contagiosas. Cualquier contrato que se hiciere respecto de ellos será nulo.

También será nulo el contrato de venta de los ganados y animales si, expresándose en el mismo contrato el servicio ó uso para que se adquieren, resultaren inútiles para prestarlo.

Art. 1.495. Cuando el vicio oculto de los animales, aunque se haya practicado reconocimiento facultativo, sea de tal naturaleza que no basten los conocimientos periciales para su descubrimiento, se reputará redhibitorio.

Pero si el profesor, por ignorancia ó mala fe, dejara de descubrirlo ó manifestarlo, será responsable de los daños y perjuicios.

Art. 1.496. La acción redhibitoria que se funde en los vicios ó defectos de los animales, deberá interponerse dentro de cuarenta días, contados desde el de su entrega al comprador, salvo que, por el uso en cada localidad, se hallen establecidos mayores ó menores plazos.

Esta acción en las ventas de animales sólo se podrá ejercitar respecto de los vicios y defectos de los mismos que estén determinados por la ley ó por los usos locales.

Art. 1.497. Si el animal muriese á los tres días de comprado, será responsable el vendedor, siempre que la enfermedad que ocasionó la muerte existiera antes del contrato, á juicio de los facultativos.

Art. 1.498. Resuelta la venta, el animal deberá ser devuelto en el estado en que fué vendido y entregado, siendo responsable el comprador de cualquier deterioro debido á su negligencia, y que no proceda del vicio ó defecto redhibitorio.

Art. 1.499. En las ventas de animales y ganados con vicios redhibitorios, gozará también el comprador de la facultad expresada en el art. 1.486; pero deberá usar de ella dentro del mismo término que para el ejercicio de la acción redhibitoria queda respectivamente señalado.

II. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

Art. 1.500. El comprador está obligado á pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato.

Si no se hubieren fijado, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida.

Art. 1.501. El comprador deberá intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:

1.º Si así se hubiere convenido.

2.º Si la cosa vendida y entregada produce fruto ó renta.

3.º Si se hubiere constituido en mora, con arreglo al art. 1.100 (1).

Art. 1.502. Si el comprador fuere perturbado en la posesión ó dominio de la cosa adquirida, ó tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria ó hipotecaria, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación ó el peligro, á no ser que afiance la devolución del precio en su caso, ó se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado á verificar el pago.

Art. 1.503. Si el vendedor tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y el precio, podrá promover inmediatamente la resolución de la venta.

Si no existiere este motivo, se observará lo dispuesto en el art. 1.124 (2).

Art. 1.504. En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, interin no haya sido requerido judicialmente ó por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término.

Art. 1.505. Respecto de bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho, en interés del vendedor, cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa, no se haya presentado á recibirla, ó, presentándose, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de éste se hubiese pactado mayor dilación.

117. COMPRA-VENTAS ESPECIALES.

a. Venta forzosa por causa de utilidad pública.

Art. 1.456. La enajenación forzosa por causa de utilidad pública se regirá por lo que establezcan las leyes especiales.

b. Venta de bienes inmuebles.

Art. 1.537. Todo lo dispuesto en este título se entiende con sujeción á lo que respecto de bienes inmuebles se determina en la ley Hipotecaria.

c. Venta doble de una cosa.

Art. 1.473. Si una misma cosa se hubiese vendido á diferentes compradores,

(1) Inserto y explicado en los núms. 44 letras A, a y 51 letras A, a, Cap. XIII de este Tom.

(2) Inserto y explicado en los núms. 28 y 32 Cap. IV de este Tom.

la propiedad se transferirá á la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.

Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.

Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad á quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, á quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.

d. *Venta cuando se ha perdido la cosa vendida.*

Art. 1.460. Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato.

Pero si se hubiese perdido sólo en parte, el comprador podrá optar entre desistir del contrato ó reclamar la parte existente, abonando su precio en proporción al total convenido.

e. *Venta de bienes de menores é incapacitados.*

Art. 269. El tutor necesita autorización del Consejo de familia:

5.º (1) Para enajenar ó gravar bienes que constituyan el capital de los menores ó incapaces, ó hacer contratos ó actos sujetos á inscripción (2).

Art. 270. El Consejo de familia no podrá autorizar al tutor para enajenar ó gravar los bienes del menor sino por causas de necesidad ó utilidad, que el tutor hará constar debidamente.

La autorización recaerá sobre cosas determinadas.

Art. 271. El Consejo de familia, antes de conceder autorización para gravar bienes inmuebles ó constituir derechos reales á favor de terceros, podrá oír previamente el dictamen de peritos sobre las condiciones del gravamen y la posibilidad de mejorarlas (3).

Art. 272. Cuando se trate de derechos inscribibles, ó de alhajas ó muebles cuyo valor exceda de 4.000 pesetas, la enajenación se hará en pública subasta, con intervención del tutor ó protutor.

Los valores bursátiles, así los públicos como los mercantiles ó industriales, serán vendidos por agente de Bolsa ó corredor de comercio (4).

118. CONSUMACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

Art. 1.455. Los gastos de otorgamiento de escritura serán de cuenta del vendedor, y los de la primera copia y los demás posteriores á la venta serán de cuenta del comprador, salvo pacto en contrario.

119. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

Art. 1.506. La venta se resuelve por las mismas causas que todas las obli-

(1) Los números anteriores y posteriores de dicho artículo contienen doctrinas correspondientes á otros tratados.

(2) V. Res. Dir. Gen. Reg. de 30 de Octubre de 1892 (*Gac.* 26 Diciembre ídem); de 7 de Diciembre de 1894 (*Gac.* 19 Enero 1895), y de 24 de Febrero de 1896 (*Gac.* 12 Marzo ídem).

(3) Ídem íd. de 25 de Noviembre de 1893 (*Gac.* 11 Diciembre ídem).

(4) Ídem íd. de 23 de Agosto de 1894 (*Gac.* 26 Septiembre ídem); de 7 de Marzo de 1895 (*Gac.* 24 ídem), y de 6 de Julio de 1896 (*Gac.* 9 ídem).

gaciones, y además por las expresadas en los capítulos anteriores, y por el retracto convencional ó por el legal.

A. *Retracto convencional.*

Art. 1.507. Tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en el art. 1.518 y lo demás que se hubiese pactado.

Art. 1.508. El derecho de que trata el artículo anterior durará, á falta de pacto expreso, cuatro años contados desde la fecha del contrato.

En caso de estipulación, el plazo no podrá exceder de diez años.

Art. 1.509. Si el vendedor no cumple lo prescrito en el art. 1.518, el comprador adquirirá irrevocablemente el dominio de la cosa vendida (1).

Art. 1.510. El vendedor podrá ejercitar su acción contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, aunque en el segundo contrato no se haya hecho mención del retracto convencional, salvo lo dispuesto en la ley Hipotecaria respecto de terceros.

Art. 1.511. El comprador sustituye al vendedor en todos sus derechos y acciones.

Art. 1.512. Los acreedores del vendedor no podrán hacer uso del retracto convencional contra el comprador, sino después de haber hecho excusión en los bienes del vendedor.

Art. 1.513. El comprador con pacto de retroventa de una parte de finca indivisa que adquiera la totalidad de la misma en el caso del art. 404 (2) podrá obligar al vendedor á redimir el todo, si éste quiere hacer uso del retracto.

Art. 1.514. Cuando varios, conjuntamente y en un solo contrato, vendan una finca indivisa con pacto de retro, ninguno de ellos podrá ejercitar este derecho más que por su parte respectiva.

Lo mismo se observará si el que ha vendido por sí solo una finca ha dejado varios herederos, en cuyo caso cada uno de éstos sólo podrá redimir la parte que hubiese adquirido.

Art. 1.515. En los casos del artículo anterior, el comprador podrá exigir de todos los vendedores ó coherederos que se pongan de acuerdo sobre la redención de la totalidad de la cosa vendida; y, si así no lo hicieren, no se podrá obligar al comprador al retracto parcial.

Art. 1.516. Cada uno de los copropietarios de una finca indivisa que hubiese vendido separadamente su parte, podrá ejercitar, con la misma separación, el derecho de retracto por su porción respectiva, y el comprador no podrá obligarle á redimir la totalidad de la finca.

Art. 1.517. Si el comprador dejare varios herederos, la acción de retracto no podrá ejercitarse contra cada uno, sino por su parte respectiva, ora se halle indivisa, ora se haya distribuido entre ellos.

(1) V. Res. Dir. Gen. Reg. de 18 de Mayo de 1898 (*Gac.* 31 ídem) y de 18 de Junio de 1898 (*Gac.* 7 Julio ídem).

(2) Que dice: «Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible y los condueños no convinieren en que se adjudique á uno de ellos, indemnizando á los demás, se venderá y repartirá su precio.»

Pero si se ha dividido la herencia, y la cosa vendida se ha adjudicado á uno de los herederos, la acción de retracto podrá intentarse contra él por el todo.

Art. 1.518. El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y además:

1.º Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.

2.º Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Art. 1.519. Cuando al celebrarse la venta hubiese en la finca frutos manifiestos ó nacidos, no se hará abono ni prorrateo de los que haya al tiempo del retracto.

Si no los hubo al tiempo de la venta y los hay al del retracto, se prorratearán entre el retrayente y el comprador, dando á éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, á contar desde la venta.

Art. 1.520. El vendedor que recobre la cosa vendida la recibirá libre de toda carga ó hipoteca impuesta por el comprador, pero estará obligado á pasar por los arriendos que éste haya hecho de buena fe y según costumbre del lugar en que radique.

B. *Retracto legal* (1).

Art. 1.521. El retracto legal es el derecho de subrogarse con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra ó dación en pago.

Art. 1.522. El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse á un extraño la parte de todos los demás condueños ó de alguno de ellos.

Cuando dos ó más copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo á prorrata de la porción que tengan en la cosa común.

Art. 1.523. También tendrán el derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea.

El derecho á que se refiere el párrafo anterior no es aplicable á las tierras colindantes que estuvieren separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas.

Si dos ó más colindantes usan del retracto al mismo tiempo, será preferido el que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida; y si las de ambos las tuvieren igual, el que primero lo solicite.

Art. 1.524. No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta. †

El retracto de comuneros excluye el de colindantes.

Art. 1.525. En el retracto legal tendrá lugar lo dispuesto en los artículos 1.511 y 1.518.

(1) Limitado al de *subrogación* en el convencional, al de *comuneros* y al de *propietarios colindantes* en ciertas circunstancias. Este último es de nueva introducción en el Código, y en cambio queda suprimido el *gentilicio*.

§ 2.º

Jurisprudencia según el Código civil.

120. CONCEPTO DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA. — El derecho concedido al comprador de hacer el pago en distintos lugares y clases de moneda, constituye un pacto lícito que en nada afecta á la certeza del precio, cuando éste se ha fijado, como sucede en el contrato en cuestión, señalando, de manera que no deje lugar á duda, el número y clase de las especies monetarias, francos ó pesetas, en que debe hacer el pago, así como tampoco puede afectarle el valor menor ó mayor que dichas especies tengan en la época de su entrega, siquiera esto entrañe un riesgo, porque sobre ser conocido de los contratantes, uno y otro lo corren por igual, como derivado de las oscilaciones propias del mercado, en cuyo concepto la sentencia recurrida no infringe los arts. 1.445 y 1.449 del Código civil (1).

121. PERFECCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA. — El contrato de compra-venta, como consensual, se perfecciona por el consentimiento de los otorgantes en la cosa y en el precio (2).

El contrato de promesa de venta mencionado en el art. 1.451, y el de la compra-venta expresado en el art. 1.450 del Código civil, son diversos en sus efectos, por más que en la promesa de venta queden definidos el precio y la cosa vendida (3).

El art. 1.204 del Código civil se refiere á causa de rescisión distinta de la de no hallarse dispuesta una parte á cumplir lo pactado, el 1.450 y el 1.504 aluden al cumplimiento del contrato; por lo que son estos preceptos inaplicables al caso de la resolución de la obligación (4).

Los arts. 1.450 y 1.500 del Código civil implican necesariamente la concurrencia de los requisitos comunes esenciales á todos los contratos, y no los infringe la sentencia absolutoria de una demanda sobre pago del precio de supuesta venta de acciones, que no podían ser susceptibles de trato y comercio sin quebrantar el principio de que nadie puede enriquecerse en perjuicio de tercero, por no tener vida legal la Sociedad á que aquéllas se referían y carecer las mismas de todo valor estimable (5).

Habiéndose procedido en ejecución de un auto dictado para el cumplimiento de una sentencia firme, y apelado en un efecto á la subasta de bienes de un litigante, la sentencia que, una vez revocado aquel proveído, estima la pretensión del rematante para que se le devuelva la cantidad que como precio del remate consignó en la mesa del Juzgado, no infringe los arts. 1.091, 1.278, 1.450 y 1.261 del Código civil, porque mediante la admisión en un solo efecto de la apelación del referido auto, quedarían subordinadas las diligencias prac-

(1) Sent. 29 Octubre 1895.

(2) Sent. 27 Junio 1894.

(3) Sent. 13 Febrero 1897.

(4) Sent. 20 Abril 1897.

(5) Sent. 7 Enero 1898.