

TEMA 25. EFECTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. Las obligaciones del comprador

El comprador está obligado a pagar al vendedor el precio de la cosa vendida (artículo 1.500 del Código civil). Esta es su única obligación esencial.

Si la entrega de la cosa vendida tiene lugar antes del pago del precio, durante el tiempo que medie entre ambos, el comprador deberá intereses por la suma a que el precio ascienda, en los tres casos siguientes:

- 1) Si así se hubiere convenido.
- 2) Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta.
- 3) Si se hubiere constituido en mora, con arreglo al artículo 1.100.

Además, el comprador también deberá soportar una serie de gastos ocasionados por la celebración del contrato, salvo que por pacto quien los asuma sea el vendedor. Así:

- 1) Los gastos de transporte o traslación de la cosa posteriores a la entrega, u ocasionados para que la cosa llegue realmente a poder del comprador en sitio distinto de aquél en que debía ser entregada (artículo 1.465 del Código civil). Ya que los gastos de entrega, propiamente hablando, son de cuenta del vendedor.
- 2) Los gastos necesarios hechos en la cosa desde la venta a la entrega. Por el contrario, por lo que se refiere a los gastos útiles, parece desacertado que sean de cuenta del comprador.
- 3) Los gastos hechos en la cosa desde la venta a la entrega, para la conservación y obtención de frutos de la misma. Ya que, según el artículo 1.468.2º del Código civil “los frutos pertenecen al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato”; y según el artículo 356 del propio Código civil “quien percibe los frutos tiene la obligación de abonar los gastos hechos por un tercero para su producción, recolección y conservación”.
- 4) Los gastos de primera copia (de la escritura, si se otorga) y los demás posteriores a la venta, salvo pacto en contrario (artículo 1.455 del Código civil).
- 5) Los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 6) El pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

21/1987, de 11 de noviembre, de modificación del Código Civil en materia de adopción

2. Las obligaciones del vendedor

El vendedor está obligado hacia el comprador:

- 1) A entregarle la cosa objeto del contrato o a transmitirle el derecho vendido (artículo 1.461 del Código civil).
- 2) Al saneamiento de lo vendido (artículo 1.461 del Código civil y 1.474 y siguientes del Código civil).
- 3) A sufragar los gastos de entrega de la cosa vendida, salvo pacto en contrario (artículo 1.465 del Código civil).
- 4) A sufragar los gastos de otorgamiento de escritura (artículo 1.455 del Código civil).
- 5) A facilitarle los títulos de pertenencia, y, en general, los elementos y documentación necesaria para asegurarle el reconocimiento de la titularidad de la cosa o derecho que adquiere.

3. Obligación de entregar

A. Concepto

La entrega consiste en poner con ánimo de pago – *solvendi animo* – en poder del comprador la cosa o derecho vendido (artículo 1.462 del Código civil).

Ese poner en poder se entiende adecuado a la naturaleza de la cosa o derecho de que se trate. En principio, para las cosas corporales, será una puesta en poder material; y para los bienes incorporeales equivaldrá a ella el otorgamiento de la escritura pública de venta, y, en su defecto, el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, o el uso que éste haga del derecho, consintiéndolo el vendedor.

Ni siquiera la entrega de las cosas corporales es necesario que consista siempre en la transferencia material de su posesión, sino que puede espiritualizarse:

- 1) En unos casos porque la puesta en poder espiritual sustituye la puesta en poder material, como es el caso de la llamada entrega instrumental. En este supuesto el otorgamiento del instrumento – escritura – público mediante el que se celebra el contrato, equivale a la entrega.
- 2) Otros porque el comprador ya tenía la posesión de la cosa en concepto distinto del de propietario (así, por ejemplo, era arrendatario de lo vendido) o lo adquiere sin necesidad de recibir materialmente la cosa (así, por ejemplo el propietario que vende su bien inmueble a un tercero pero se reserva para sí el derecho de arrendamiento).

Por aplicación de las reglas generales a todas las obligaciones de dar, el vendedor – deudor de la cosa – está obligado a conservar ésta con la diligencia propia de un buen

padre de familia; a entregar, también, si se vendió cosa determinada, todos sus accesorios, aunque no hayan sido mencionados; y a entregar, juntamente con la cosa los frutos que produjo desde que nació la obligación de entregarla.

B. Clases

Podemos clasificar las formas de entrega – *traditio* – en los siguientes tipos:

- a) Traditio real: entrega material de la cosa. Se da siempre que el comprador recibe la posesión como hecho; aclarando que ello se da cuando adquiere el poder efectivo sobre la cosa, aunque no se le entregue ésta de mano a mano (artículo 1.462 del Código civil). Por ejemplo, también es entrega real la que se realiza simbólicamente “por la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se hallen almacenados o guardados los bienes transmitidos” (artículo 1.463 del Código Civil).
- b) Traditio *ficta* – fingida -: no hay verdaderamente traspaso del poder efectivo sobre la cosa. Podemos distinguir tres supuestos:
 - Tradición *brevi manu*: es aquella que, si el adquirente ya tenía la cosa en su poder, se efectúa por el simple acuerdo de los interesados. No hay, pues, entrega de nada, ni de posesión como hecho ni como derecho. Por ejemplo, A que era arrendatario de un bien inmueble propiedad de B, adquiere la titularidad del mencionado inmueble (artículo 1.463 in fine del Código civil).
 - Constituto posesorio: es aquella en que el poseedor de hecho sigue teniendo la cosa, pero admitiendo que la posesión como derecho corresponde a otro. Por ejemplo, A vende la cosa a B, pero la conserva como arrendatario.
 - Tradición instrumental: cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario (artículo 1.462.2º del Código civil).
 - Tradición por el solo acuerdo de las partes: la tradición tiene lugar por el solo acuerdo si la cosa no puede trasladarse a poder del adquirente en el instante del contrato. Por ejemplo, porque el vendedor tenía la cosa dada en arrendamiento, y, por tanto, ésta estaba en poder del arrendatario.

4. Obligación de saneamiento

El saneamiento – *hacer la cosa sana* – significa que, puesto que lo vendido puede no ser o estar como debería o aparenta – por ejemplo la cosa vendida como libre, tiene un gravamen, o tiene un defecto oculto la vendida como exenta de vicios -, el vendedor responde al comprador en el caso de que tal deber ser o apariencia no coincida con la realidad.

Por ello no se ha de sanear, por ejemplo, si la compraventa se celebró, conscientes y acordes ambas partes, sobre una cosa con gravamen o defecto puesto que, en tales casos, éstos habrán sido tenidos en cuenta para fijar un precio inferior.

En virtud del saneamiento, establece el artículo 1.474 del Código civil el vendedor responderá al comprador:

- 1) De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida (saneamiento por evicción).
- 2) De los vicios o defectos ocultos que tuviere (saneamiento por vicios ocultos).

5. Saneamiento en caso de evicción

A. Concepto y requisitos

Existe evicción (de *evinco* = a vencer), cuando – porque se le vence en juicio – se priva al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo – evicción total – o parte – evicción parcial – de la cosa comprada (artículo 1.475 del Código civil). Por ejemplo, tal cosa resultó que no era del vendedor, y su verdadero dueño la reivindicó, despojando de ella al comprador.

Ahora bien, para responder por evicción, no basta el hecho de la privación de la cosa sino que se requiere que el comprador haya notificado al vendedor la demanda por la que tiende a privársele de la misma. Faltando dicha notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento (artículo 1.481 del Código civil).

La notificación de la demanda al vendedor ha de ser solicitada por el comprador demandado al órgano judicial dentro del período que señale para contestar a la demanda (artículo 1.482. 1º del Código civil), con lo que se abre la posibilidad – no la obligación – de que el vendedor intervenga en el proceso.

Si el vendedor citado de evicción no comparece en tiempo y forma, continuará, respecto del comprador el plazo para contestar a la demanda, que había quedado en suspenso por la notificación (artículo 1.482 del Código civil).

Si compareciera el vendedor, la sentencia no puede contener ningún pronunciamiento absolutorio o condenatorio para él, que no es el demandado, aunque quede vinculado por las declaraciones que en ella se hagan en el posterior proceso que el comprador promoviera por evicción.

Si la evicción fue parcial, pero de tal importancia que sin la parte perdida no se hubiese comprado la cosa, podrá el comprador exigir el saneamiento parcial o desistir del contrato por completo y, además, ser indemnizado por los daños sufridos (artículo 1.479 del Código civil).

B. Pactos sobre la obligación de sanear por evicción

La obligación de responder por evicción no es esencial a la compraventa sino natural. De ahí que sean válidos los pactos que tengan por objeto su aumento, disminución o supresión (artículo 1.475 in fine del Código civil). Además, estos pactos pueden alcanzar sólo al saneamiento por evicción o, también, al por vicios o defectos ocultos.

Por lo que se refiere al pacto de supresión de la obligación del vendedor de sanear por evicción no es admisible – será nulo ese acuerdo – para el caso de mala fe del vendedor – por ejemplo, el que sabe que vende una cosa ajena y que el comprador, ignorándolo, corre el riesgo de ser privado de ella por el verdadero dueño, pacta con aquél que no haya lugar a responsabilidad por evicción (artículo 1. 476 del Código civil).

En cualquier otro caso puede pactarse la supresión, pero ello puede tener lugar de dos formas (artículo 1.477 del Código civil):

- 1) Con conocimiento – por parte del comprador – de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias. Por ejemplo, el comprador sabe que la cosa vendida es dudoso si es del vendedor o de un tercero. En este primer caso, si la evicción se llega a producir, el vendedor no responde de nada.
- 2) Sin conocimiento – por parte del comprador – del riesgo de evicción que hay en el caso concreto. En este segundo caso, si la evicción se llega a producir, el vendedor sólo responde del precio que tuviese la cosa al tiempo de la evicción, pero no de todo lo demás de que responde cuando no se renuncia al saneamiento por evicción.

C. Contenido de la obligación del saneamiento

El artículo 1.478 del Código civil fija que cuando se haya estipulado el saneamiento o cuando nada se haya pactado sobre este punto, si la evicción se ha realizado, tendrá el comprador derecho a exigir del vendedor:

- 1) La restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta.
- 2) Los frutos o rendimientos, si se le hubiere condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio.
- 3) Las costas del pleito que haya motivado la evicción, y, en su caso, las del seguido con el vendedor para el saneamiento.
- 4) Los gastos del contrato, si los hubiese pagado el comprador.
- 5) Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe.

D. Duración

La acción del comprador contra el vendedor por razón de evicción no tiene un plazo específico de ejercicio, por lo que se aplicará el de quince años (artículo 1. 964 del Código civil).

6. Saneamiento por vicios ocultos

A. Concepto y requisitos

El vendedor responde por vicios o defectos ocultos de la cosa cuando la hagan impropia para el uso a que se la destina o disminuya de tal modo este uso, que de haberlos conocido el comprador no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella (artículo 1.484 del Código civil). No se trata de la cosa sea inútil para todo uso, sino para el que motivó su adquisición.

Además el propio artículo 1.484 del Código civil excluye la garantía por vicios ocultos cuando éstos son manifiestos o estuvieran a la vista o si el comprador es un perito, que por razón de su oficio o profesión debía fácilmente conocerlos.

El vendedor responde al comprador del saneamiento por vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, aunque los ignorase, salvo para el supuesto de que se hubiera estipulado lo contrario.

B. Pactos sobre la obligación de sanear por evicción

Al igual que en materia de evicción, la autonomía de la voluntad de las partes es libre para aumentar, disminuir o suprimir las consecuencias legales del saneamiento por vicios. La renuncia al saneamiento por vicios ocultos debe ser expresa y, además, el vendedor ha de ignorarlos (artículo 1.485 del Código civil).

C. Las acciones redhibitorias y *quantí minoris*

Como consecuencia de la obligación de sanear por vicios, el artículo 1.486 del Código civil otorga al comprador la opción entre:

- 1) Desistir del contrato, abonándosele lo gastos que pagó (acción redhibitoria).
- 2) Rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos (acción *quantí minoris*).

Además de la opción, el comprador goza de una acción de daños y perjuicios contra el vendedor que conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó, siempre que optara por la acción redhibitoria.

D. Contratos de compraventa civil de bienes de consumo

La Ley 23/2003, de 10 de julio, de garantías en la venta de bienes de consumo - que transpone la Directiva 1999/44/CE, del Parlamento europeo y del Consejo -, crea un régimen específico de saneamiento por vicios y defectos ocultos aplicable a los contratos de compraventa civil de bienes de consumo celebrados entre los consumidores y los vendedores profesionales. Se consideran como “bienes de consumo” los bienes muebles corporales destinados al consumo privado – no afecta a los bienes inmuebles ni a los servicios -.

En este caso, para garantizar la conformidad de los bienes con el contrato de compraventa, la mencionada Ley ofrece al consumidor distintas opciones para exigir el

saneamiento cuando el bien adquirido no sea conforme con lo pactado, que vienen a sustituir en el ámbito de las compraventas de bienes de consumo a las acciones redhibitoria y *quanti minoris*. Dichas opciones se traducen en las siguientes posibilidades:

- El consumidor podrá optar entre exigir la reparación o la sustitución del bien, salvo que una de estas opciones resulte imposible o desproporcionada. El consumidor no podrá exigir la sustitución cuando se trate de bienes de segunda mano o bienes de imposible sustitución por otros similares.
- Cuando la reparación o sustitución no fueran posibles o resulten infructuosas, el consumidor podrá exigir la rebaja del precio o la resolución del contrato, con devolución del precio.

El vendedor responde frente al consumidor de las faltas de conformidad que se manifiesten en un plazo de dos años, a partir del momento de la entrega del bien. En los bienes de segunda mano, el vendedor y el consumidor podrán pactar un plazo menor, que no podrá ser inferior a un año desde la entrega. La entrega, salvo prueba en contrario, se presume hecha en el día que figure en la factura o tique de compra, o en el albarán de entrega si éste fuera posterior.

Las acciones legales oportunas para reclamar el cumplimiento de lo previsto por la Ley 23/2003 prescriben a los tres años desde la entrega del bien.

E. Perecimiento de la cosa afectada de vicios ocultos

El artículo 1.487 del Código civil regula el supuesto de que la cosa vendida se perdiera por efecto de los vicios ocultos, y distingue según que los conociese el vendedor o los ignorase. En el primer caso, el vendedor debe restituir el precio y abonar los gastos del contrato, con los daños y perjuicios; mientras que en el segundo de los casos, queda exceptuado del abono de los daños y perjuicios.

Si la pérdida de la cosa no tiene lugar por efecto del vicio oculto, sino por caso fortuito o culpa del comprador, según el artículo 1.488 del Código civil podrá el comprador 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 e intereses.

F. Plazo de ejercicio de las acciones

Las acciones encaminadas a exigir el saneamiento por vicios ocultos, se extinguen a los seis meses contados desde la entrega de la cosa vendida (artículo 1.490 del Código civil).

7. Cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato

A. Tiempo del cumplimiento

- 1) Si el contrato se celebró puramente: el cumplimiento deberá verificarse inmediatamente, siempre que no se hubiera establecido un aplazamiento para la ejecución de ninguna de las prestaciones.
Ninguna parte puede exigir el cumplimiento a la otra sino cuando ella haya cumplido o esté dispuesta a cumplir su obligación, salvo que para alguna de ella se haya establecido un plazo. Ello se sigue de las reglas generales que rigen el régimen de las obligaciones recíprocas y, además de algunas disposiciones especiales para la compraventa, como los artículos 1.466 del Código civil (“el vendedor no estará obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no le ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago”) y el artículo 1.500 del propio Código civil (“el comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato. Si no se hubiesen fijado, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida”).
- 2) Si la compraventa se celebró bajo condición (suspensiva) o se fijó término (inicial): el cumplimiento deberá verificarse cuando la condición se cumpla o el término llegue.

Pueden darse, además, dos situaciones excepcionales:

- 1) Puede retrasarse el cumplimiento de la obligación del vendedor – entrega de la cosa – cuando concedido un plazo para el pago del precio, se descubre después de la venta que el comprador es insolvente, de tal suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio, a menos que el comprador afiance pagar en el plazo convenido (artículo 1.467 del Código civil).
- 2) Puede retrasarse el cumplimiento de la obligación del comprador, que ya hubiese recibido la cosa, si dicho comprador fuese perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria. Dicha suspensión del pago del precio podrá durar hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago (artículo 1.502 del Código civil).

B. Lugar del cumplimiento

En cuanto al lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa debemos distinguir:

- 1) Lugar de la entrega de la cosa: no hay norma especial alguna; por lo que rigen las generales, según las que se entregará en el lugar acordado, y si no se fijó uno, en el que estuviese la cosa al ser vendida, si era cosa determinada, y en cualquier otro caso, en el domicilio del vendedor.

- 2) Lugar del pago del precio: el comprador estará obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el lugar fijado por el contrato. A falta de fijación contractual deberá hacerse en el lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida (artículo 1.500 del Código civil).

8. El problema de los riesgos

Se entiende por riesgos los que corre la cosa vendida de destruirse total o parcialmente o de perjudicarse sin culpa del deudor – es decir, del vendedor – desde que la compraventa se celebra hasta que la cosa se entrega.

Parece claro que lo que ocurra antes de la celebración del contrato de compraventa, o después de entregada la cosa en virtud de dicho contrato, lo soporta, su dueño que será en el primero de los casos el vendedor y el comprador en el segundo. Ahora bien, una vez perfeccionado el contrato, aunque no se haya hecho entrega de la cosa ¿quién soportará el riesgo de su pérdida o deterioro por caso fortuito o fuerza mayor o bien como consecuencia de la actuación de un tercero?. Si lo soporta el comprador, no recibirá la cosa y tendrá que pagar el precio. Si se hace recaer sobre el vendedor, pierde la cosa y no recibe el precio.

El artículo 1.452 del Código civil dedicado al tema del riesgo en la compraventa, consta de tres párrafos de interpretación sumamente discutible y discutida:

- 1) Párrafo primero: “El daño o provecho de la cosa vendida, después de perfeccionado el contrato, se regulará por lo dispuesto en los artículos 1.096 y 1.182 del Código civil”.

Con esa remisión no se nos dice más que la mora del vendedor – *mora accipiendi* - o la doble venta de la cosa por parte del vendedor implica una agravación de su responsabilidad en tanto responde de los casos fortuitos hasta la entrega (1096), y que queda libre de esta obligación si aquella cosa se pierde sin su culpa y antes de haberse constituido en mora (1.182). Dichos preceptos, no obstante, no responden a la siguiente cuestión: ¿la liberación del vendedor es sólo de su obligación de entrega conservando el derecho al precio?:

- Si se responde afirmativamente, el riesgo lo ha de soportar el comprador, que no recibe la cosa y debe el precio.
- Si, por el contrario, se estimase que al no entregar la cosa el vendedor no tiene derecho al precio, los riesgos serían de su cargo.

La doctrina española es mayoritariamente favorable a la aplicación del brocardo *periculum est emptoris* (el peligro lo soporta el comprador), al igual que hace la jurisprudencia.

Para Cossío, el artículo 1.452 lo único que hace es sentar una presunción: una vez perfeccionado el contrato o individualizada la cosa se presume que ésta se encuentra a disposición del comprador y si no la retira es porque no quiere o no le conviene, luego debe él soportar el riesgo y no el vendedor. La norma sienta una presunción *iuris tantum*. Para desvirtuarla sólo hay que probar que la dilación de la entrega se produjo por transigencia del comprador, porque al vendedor le convenía.

- 2) Párrafo segundo: “Esta regla se aplicará a la venta de cosas fungibles, hecha aisladamente y por un solo precio, o sin consideración a su peso, número o medida”.

Por tanto, la regla general *periculum est emptoris* rige no sólo cuando se vende una cosa determinada, sino también cosas fungibles siempre que concurren estos dos requisitos:

- Que se haga aisladamente (lo que equivale a decir en bloque o alzadamente).
- Y por un solo precio.

Por ejemplo, te compro todo el vino de tu bodega o todo el trigo de tu granero por X pesetas.

- 3) Párrafo tercero: “Si las cosas fungibles se vendieren por un precio fijado con relación al peso, número o medida, no se imputará el riesgo al comprador hasta que se hayan pesado, contado o medido, a no ser que éste se haya constituido en mora”.