

TEMA 27. PACTOS Y CONDICIONES MÁS FRECUENTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. El pacto comisorio

Se llama pacto comisorio al acuerdo de las partes sobre que si el precio no se paga en el momento debido, se resuelva automáticamente el contrato.

(Ver ponencia alumnos)

2. El pacto de reserva de dominio

Por el pacto de reserva de dominio – *pactum reservati dominii* – se determina que el vendedor, aun después de entregar la cosa al comprador, siga siendo dueño de ésta hasta cierto momento o suceso. Se trata pues, de que – a diferencia del caso normal – dicha entrega no es transmisiva del dominio.

Generalmente con este pacto se persigue garantizar al vendedor el cobro del precio, cuando ha sido aplazado, haciendo que la transmisión de la propiedad al comprador no se verifique hasta el pago del mismo – lo que impele a pagarlo para convertirse en dueño -.

(Ver ponencia alumnos)

3. El pacto de retroventa

El pacto de retroventa es aquel por el que el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida (artículo 1.507 del Código civil). El derecho que el vendedor adquiere a recuperar la cosa se conoce como retracto convencional – por nacer de convención o pacto, y no de la ley –.

Dicho pacto de retroventa tiene una regulación expresa en el Código civil dentro del articulado relativo al contrato de compraventa, concretamente de los artículos 1.507 a 1.520.

Para que el vendedor pueda recuperar la cosa vendida dentro del plazo fijado en el contrato de compraventa deberá reembolsar al comprador el precio de la venta, más los gastos previstos en el artículo 1.518 del Código civil. Establece dicho precepto: “El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de venta, y además: 1. Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta; 2. Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida”.

La duración del pacto, el tiempo dentro del que debe ejercitar su derecho el vendedor, lo señala el artículo 1.508.1º del Código civil. Así, a falta de estipulación expresa sobre la duración, tendrá una vigencia de cuatro años, contados desde la fecha del contrato. Si hubiese estipulación – dice el párrafo segundo -, el plazo no podrá exceder de diez años.

4. Otros pactos y condiciones

A. *Addictio in diem*

Consiste el pacto de *addictio in diem*, o de mejor comprador, en establecer que la venta queda ineficaz, si el vendedor durante cierto plazo posterior a la celebración de la compraventa encuentra otro comprador en condiciones más ventajosas para él – por ofrecerle un mejor precio o por ofrecerle condiciones más ventajosas -, y el primero no prefiere igualar las del segundo.

B. *Compraventa a prueba y ad gustum*

La compraventa puede hacerse bajo condición – suspensiva o resolutoria – de que la cosa guste al comprador. En cuyo caso depende de su libre arbitrio – de que, según su criterio personal le agrade o no - ; y como quiera que, para decidir, ha de probarla, se denomina la figura venta a prueba.

- 1) Si el que le agrade al comprador se establece como condición suspensiva, la venta se perfecciona y produce efectos cuando probando la cosa el comprador la admite como buena.
- 2) Si, en cambio, el que le agrade al comprador se establece como condición resolutoria, se perfecciona el contrato al celebrarse y empieza a producir sus efectos, pero sometida al evento de resolverse si la cosa después no gusta.

En nuestro Derecho las partes pueden configurar la compraventa a prueba de ambas maneras – como condición suspensiva o resolutoria -, pero, no constando otra voluntad, se presumirá hecha siempre, tal y como establece el artículo 1.453 del Código civil, bajo condición suspensiva.

De la interpretación del artículo 1.453 del Código civil la doctrina mayoritaria extrae que la venta a prueba puede ser de dos tipos – el Prof. Albaladejo considera que de dicho artículo únicamente se puede extraer la venta al gusto - :

- 1) La venta sometida a ensayo: en el sentido de prueba para ver si la cosa reúne las condiciones debidas, en el que la cosa no es rechazable libremente por el comprador, que sólo puede devolverla si no las reúne. Así, objetivamente, por medio del ensayo o prueba, se comprueba si la cosa tiene o no las cualidades que han sido determinantes de la compra.
- 2) La venta al gusto: - *venta de cosas que es costumbre probar o gustar* - en el sentido de *prueba para ver si gusta*, en el que la cosa es rechazable libremente, si no agrada al comprador – atiende al elemento subjetivo -.

5. El contrato de permuta

A. *Concepto y caracteres*

La permuta es un contrato por el que cada uno de los contratantes se obliga a transmitir al otro una cosa – o derecho – a cambio de la que éste se obliga a transmitirle a él. El artículo 1.538 del Código civil lo define como “contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra”. En realidad, en la permuta hay un trueque de derechos de propiedad.

La permuta, al igual que la compraventa, es un contrato consensual, bilateral, oneroso, conmutativo y no traslativo del dominio, sino mediante la entrega de lo permutado.

B. Regulación legal

En todo lo que no se halle especialmente determinado para la permuta, ésta se regirá por las disposiciones concernientes a la compraventa - artículo 1.541 del Código civil -. Remisión que se justifica por la semejanza existente entre ambas figuras contractuales, que sólo discrepan en que a cambio de la cosa – o derecho -, en una se da dinero, y en la otra, otra cosa – o derecho -.

Nuestro Código civil dedica escasa atención al contrato de permuta. Aparte, de la mencionada remisión a la regulación de la compraventa, el Código civil únicamente contiene otros tres artículos: uno, en el que la define – artículo 1.538 –; y dos, en que establece algunas especialidades propias de la permuta - artículos 1.539 y 1.540 -.

C. Especialidades de la permuta

a) *Obligación de las partes*: no hay obligaciones de comprador, sino que las obligaciones de las partes, en principio, son las del vendedor – básicamente las de entregar y sanear -, tanto para una como para otra.

En la permuta no hay duda de que cada permutante está obligado a transmitir al otro la propiedad de la cosa permutada, ya que si no es así se produce un incumplimiento de la obligación. Ello se deduce de lo establecido en el artículo 1.539 del Código civil, que establece que “si uno de los permutantes hubiese recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acreditase que no era propia del que la dio, no podrá ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumplirá con devolver la que recibió”. Lo que es, ni más ni menos que conceder la facultad de resolver el contrato, al contratante que tomó en la permuta cosa que no era del otro.

Éste es un remedio más radical que el concedido en el contrato de compraventa, en análogo caso, al comprador; pues éste, si fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa comprada, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, sólo podrá *suspender* el pago del precio hasta el cese de la perturbación o peligro.

b) *Opción del permutante que pierde por evicción la cosa que recibió*: si un permutante pierde por evicción la cosa que recibió, el artículo 1.540 del Código civil establece que “podrá optar por recuperar la que dio en cambio, o reclamar la indemnización por daños y perjuicios; pero sólo podrá usar del derecho a recuperar la cosa que él entregó mientras ésta subsista en poder del otro permutante, y sin perjuicio de los derechos adquiridos entretanto sobre ella con buena fe por un tercero”.

Si la evicción se hubiese producido en caso de venta, el comprador hubiese tenido derecho a exigir la restitución del precio y a que le hubiesen sido hechos algunos otros abonos – artículo 1.478 del Código civil -. Así, pues, lo establecido para el caso de la

permuta, en cuanto reclamar la cosa dada a cambio, no es aplicación sino del mismo principio – en ambos se reclama lo que se dio -. En cuanto a poder optar por la reclamación de daños, sí constituye una especialidad de la permuta, pues el reclamante recibirá, una suma de dinero, cosa diferente a la que dio.

6. La denominada permuta de solar por edificación futura

En la actualidad cobra relieve la permuta a propósito de la figura jurídica que surge cuando el propietario del solar transmite a otro su propiedad para que sobre él construya, a cambio de que le entregue determinadas viviendas, locales comerciales y/o plazas de garaje.