

ticadas para la ejecución del mismo á lo que resolviera la Audiencia; y revocándolo ésta, no existiría medio legal de llevar á cumplimiento contra la voluntad de las partes la venta de fincas con otorgamiento de la oportuna escritura, y en el propio caso tampoco sería de estimar la infracción del artículo 1.295 del Código civil, por no tratarse de la rescisión de un contrato consumado y válido, sino sólo de la devolución de la cantidad consignada en el Juzgado por el comprador, sin que obste á ello el embargo de las fincas por otros acreedores extraños al contrato de venta en cuestión y cuyos derechos no se hubieren ventilado en el incidente (1).

**122.** CONTENIDO DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.—*A. Obligaciones del vendedor.* Requerido el mandante por el mandatario para el abono de los valores comprados á su nombre, no sólo dejó de hacerlo, sino que negó la existencia del mandato; esta circunstancia constituiría al segundo en la necesidad de disponer de aquéllos para reintegrarse del valor anticipado, y limitándose en su demanda á exigir la diferencia entre el precio de adquisición y el de venta, la sentencia que estima esta petición no infringe el art. 339 del Código de Comercio, y el 1.461 y 1.500 del Código civil, supletorio de aquél, según el art. 50 (2).

Es improcedente la cita como infringidos de los arts. 1.462, 1.507 y 1.511 del Código civil, con respecto á obligaciones que no significan modificación ni extinción del contrato de venta (3).

**123.** CONTENIDO DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.—*B. Obligaciones del comprador.* Según la regla 1.ª del art. 62 de la ley de Enjuiciamiento civil, es Juez competente para conocer en los contratos de compra-venta para el pago del precio, aquel en que se hubiese entregado la cosa vendida, si no se ha fijado otro por las partes, cual lo prescribe el art. 1.500 del Código civil y es jurisprudencia constante del Tribunal Supremo (4).

Es Juez competente, según el núm. 1.º del art. 62 de la ley de Enjuiciamiento civil, para conocer de la demanda en que se ejercita la acción del vendedor contra el comprador para exigir el pago del precio de la cosa vendida, el del lugar donde ésta fué entregada, de no existir pacto en contrario, con arreglo al art. 1.500 del Código civil (5).

Tratándose de la devolución del precio estipulado en un contrato de compra-venta de géneros, perfeccionado y consumado mediante la entrega del precio en el lugar del domicilio del vendedor y el envío de los géneros por cuenta y riesgo del comprador, es evidente que siendo la demanda una incidencia del contrato, corresponde su conocimiento al Juez del mencionado lugar, conforme al art. 1.500 del Código civil (6).

Según el art. 1.500 del Código civil y la jurisprudencia reiterada del Tri-

(1) Sent. 19 Enero 1898.

(2) Sent. 29 Mayo 1894.

(3) Sent. 19 Mayo 1896.

(4) Sent. 25 Agosto 1892.

(5) Sent. 10 Septiembre 1894.

(6) Sents. 14 Mayo 1894, y 20, 21, 26 y 27 Octubre 1896.

bunal Supremo, en el contrato de compra-venta, el lugar del pago del precio es aquel donde la cosa se entrega, no alterando ni modificando la naturaleza del contrato el que se haga el pago por medio de giros (1).

No discutiéndose acerca de un verdadero contrato de venta, en que se hubiese aplazado la entrega del precio, no tiene aplicación el art. 1.504 del Código civil (2).

El art. 1.500 del Código civil dispone que el comprador está obligado á pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato, y si no se hubieren fijado, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de aquélla (3).

La obligación de pagar el precio de la cosa comprada, tenga ó no el contrato el carácter de mercantil, deberá cumplirse, salvo pacto en contrario, en el tiempo y lugar en que se haga entrega de ella, según preceptúa el artículo 1.500 del Código civil y el 87 del de Comercio (4).

El importe de las mercancías debe satisfacerse en el lugar en que se compraron, sin que obste el hecho de que se hubiesen girado letras para su cobranza al lugar del domicilio del comprador, porque esta circunstancia, puramente condicional y dirigida á facilitar la ejecución del contrato, no afecta á su naturaleza ni á su cumplimiento estricto (5).

Con arreglo al art. 1.500 del Código civil, el precio de la venta debe pagarse en el lugar de la misma, aun cuando el vendedor, por encargo del comprador, hubiese al efecto girado letras al domicilio del segundo (6).

Tratándose del pago del precio de géneros de comercio expedidos desde el domicilio del vendedor por cuenta y riesgo del comprador, debe cumplirse aquella obligación en dicho domicilio, á tenor de lo dispuesto en el art. 1.500 del Código civil, sin que á esto afecten los giros que después se hagan para que el pago se efectúe en el domicilio del comprador ó en otro cualquiera, como así lo tiene declarado reiteradamente el Tribunal Supremo (7).

Con arreglo á lo dispuesto en el art. 1.500 del Código civil, y á lo que tiene declarado el Tribunal Supremo, el comprador debe pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato; y si no se hubiesen designado, en el tiempo y lugar en que se haga entrega de la cosa (8).

Con arreglo al art. 1.500 del Código civil, debe pagarse el precio de una venta en el lugar donde se haga la entrega de la cosa vendida, salvo pacto en contrario, no siendo obstáculo á este propósito la circunstancia de haberse presentado la demanda sin comprobantes de sus fundamentos, si sobre la existencia del contrato hay indicios suficientes para los efectos de establecer la competencia (9).

(1) Sents. 3 Noviembre 1896 y 30 Marzo 1897.

(2) Sent. 7 Octubre 1896.

(3) Sent. 18 Octubre 1897.

(4) Sent. 27 Noviembre 1897.

(5) Ídem íd.

(6) Sent. 20 Diciembre 1897.

(7) Sent. 15 Marzo 1898.

(8) Sent. 12 Abril 1898.

(9) Sent. 12 Julio 1898.

Según dispone el párrafo 2.º del art. 1.500 del Código civil, el pago del precio debe hacerse en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida, á no haberse fijado en el contrato, y este precepto está calcado en la jurisprudencia constante establecida por el Tribunal Supremo al hacer aplicación de la regla 1.ª del art. 62 de la ley de Enjuiciamiento civil á los contratos de esta clase (1).

Conforme á lo dispuesto en el art. 1.500 del Código civil, la acción que corresponde al comprador, de abonar el precio, ha de ejercitarse en el lugar donde se hubiese hecho la entrega de la cosa vendida, cuando en el contrato no se designe otro distinto (2).

Tratándose del pago del precio de una venta, corresponde el conocimiento de la demanda al Juez del lugar donde fué entregada la mercancía, pues en el mismo debe ser aquél satisfecho, á tenor de lo dispuesto en el art. 1.500 del Código civil (3).

Según el art. 1.500 del Código civil, la obligación del comprador de abonar el precio ha de realizarse, cuando no se hubiese pactado otro distinto, en el lugar en que se haga la entrega de la cosa (4).

Tratándose de una demanda sobre reintegro de cantidad pagada indebidamente ó por exceso de precio, es indudable que, conforme al art. 1.500 del Código civil y á la regla 1.ª del art. 62 de la ley procesal, compete conocer de aquélla al Juez del lugar en que se entregó la cosa y se pagó el precio (5).

**124. COMPRA-VENTAS ESPECIALES.—a. De bienes inmuebles.** Las disposiciones generales del Código civil relativas al contrato de compra-venta, y por lo mismo las que se refieren á su rescisión, han de entenderse, cual expresamente lo declara su art. 1.537, con sujeción á lo que respecto de bienes inmuebles se previene en la ley Hipotecaria (6).

**125. COMPRA-VENTAS ESPECIALES.—b. Venta doble de una cosa.** El precepto del art. 1.473 del Código civil supone la facultad en el vendedor para disponer de la cosa vendida, y no limita ni altera en este punto lo prevenido en la ley Hipotecaria vigente, que consagra el principio de que la inscripción no convalida los actos ó contratos nulos, y que si bien los que se ejecuten ú otorguen por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello no se invalidan una vez inscritos, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito, éste sólo se refiere en cuanto á tercero, y no lo era en este caso el comprador que había intervenido en el contrato inscrito que adolecía de nulidad (7).

La acción ejercitada por el comprador de bienes inmuebles contra el poseedor que los hubiese adquirido también por título de compra del mismo vendedor

(1) Sent. 27 Mayo 1888.

(2) Sent. 28 Mayo 1898.

(3) Sent. 7 Octubre 1898.

(4) Sent. 4 Noviembre 1898.

(5) Sent. 23 Noviembre 1898.

(6) Sent. 28 Diciembre 1892.

(7) Sent. 24 Noviembre 1894.

para que se declare que le corresponde el dominio de tales bienes, no es personal por su propia naturaleza, y por no existir entre actor y demandado vínculo de derecho ó relación jurídica que sea fuente ú origen de una acción de aquella clase (1).

Discutida en el pleito la cuestión de preferencia entre dos ventas judiciales de unos mismos bienes, otorgados en dos distintos juicios, ejecutivo y ordinario, es inconcuso que esta cuestión debe resolverse en pro del adquirente que haya inscrito antes su título, de acuerdo con el art. 1.473 del Código civil (2).

El principio sancionado en el art. 1.479 de la ley procesal, y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, con arreglo al cual las sentencias de remate no producen la excepción de cosa juzgada y dejan á salvo su derecho á las partes para promover en juicio ordinario la misma cuestión, no tiene el alcance de privar á las enajenaciones verificadas en los juicios ejecutivos de su estabilidad y firmeza, que es atributo esencial de las mismas, sea cualquiera el resultado del juicio declarativo que después se promoviera (3).

**126. RETRACTO CONVENCIONAL.**—Los arts. 1.518 y 1.525 del Código civil no exigen la consignación de los gastos de compra, ni de los hechos en la cosa, sino solamente su reembolso, lo cual implica que la consignación subsiste sólo en cuanto al precio, con arreglo á la ley de Enjuiciamiento civil, y y esto con tanto más motivo cuanto que, sobre ser aquéllos ordinariamente desconocidos, ningún perjuicio puede resultar para el interesado de que se le abonen antes de ejecutar la sentencia en que se otorgue el retracto (4).

**127. RETRACTO LEGAL.—A. De comuneros.** Para que pueda usar del retracto de una cosa común el copropietario de la misma, es condición precisa é indispensable, aparte de que se enajene á un extraño la porción correspondiente á uno de los condueños y se utilice aquel derecho dentro del término legal, que el retrayente se subrogue en el lugar del que adquiriera la cosa por compra ó dación en pago, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, según así se preceptúa terminantemente en el art. 1.521 del Código civil (5).

El retracto legal tiene por objeto refundir en una sola persona el dominio pleno de una finca, evitando los inconvenientes que la desmembración del mismo produce para la facilidad de las transacciones y el desarrollo de la riqueza inmueble, por cuya razón el Código civil concede la facultad de retraer, no sólo cuando existe verdadera comunidad en un predio, sino en el censo enfiteutico, en los foros, en la cesión del suelo para la plantación de viñas por el tiempo que vivieren las primeras cepas, y en los contratos de naturaleza análoga al de enfiteusis, sin que obsten al ejercicio de aquella facultad la separación é independencia que hay entre los derechos que comprenden al dominio directo y los inherentes al dominio útil (6).

(1) Sent. 14 Abril 1898.

(2) Idem id.

(3) Sent. 14 Abril 1898.

(4) Sent. 31 Diciembre 1897.

(5) Sent. 26 Octubre 1891.

(6) Sent. 9 Marzo 1893.

- Debiendo calificarse de copropietarios de cosa común al dueño del suelo y al del arbolado, es manifiesta, con arreglo al art. 1.522 del Código civil, la procedencia del retracto intentado por el primero, con ocasión de la venta á censo reservativo del arbolado, cuyo retracto, según otros preceptos del Código civil, tiene lugar en circunstancias aún menos calificadas (1).

No se infringe el art. 1.521 del Código civil al estimar la Sala sentenciadora que la dación á censo reservativo constituye una enajenación ó venta del predio, ni el 392, porque este artículo y los siguientes se refieren á la comunidad de bienes, regulando los derechos y obligaciones que lleva consigo (2).

Si bien el art. 334 del Código civil considera las minas como inmuebles, y el 1.521 y el 1.522 conceden á los copropietarios el derecho de retracto llamado legal, es en el concepto preciso de que la cosa esté poseída en común (3).

El derecho al retracto de la parte vendida por un condueño á un extraño sólo puede ejercitarse por quien acredite cumplidamente que es copropietario de la cosa común, siempre que concurren los demás requisitos que tanto la ley de Enjuiciamiento como el actual Código requieren (4).

La prescripción del art. 1.521 del Código civil se refiere á la subrogación del retrayente en el lugar del comprador respecto de la cosa que pueda ser objeto del retracto, no de aquellas otras que, aun cuando se comprendan en la misma escritura de venta, carezcan de las condiciones necesarias para poder ser retraídas (5).

Con arreglo al art. 1.522 del Código civil, el copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse á un extraño la parte de todos ó de alguno de los demás condueños (6).

El art. 1.522 del Código civil confiere el derecho de retracto legal al que es copropietario en el momento de enajenar la parte de la cosa común (7).

**128. RETRACTO LEGAL.—B. De colindantes.** Al establecer el Código civil en su art. 1.523 el retracto legal de colindantes, lo hace derivar por modo indudable de la relación de contigüidad de las fincas, y se inspira en el propósito determinado y concreto de corregir, en lo posible, la exagerada división de la propiedad rústica (8).

Conformes los interesados en el hecho de todo punto decisivo, de que sólo lindan con tierras de los recurridos siete de las 17 fincas que fueron objeto de la escritura de 7 de Febrero de 1893, es notorio que la sentencia recurrida infringe el art. 1.523 del Código civil al declararles con derecho á retraer, no ya las fincas colindantes, sino la totalidad de las adquiridas por el recurrente en el mencionado contrato (9).

(1) Sent. 9 Marzo 1893.

(2) Idem íd.

(3) Sent. 16 Mayo 1894.

(4) Sent. 26 Octubre 1895.

(5) Sent. 13 Abril 1896.¶

(6) Sent. 17 Abril 1896.

(7) Sent. 12 Diciembre 1898.

(8) Sent. 26 Noviembre 1895.

(9) Idem íd.

El derecho al retracto de aledaño sólo puede ejercitarse por quien acredite que es propietario de una finca rústica colindante con la que fuera objeto de un contrato de venta, conforme á lo dispuesto en el art. 1.523 del Código civil (1).

**129. PRECEPTO ESPECIAL DEROGATORIO DEL DERECHO ANTERIOR EN MATERIA DE RETRACTO LEGAL.**—La legislación sobre retracto legal ha quedado derogada desde la publicación del Código civil (2).

### § 3.º

#### Explicación.

**130.** A partir de lo antes expuesto (3), acerca de este contrato *fundamental* de compra-venta, bastará, á los fines de este párrafo, consignar aquí ciertas principales indicaciones en vista de los textos del Código.

El precio puede consistir en dinero ó «en signo que lo represente», como el papel moneda ó cualquier documento de crédito (art. 1.445). La *intención manifiesta* de los contratantes será la que sirva para fijar la *naturaleza* del contrato, cuando el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa. No pudiéndose resolver por aquel medio, según que el valor de la cosa dada en parte de precio exceda al del dinero ó viceversa, se calificará el contrato de *permuta* en el primer caso, y de *compra-venta* en el segundo (art. 1.446).

Sin duda para evitar las simulaciones de *donación*, prohíbe el contrato de compra-venta entre marido y mujer, fuera del caso en que se hubiera pactado la separación de los bienes ó cuando esta separación fuera judicial (4) (art. 1.458).

**131.** Por un principio evidente de moralidad, inspirado en diferentes motivos, según los casos, el art. 1.459 del Código prohíbe adquirir por compra, aunque sea en subasta pública ó judicial, por sí ni por persona alguna intermedia: 1.º, al tutor ó protutor, los bienes de los sometidos á su tutela (5); 2.º, á los mandatarios, los bienes de cuya administración ó enajenación estuvieren encargados; y adviértase que el Código, en este punto, ha resuelto la cuestión que se suscitaba en el Derecho anterior de Castilla, contra la interpretación que la senten-

(1) Sent. 12 Marzo 1898.

(2) Sent. 13 Abril 1896.

(3) Núm. 1 á 80 de este Cap.

(4) Con arreglo al cap. VI, tit. 3.º, lib. IV, que se estudia en el Tomo siguiente, consagrado al *Derecho de familia*, Cap. XXII.

(5) «Á menos que expresamente hubiese sido autorizado para ello por el Consejo de familia», dice el final del núm. 4.º, art. 275; particular con que debe estimarse adicionado el núm. 1.º del art. 1.459.

cia del Tribunal Supremo de 18 de Diciembre de 1866 hacia de la ley 1.<sup>a</sup>, tít. 12, lib. x de la Nov. Rec., suponiendo que sus prohibiciones no se referían más que á los administradores *legales*, pero no á los de *carácter voluntario*, como un mandatario cualquiera y, por el contrario, el Código ha declarado extensiva la prohibición á todo mandatario ó administrador. No hay novedad en este precepto; lo que hay es una inteligencia establecida en el nuevo Código más conforme con el verdadero sentido de la ley Recopilada, y en los propios términos que nosotros la interpretamos siempre (1), aunque opuesta á la fijada por la referida sentencia del Supremo; 3.<sup>o</sup>, á todos los demás que menciona, y en los términos que lo hace, el citado art. 1.459, antes transcrito (2).

**132.** La *certeza* del precio podrá determinarse: 1.<sup>o</sup>, con referencia á otra cosa cierta; 2.<sup>o</sup>, por su señalamiento dejado al arbitrio de persona determinada, que si no hiciera la designación, quedará ineficaz el contrato, siendo de advertir que esta facultad de señalar precio no podrá nunca dejarse al arbitrio de los contratantes; 3.<sup>o</sup>, por el que tuviere en la Bolsa ó mercado, ó por un tanto mayor ó menor que el que alcanzasen en determinado día en dichos centros de contratación, cuando se tratase de la venta de valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles (arts. 1.447, 1.448 y 1.449, respectivamente).

Merece aplauso, y se conforma con el anterior criterio doctrinal ya expuesto (3), la falta de mención que el Código hace del requisito de *justicia* en el precio y la consiguiente supresión acertadísima del recurso de lesión, como acción rescisoria aplicable, según el Derecho anterior de Castilla, á la compra-venta y demás contratos onerosos, menos á la transacción que, por su índole especial, estuvo siempre exceptuada del influjo de esta causa de rescisión (4).

**133.** Fija el criterio legal de que se *presumirán* hechas siempre, bajo *condición suspensiva*, las ventas que lo sean á calidad de ensayo ó prueba de la cosa vendida, y la de las cosas que es costumbre gustar ó probar antes de recibirlas (art. 1.453).

Para los efectos de la obligación que el vendedor tiene de entregar la cosa vendida, establece el Código la presunción *juris tantum* de que, si se hace la venta mediante escritura pública, el otorgamiento

(1) Regla 8.<sup>a</sup>, núm. 20, art. 4.<sup>o</sup>, Cap. XIX, pág. 491 de este Tom.

(2) Pág. 630 de este Tom.

(3) Subsiste en el Código el recurso de *lesión* con este nombre y como causa de *rescisión* respecto de las particiones de herencia que podrán ser *rescindidas* por causa de lesión en *más de la cuarta parte*, atendido el valor de las cosas cuando fueron adjudicadas. Artículos 1.074 á 1.079, insertos y explicados en el lugar correspondiente del Tom. V de la 1.<sup>a</sup> edic. y VI de la 2.<sup>a</sup> y posteriores, destinado al *Derecho de sucesión mortis causa*.

(4) Núm. 77, letra b, de este Cap.

de ésta *equivale* á la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare ó se dedujere claramente lo contrario (art. 1.462).

**134.** Reglamentando la obligación de entregar la cosa, previene que los gastos para la entrega de la cosa vendida sean de cuenta del vendedor, y los de su transporte ó traslación de cargo del comprador, salvo el caso de estipulación especial (art. 1.465); pero la redacción de este artículo y la variedad de circunstancias de cada caso, por ejemplo, en el de que el lugar en que deba entregarse la cosa por el vendedor sea distinto del en que se encuentre al tiempo de ser vendida, nos parece dará lugar á no pocas dudas y cuestiones, á pesar de su aparente sencillez.

Sobre esta misma obligación de entrega, añade el art. 1.467 que tampoco tendrá obligación el vendedor de entregar la cosa vendida, cuando se haya convenido en un término ó aplazamiento 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, salvo el caso en que el comprador afiance pagar en el plazo convenido. Nos parece prudente y justa esta disposición, pero falta de medios de seguridad para juzgar de la existencia del supuesto en que se inspira; porque todo vendedor, cuando el precio ha de pagarse á plazo, podrá resistir el cumplimiento de la obligación, alegando, con razón ó sin ella, que el comprador es insolvente y que corre *inminente riesgo* de perder el precio, con lo cual se hará ilusoria, siempre que quiera el vendedor, la estipulación de aplazamiento del pago, dejando así la puerta abierta á la malicia para faltar á lo pactado, á menos de imponerse al comprador en tales circunstancias la violencia de un pleito sobre ese extremo ó la necesidad de prestar una fianza del precio aplazado. Conveniente sería que los que redactan las leyes pensaran que no es tan difícil concebir la hipótesis del precepto legal, como formularla de manera que evite imposibilidades ó injusticias en su cumplimiento.

Formula el Código, en los arts. 1.469 á 1.472 (1), una serie de reglas necesarias que la práctica y la jurisprudencia habían suplido, respecto de las cuestiones á que podía dar lugar la venta de inmuebles, en cuanto á la cabida, linderos, tipo del precio regulado por medida ó en conjunto y á precio alzado, y caso de venta de dos ó más fincas por un solo precio, fijando la prescripción de *seis meses* para las acciones á que dé lugar la aplicación de esta doctrina.

Bajo el epígrafe común «Del saneamiento» (2) hace el Código apli-

(1) Núm. 116, I, letra A de este Cap.

(2) Sección 3.<sup>a</sup> cap. IV, tít. 4.<sup>o</sup>, lib. IV, Cód. civ.; núm. 116, I, letra B de este Cap.

cación de esta doctrina, no sólo á la obligación del vendedor de responder al comprador de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, que es dentro del Derecho anterior el sentido de esta materia, sino á la de responderle igualmente de los vicios ó defectos ocultos que la misma tuviere, desarrollando después, con separación, en los dos párrafos siguientes, los preceptos relativos á cada uno de ambos supuestos (art. 1.474).

Respecto del saneamiento en caso de *evicción*, además del concepto de ésta y de su carácter de condición de la *naturaleza* del contrato (1), son de notar los particulares siguientes: 1.º Que será nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la *evicción*, siempre que hubiere mala fe de su parte. 2.º Que si el comprador hubiere renunciado al saneamiento por razón de *evicción*, la responsabilidad del comprador, llegado el caso de aquélla, *quedará limitada* al 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*. Aunque, según tenemos declarado (2), no nos proponemos hacer ahora ni en esta forma un trabajo de comentario, no podemos menos de hacer notar, con motivo de este precepto, que es el del art. 1.477, los peligros de que su salvedad última, de carácter excepcional, se convierta en regla general y constante, y por virtud de ese texto de «á no ser que el comprador hubiese hecho la renuncia *con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiendo á sus consecuencias*», no haya contrato en el que no se consigne que el comprador tenía conocimiento de esos riesgos y que se sometía á sus consecuencias, haciendo la renuncia bajo esa base; aparte de que lo contrario admite implícitamente, como lícita, una verdadera ignorancia del Derecho. 3.º Que la responsabilidad del saneamiento por *evicción*, mientras no se pacte nada en contrario, comprenderá: la restitución del precio que tuviere la cosa vendida *al tiempo de la evicción*, sea mayor ó menor que el de la venta; la de los frutos ó rendimientos, si se le hubiere condenado á entregarlos al que haya vencido en juicio al comprador; las costas del pleito de *evicción* y del de saneamiento en su caso; los gastos del contrato si los pagó el comprador; los daños é intereses, y hasta los gastos voluntarios ó de puro recreo ú ornato, si se vendió de mala fe. 4.º Que si por efecto de la *evicción* el comprador perdiere una parte de la cosa vendida de tal importancia con relación al todo que sin ella no la hubiera comprado, ó hubiese comprado dos ó más conjuntamente por un precio alzado ó particular cada una, siempre que constase que no

(1) Art. 1.475; núm. 116, I, letra B, 1.º de este Cap.

(2) En la advertencia que va al frente de este Tom. 1.ª edic.

hubiera comprado la una sin la otra, podrá exigir la rescisión del contrato, y devolverá la cosa sin más gravámenes que los que tuviese al adquirirla. 5.º Que el saneamiento no podrá exigirse hasta que haya recaído sentencia firme que cause la *evicción*, ni el vendedor estará obligado á él sino habiéndose probado que se le notificó la demanda de *evicción* á instancia del comprador, dentro del término que la ley de Enjuiciamiento civil señala para contestar la demanda, *quedando éste en suspenso* para el comprador mientras no expiren los que para comparecer y contestar se hubieren señalado al vendedor ó vendedores, que serán los mismos de la ley de Enjuiciamiento para todos los demandados, *contados desde la notificación de la demanda de evicción* (arts. 1.476 á 1.482).

Aunque mal comprendido el artículo siguiente, 1.483, en el párrafo del saneamiento en caso de *evicción*, refiérese al de que 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 de haberla conocido, en cuyo caso podrá pedir el comprador la rescisión del contrato ó la indemnización correspondiente durante un año, á contar desde el otorgamiento de la escritura; ó pasado éste, sólo la indemnización por otro plazo igual de un año «á contar, dice el Código, desde el día en que haya descubierto la carga ó servidumbre».

Consagrado el segundo párrafo de esta sección «Del saneamiento», y extendida esta doctrina á los «defectos ó gravámenes ocultos de la cosa vendida», que es lo que en el Derecho anterior de Castilla daba lugar á las conocidas acciones *redhibitoria* y *estimatoria* ó *quanti minoris*, y fijado igual principio sobre la materia por el art. 1.484 (1), si bien determinando que estos defectos ocultos es preciso que sean de tal calidad que hagan impropia la cosa vendida para el uso á que se la destina ó disminuyan de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido ó hubiera dado menos precio por ella, son de mencionar además los extremos siguientes: 1.º Que el vendedor tiene esta responsabilidad del saneamiento, *aunque ignorese los vicios ó defectos ocultos de la cosa vendida*, á no ser que á esta hipótesis de ignorancia se uniera un pacto relevándole de esa responsabilidad. 2.º Que, cumplido el supuesto de la misma, podrá el comprador elegir entre la rescisión del contrato (*acción redhibitoria*) ó la reducción proporcional del precio, á juicio de peritos (*acción estimatoria*), aumentándose esta responsabilidad del vendedor con la de indemnizar los daños y perjuicios, si resultase que conocía los defectos

(1) Núm. 116, I, letra B, 2.º de este Cap.

ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, cuya indemnización se deberá á dicho comprador sólo en el caso de que optase por la rescisión. 3.º Si, por efecto de los vicios ocultos conocidos y no manifestados por el vendedor, pereciese la cosa vendida, perecerá para el vendedor, que debe restituir al comprador el precio y abonarle además los gastos del contrato con los daños y perjuicios, no debiendo la indemnización de estos últimos cuando desconociera aquéllos; tampoco deberá dicha indemnización en los casos de venta judicial, pero sí quedará afecto á la responsabilidad de devolver el precio y reintegrar los gastos del contrato. 4.º Pereciendo la cosa vendida que tenía algún vicio oculto al tiempo de la venta, ya por caso fortuito, ya por culpa del comprador, éste sólo podrá reclamar del vendedor el precio que pagó, deducido el valor que la cosa tuviere al tiempo de perderse: la mala fe del vendedor autoriza al comprador para reclamar los daños é intereses. 5.º Las acciones que se refieren á los supuestos comprendidos en los números anteriores de esta regla prescriben á los *seis meses*, contados desde la entrega de la cosa vendida (arts. 1.485 á 1.490).

Los arts. 1.491 á 1.499 (2) reglamentan con bastante minuciosidad la hipótesis de la doctrina redhibitoria en la venta de animales ó ganados, cuyas doctrinas son claramente perceptibles con la simple lectura del texto legal.

**135.** Sienta el Código igual doctrina que el Derecho anterior respecto de las obligaciones del comprador, añadiendo: 1.º Que el comprador deberá *intereses* por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, además de en el supuesto general de constituirse en mora, cuando así se hubiese convenido ó cuando la cosa vendida y entregada produzca fruto ó renta. 2.º Que el comprador puede suspender el pago del precio siempre que fuere perturbado en la posesión ó dominio de la cosa adquirida, ó *tuviese temor de serlo por una acción reivindicatoria ó hipotecaria mientras la perturbación ó el peligro subsistan*. Entendemos resultará sumamente peligrosa esta latitud y ocasionada á abusos maliciosos ó resistencias más ó menos injustificadas por parte del comprador á entregar el precio, salvo los casos en que el vendedor afiance la devolución del precio, ó que haya habido pacto expreso de que de todas suertes se ha de verificar el pago del mismo, que es la precaución que adoptarán todos los vendedores, haciendo con ello estéril la prescripción anterior. 3.º Que el temor fundado en el vendedor de perder la cosa vendida y el precio, le autorizará para pedir la resolución de la venta, y no existiendo ese

(1) Núm. 116, I, letra B, 2.º de este Cap.

motivo fundado de temor, se estará á lo dispuesto en el art. 1.124 (1). 4.º Que en la resolución de la venta de inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que para el caso de falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar aquélla, expirado éste podrá, sin embargo, el comprador pagar y consumir el contrato mientras no haya sido requerido para la resolución del mismo judicialmente ó por acta notarial; así como, hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término. 5.º Que en la venta de bienes muebles tiene lugar la resolución por este concepto cuando el comprador no se presenta á hacerse entrega de la cosa antes de expirar el plazo convenido para ello, ó presentándose, no ofrece al mismo tiempo el precio, salvo que resulte estipulado el aplazamiento de su pago (arts. 1.500 á 1.505).

**136.** Mantiene vigente el Código la legislación especial (2) respecto de la enajenación forzosa por causa de utilidad pública (art. 1.456).

**137.** Lo propio sucede respecto de la legislación hipotecaria (3) en cuanto á la venta de bienes inmuebles (art. 1.537).

**138.** Establece el Código igual criterio que el Derecho anterior (4) acerca de la venta doble de una cosa, añadiendo que cuando fuere inmueble y 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 (art. 1.473).

La pérdida de la cosa vendida en su totalidad extinguirá el contrato; pero perdida en parte tan sólo, el comprador podrá optar entre desistir del contrato ó reclamar la parte existente, reduciendo su precio en proporción al total convenido (art. 1.460).

Respecto de la *venta de bienes de menores*, que es otro caso de compra-ventas *especiales* por razón de la *forma*, el Código sustituye la intervención de la autoridad judicial con la del *Consejo de familia*, de quien el tutor necesita obtener autorización siempre que trate de enajenar ó gravar bienes del menor, haciendo constar debida y previamente las causas de necesidad ó utilidad que lo aconsejen. La autorización será bien concreta y determinada, pudiendo el Consejo de familia oír previamente el dictamen de peritos sobre la enajenación, gravamen ó constitución de derechos reales que se trate de hacer en los bienes del menor, y no siendo precisa la pública subasta sino cuando se trate de derechos inscribibles ó de alhajas ó muebles cuyo valor exceda de 4.000 pesetas (5). Los valores cotizables en Bolsa se

(1) Núm. 2, Cap. XV de este Tom.

(2) De 10 de Enero de 1879, estudiada en los núms. 16 y 24, Cap. XI, Tom. III.

(3) Véase núm. 16, Cap. XXI, Tom. III.

(4) Núm. 38 de este Cap.

(5) Este tipo de 4.000 pesetas entendemos que se refiere sólo al caso en que se trate

negociarán con la oportuna intervención de agente (núm. 5.º, artículos 269, 270, 271 y 272).

Sin perjuicio de juzgar en el lugar oportuno (1) la importante novedad del Consejo de familia y de sus aplicaciones por lo que se refiere á la presente, hoy por hoy no consideramos generalmente beneficiosa la sustitución del Juez por el Consejo.

**139.** Eleva el Código á precepto escrito, respecto de *la consumación del contrato*, la práctica de que los gastos de escritura sean de cuenta del vendedor, y los de la primera copia y demás posteriores á la venta lo sean de la del comprador, salvo pacto en contrario (art. 1.455).

**140.** La resolución de la venta procede, además de por las causas generales que dan lugar á la de las obligaciones, por el *retracto convencional ó legal* (art. 1.506).

**141.** Respecto al *retracto convencional*, es de tener en cuenta: 1.º, que tiene lugar como consecuencia de la reserva estipulada en el contrato á favor del vendedor del derecho de recuperar la cosa vendida con obligación de reembolsar al comprador del precio de la venta, de los gastos del contrato, de cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, y de los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida, así como del cumplimiento de todo lo demás que se hubiese pactado; 2.º, el tiempo de duración de este retracto, si nada se estipuló, será el de *cuatro años*, y no podrá exceder de *diez* el que se estipulara; 3.º, si al celebrarse la venta hubiese en la finca frutos manifiestos ó nacidos, no se hará abono ni prorratio 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; 4.º, no serán eficaces contra el vendedor retrayente las cargas ó hipotecas impuestas en la finca por el comprador después de la venta; pero estará obligado á respetar los arriendos que aquél haya hecho de buena fe (2) y según costumbre del lugar (arts. 1.507, 1.508, 1.518, 1.519 y 1.520, respectivamente).

Todas las demás disposiciones que se refieren al retracto convencional son de clara percepción en el texto legal (3).

**142.** Entiende por *retracto legal* el Código el derecho de subrogarse con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en el lugar del

de muebles ó alhajas; pero no en el de derechos inscribibles, cualquiera que sea su cuantía.

(1) Núm. 4, Cap. XXXII, Tom. V.—*Derecho de familia*.

(2) Parece que debe entenderse que faltará la buena fe de que habla el art. 1.520 cuando el comprador á retro hiciese arriendos por un plazo mayor al del mismo retro.

(3) Arts. 1.509 á 1.517, núm. 118, letra A de este Cap.

que adquiere una cosa por compra ó dación en pago (art. 1.521). Admite únicamente, como *especies* de retracto legal, *tres*: el nacido del censo enfiteútico, que en unión del derecho de tanteo corresponden recíprocamente al dueño del dominio directo y al del útil, reglamentados en los arts. 1636 á 1642 (1); el de comuneros, que define y regula el 1.522 (2), y una *nueva*, que es el concedido á los propietarios de las tierras *colindantes*, cuando se trate de la venta de una finca rústica, cuya cabida no exceda de dos hectáreas, disponiéndose que si dos ó más asurcanos 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 la tuvieren igual, el que primero lo solicite (art. 1.523). Queda *suprimida* la especie del retracto gentilicio, supresión que nos merece el aplauso que puede deducirse de lo que respecto de esta institución decimos en otro lugar (3); y fijado el plazo de *nueve días* para el ejercicio del derecho de retracto de comuneros ó de colindantes, contados desde el requerimiento ante Notario (4) que haga el vendedor ó el comprador al que tenga aquel derecho (art. 1.524). El plazo para el ejercicio del retracto del dueño directo ó del útil se rige por otras prescripciones (5).

(1) Estudiados al tratar del censo como *derecho real* en el núm. 63, letra c, Capítulo XVIII, Tom. III.

(2) Núm. 119, letra B de este Cap.

(3) Núm. 49 de este Cap.

(4) La forma *notarial* puede resultar impracticable por excesivamente costosa, atendido el insignificante valor de los predios objeto del retracto, y por ignorancia ó distancia del domicilio de los dueños de las fincas colindantes.

(5) Las de los Arts. 1.638 á 1.640, estudiados en el censo enfiteútico, Tom. III.