

La regla general de la ley 63, tit. V, Partida 5.^a, que impone al vendedor la obligación de sanear al comprador, no tiene aplicación al caso especial de que trata la ley 63 del mismo título y Partida (Sent. 25 Junio 1859).

Cuando una finca se vende como libre de toda carga, gravámen ó servidumbre, y luégo aparece una, el vendedor debe responder al comprador de la evicción y saneamiento (Sentencia 4 Mayo 1865).

Para que tenga aplicación la ley 65, tit. V, Partida 5.^a, se exige como condición precisa que el vendedor sepa la enfermedad de la bestia vendida, y la oculte (Sent. 7 Diciembre 1859).

Al ceder un comprador de una finca del Estado, que con otras se hallaba afecta al pago de un censo, ignorándose sobre cuál de ellas se subrogaría tal gravámen, dicha finca, es claro que lo hizo con todas las condiciones y gravámenes con que él la había adquirido, sin que la expresión de que se vendía libre de todo censo pudiera referirse á que aún no se sabía si quedaría ó no libre de él la finca cedida, sinó á cualquiera otro con que apareciese gravada (Sent. 23 Mayo 1873).

Aun suponiendo que el cesionario hubiera podido entablar contra el cedente la acción de saneamiento, habría perdido todo derecho á ejecutarlo desde el momento en que reconoció a subrogación del censo en la finca y entró en negociaciones con la Hacienda pública acerca de si la capitalización se había de hacer al 5 por 100, ó al 3, puesto que, léjos de obrar así, debió resistir abiertamente la subrogación hasta quedar vencido, tanto en la vía administrativa como en la contenciosa, si quería conservar íntegro el derecho de exigir al cedente el saneamiento (Sent. id. id.).

En todo caso el cesionario sólo tenía derecho á ser indemnizado por los perjuicios que se le irrogaban á consecuencia de la subrogación del censo; y habiendo acordado la Hacienda pública que se hiciera en el precio de la venta de la finca la rebaja proporcionada á la importancia del censo subrogado en la misma, tomando como base de la capitalización de la carga el tipo señalado al efecto en las disposiciones administrativas vigentes en la materia, no puede sostener eficazmente que se haya hecho agravio alguno (Sent. id. id.).

Por consecuencia, la sentencia que declara no haber lugar al saneamiento solicitado no infringe la ley 1.^a, tit. I, lib. X, Nov. Rec., la del contrato, ni la 32, tit. V, Partida 5.^a, ni la

doctrina legal establecida por el Supremo Tribunal, según la que, cuando una finca se vende libre de todo censo y luégo aparece uno, el vendedor debe responder al comprador de la evicción y saneamiento (Sent. id. id.).

COMENTARIO

El segundo caso en que el vendedor se halla obligado al saneamiento es en el de que los objetos vendidos adolezcan de ciertos defectos ó gravámenes. Mas para ello se requiere: 1.^o, que los defectos ó gravámenes hagan valer menos la cosa, ó la hagan inútil ó de uso peligroso, por lo cual dice la ley: «casa ó torre que debe servidumbre á otro ó que fuese tributaria vendiendo un ome á otro, callando el vendedor é non le aperciendo dello á aquel que la compra, por tal razón puede el comprador desfacer...; otrosi si vendiese un ome á otro un campo ó prado que sopiese que criaba malas hierbas é dañosas para las bestias que las paciessen... cauallo, mulo, ó bestia vendiendo un ome á otro, que ouiesse alguna mala enfermedad ó tacha porque valiesse menos...» Y 2.^o, que estos defectos ó gravámenes sean ocultos.

Artículo 1500.—En el caso del artículo anterior, el comprador puede optar entre la rescisión del contrato, abonándosele el precio y los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado, ó rebajar una cantidad proporcional del precio por razón del gravámen ó defecto descubierto en la cosa.

Sin embargo de lo dispuesto en el párrafo anterior, no podrá reclamarse indemnización de daños y perjuicios al vendedor que ignorase los gravámenes y defectos de la cosa.

ORÍGENES

Leyes 63 y 65, tit. V, Partida 5.^a

CONCORDANCIAS

Concuerda con: Art. 1644 Cód. Francia.—1501 Italia.—1543 Holanda.—1174 Vaud.—1291 Neufchatel.—778 Tesino.—1388 Valais.—1486 Friburgo.—Ley 18, tit. I, lib. XXI, Digesto.—Leyes 13 y 45, tit. I, lib. XVIII, Digesto.

JURISPRUDENCIA

Los dueños de fincas vendidas á censo, pero vendidas como libres de todo gravámen por un

ayuntamiento, pueden negarse á reconocerla dimitiendo las fincas y reclamando su precio (Sent. 30 Noviembre 1857).

Cuando una cosa se vende como libre, si luégo aparece que tiene sobre sí alguna carga, puede exigir el comprador que se deshaga la venta, abonándosele el precio con los daños y perjuicios que se le hayan seguido (Sent. 25 Junio 1859).

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 verdadero consentimiento de los contrayentes, que son los principios constitutivos y esenciales del contrato. De conformidad con ellos, la ley 63, tit. V, Partida 5.^a, impone como pena de su descuido ó mala fe al que vende casa ó torre sobre la que pese un gravámen 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 (Sents. 2 Octubre 1867 y 24 Junio 1870).

Según práctica y costumbre constantemente observadas y deducidas de terminantes disposiciones de nuestro derecho, el contrato de compra-venta de bienes inmuebles se entiende siempre celebrado con la implícita condición de que del precio estipulado se satisfaga ó rebaje el importe de las cargas con que la finca se halle gravada, á no ser que los contrayentes establezcan lo contrario en pacto expreso y terminante (Sent. 24 Junio 1870).

Cuando se vende una cosa alzado ó á precio alzado, esta frase no constituye ni expresa ni tácitamente el pacto de que el comprador tome sobre sí, además del pago del precio, el de las cargas con que se hallase gravada la finca, porque ni gramatical ni jurídicamente puede tener tal significación, ni puede explicarse por otro objeto que el de suprimir ciertos trámites y diligencias previas, tales como el reconocimiento, medición y valoración periciales de la finca, y otras semejantes (Sent. id. id.).

Al establecer las leyes 64 y 65, tit. V, Partida 5.^a, la obligación del vendedor de devolver al comprador el precio total ó parte del mismo, según los casos á que se refiere, no se extienden á fijar las reglas que se han de observar para la tasa ó avlaúo del importe de la falta, tacha ó me-

noscabo de la cosa vendida, lo cual, como cuestión de hecho, está sujeto y reservado á la apreciación, que hay que respetar si contra ella no se alega infracción alguna de ley ó doctrina legal (Sent. 26 Noviembre 1874).

COMENTARIO

Las leyes citadas en este artículo únicamente dicen que «por tal razón puede el comprador desfazer la vendida: é es tenuto el vendedor de tornarle el precio é los daños é menoscabos que le viniessen por esta razón.» Mas, como observa Lopez, la acción que esta ley concede al comprador es potestativa, y puede por lo mismo optar entre desfacer la vendida ó pedir una rebaja proporcional al defecto ó gravámen: *erit ergo per istam legem in electione emptoris aut velit stare emptioni et agere ad interesse*, dice el autor citado. Como ésta parece que es la interpretación usual y corriente, no hemos tenido reparo en consignarla en el artículo. Por otra parte, la ley 65, también citada, habla de las dos acciones, concediendo diverso tiempo para entablarlas, bien que parece referirse únicamente al caso de que se trate de bienes muebles ó semovientes.

Los autores, sin embargo, hacen comunes estas disposiciones, tanto á los bienes muebles como á los inmuebles. La acción para reclamar del vendedor la rescisión del contrato, devolviéndole la cosa y exigiendo su precio con los daños y perjuicios, recibe el nombre de *redhibitoria*: la acción para reclamar únicamente que se rebaje del precio una cantidad equivalente á lo que vale de menos la cosa por razón del gravámen ó defecto, se llama *estimatoria*, y también *quanti minoris*, ó del cuanto menos.

Debemos advertir, por último, que si bien el vendedor está obligado á restituir el precio siempre que se le reclame por razón de gravámen ó defecto oculto en la cosa vendida, solamente estará obligado á indemnizar daños y perjuicios cuando él mismo tuviere conocimiento de aquellos defectos; «mas si esto non sopiesse el vendedor cuando lo vendió, non sería tenuto más del precio tan solamente.»

Artículo 1501.—Las acciones otorgadas al comprador por el artículo anterior de rescindir la venta ó pedir que se rebaje la parte proporcional del precio, prescriben á los

seis meses y un año respectivamente, contados desde la celebracion del contrato.

ORÍGENES

Leyes 63 y 65, tit. V, Partida 5.^a

COMENTARIO

La accion *redhibitoria* prescribe á los seis meses, contados desde la celebracion del contrato de compra-venta.

La accion *estimatoria* ó *quanti minoris* prescribe al año, contado desde igual época.

A esto queda reducido el precepto del artículo.

Artículo 1502.—No podrá el comprador entablar las acciones á que se refieren los artículos precedentes:

1.º Si el vendedor manifestó los gravámenes y defectos de la cosa al tiempo de celebrarse el contrato.

2.º Si así lo estipularon el comprador y el vendedor.

ORÍGENES

Ley 66, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

Verificada la venta de un animal sin que el vendedor manifieste *paladinamente* la tacha que padecía, el comprador, *non seyendo sabidor*, no pudo aceptarlo ni recibirlo por suyo, con arreglo á la ley 66, tit. V, Partida 5.^a (Sent. 28 Marzo 1863).

Cuando una persona vende á otra bienes determinados, heredados de su padre, y además todos los derechos que poseía, le pertenecían ó pudieran pertenecerle de la misma procedencia, manifestando que obraba con pleno conocimiento de causa y renunciando el remedio de lesion, así como el comprador renunció el de evicción y saneamiento, se comprende que ambas partes han aceptado de comun acuerdo las eventualidades que pudieran favorecerles ó perjudicarles, concurriendo perfecta reciprocidad

de derechos y obligaciones (Sent. 26 Abril 1872).

No es aplicable la ley 63, tit. V, Partida 5.^a, que autoriza la rescision de la venta de casa ó torre que deba servidumbre á otra á que fuese tributaria, ocultando el vendedor al comprador esta circunstancia, cuando, segun aprecia la Sala sentenciadora, aparece justificado de una manera terminante que el comprador tenia conocimiento, al verificarse la compra, del censo que pesaba sobre la casa (Sent. 24 Octubre 1873).

COMENTARIO

Cuando el vendedor manifestó los gravámenes y defectos de la cosa al tiempo de celebrarse el contrato, no puede el comprador reclamar contra aquél, pues que ya conocía dichos defectos, é indudablemente los tomó en cuenta al aceptar ú ofrecer el precio. Además, el saneamiento tiene por causa el fraude, y dicho se está que éste no existe cuando comprador y vendedor conocian los vicios de la cosa, sobre todo si el vendedor mismo los manifestó honradamente; mas para esto es necesario que el vendedor no expresara los vicios genéricamente, manifestándolos de tal manera que el comprador no pudiese enterarse bien de ellos, pues entónces, habiendo procedido el vendedor engañosamente, «será tenuto de recibir la cosa que assi vendiesse, é de tornar el precio.»

El segundo caso del artículo es «si se aviniesen en el precio ambos á dos, é fuese fecha la venta en tal manera que por tacha que ouiese la bestia non lo podiesse desechar el comprador.» Lopez entiende que este pacto no sería válido si el vendedor conociese los vicios de la cosa y los ignorase el comprador; y Escriche, participando en cierto modo de esta opinion, dice que la accion *redhibitoria* y la *estimatoria* no pueden renunciarse para el caso de que hubiese dolo en la ocultacion, por ser nulo todo pacto en que se renuncie la prestacion del dolo.

Es comun el sentir de que la renuncia del saneamiento por los defectos ó gravámenes ocultos de la cosa no perjudica en nada al comprador en su accion por la lesion llamada enorme.

CAPÍTULO VI

DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Artículo 1503.—El comprador está en la obligacion de entregar el precio de la cosa vendida, en el tiempo y lugar fijados en el contrato.

El comprador no adquiere el dominio sobre la cosa vendida, áun cuando le hubiere sido entregada, sinó mediante el pago del precio, ó si hubiere dado fiador ú otorgado fianza, ó se hubiere estipulado plazo cierto para pagar.

ORÍGENES

Ley 46, tit. XXVIII, Partida 3.^a

Ley 28, tit. V, Partida 5.^a

Art. 990, ley de Enjuiciamiento civil.

CONCORDANCIAS

Concuerta en la primera parte con: Art. 1650, Código Francia.—1507 Italia.—1583 Portugal.—1549 Holanda.—2528 Luisiana.—1182 Vaud.—1394 Valais.—1648 Bolivia.—Ley 13, tit. I, libro XIX, y ley 19, tit. I, lib. XVIII, Digesto.

JURISPRUDENCIA

Se reputa designacion de un día incierto en el pago del precio de una compra-venta, si los contrayentes le aplazan para cuando el vendedor entregue la documentacion que le exijan las oficinas del Estado, con objeto de acreditar su propiedad (Sent. 9 Febrero 1861).

No se infringe la ley 28, tit. V, Partida 5.^a, cuando únicamente se mande satisfacer el precio prometido por la cosa, y aceptado y fijado de una manera irrevocable (Sent. 25 Enero 1861).

Si bien la ley 46, tit. XXVIII, Partida 3.^a, dispone que áun cuando el que hubiera vendido su cosa á otro se apoderara de ella, si el comprador no hubiese pagado el precio, ó dado fiador ó tomado plazo para pagar, ni pasaría á él por tal apoderamiento el señorío de la cosa,

hasta que se pagase el precio, también determina que pasaría mediando alguna de aquellas circunstancias, aunque el precio no se hubiese pagado, quedando el comprador obligado solamente á pagarlo (Sent. 31 Marzo 1874).

El contrato de compra-venta se perfecciona por el consentimiento de los contrayentes en la cosa y en el precio, consumándose por la mutua entrega de uno y otro, y pasando el dominio de aquélla al comprador, aunque no satisfaga el precio, si hubiese *tomado plazo para pagar*, ó *dado fiador ó peños*, ó si *el vendedor se fiase en él*, segun lo dispone la ley 46, tit. XXVIII, Partida 3.^a (Sent. 1.º Abril 1874).

Previniéndose en la ley 28, tit. V, Partida 5.^a, 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 luégo al comprador, y que éste pagase en época ó día distinto el precio de la misma, 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 (Sent. 27 Abril 1874).

El comprador no puede exigir el cumplimiento de los derechos que crea corresponderle, si no cumple por su parte las obligaciones á que esos derechos dan lugar (Sent. 21 Mayo 1874).

No es admisible la excepcion alegada por el comprador, sobre que la titulacion debiera estar á satisfaccion de un notario determinado, cuando los vendedores niegan la existencia de tal condicion, sobre lo que se dan pruebas que aprecia la Sala sentenciadora en uso de sus facultades, estimando que de dicha condicion, que supone impuesta el comprador, resultaría el contrato pendiente de su capricho, cuando la condicion natural de toda venta de bienes inmuebles es la de que los títulos sean corrientes y no ofrezcan dificultad, sin que contra estas apreciaciones de la Sala se alegue la infraccion de ley alguna ó doctrina legal: por lo cual, no