**DERECHO CIVIL**

**TEMA 49**

**OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.** **CONSERVACIÓN DE LA COSA; TEORÍA DE LOS RIESGOS. ENTREGA DE LA COSA VENDIDA.** **SANEAMIENTO.** **OBLIGACIONES DEL COMPRADOR. PAGO DEL PRECIO Y PAGO DE INTERESES.**

**OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.**

Sin perjuicio de poder ser moderadas o alteradas mediante pacto entre las partes, las obligaciones del vendedor son las siguientes:

1. Conservar la cosa vendida que se ha obligado a entregar con la diligencia de un buen padre de familia.
2. Entregar la cosa vendida, obligación que incluye la de poner a disposición del comprador las llaves de la cosa vendida o elementos que permitan su utilización, como una clave electrónica, sus títulos de pertenencia y, en general, facilitarle la información necesaria para ejercer el derecho de dominio sobre la cosa vendida.
3. Responder del saneamiento.
4. Pagar los gastos de otorgamiento de la matriz de la escritura pública de compraventa.

**CONSERVACIÓN DE LA COSA; TEORÍA DE LOS RIESGOS.**

Dispone el artículo 1094 del Código Civil que “el obligado a entregar alguna cosa lo está también a conservarla con la diligencia de un buen padre de familia”.

Por ello, el vendedor tiene la obligación de conservar la cosas y responde de la pérdida y deterioros de la cosa cuando obre con dolo o culpa o se halle constituido en mora, conforme a los artículos 1096.3 y 1182 del Código Civil.

**Teoría de los riesgos.**

Por ende, el problema surge con las pérdidas o deterioros que acaezcan por caso fortuito o fuerza mayor, una vez perfeccionado el contrato y antes de la entrega de la cosa, siendo dos las soluciones:

1. La germánica de que el riesgo sea soportado por el vendedor, quien pierde su derecho a percibir el precio.
2. La romana de que el riesgo sea soportado por el comprador, quien debe pagar el precio a pesar de no recibir la cosa o de que ésta se haya deteriorado.

El artículo 1452 del Código Civil sigue esta última regla, al disponer que “el daño o provecho de la cosa vendida, después de perfeccionado el contrato, se regulará por lo dispuesto en los artículos 1096 y 1182.

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.

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”.

Ahora bien, el artículo 1452 del Código Civil no sirve para resolver, por sí solo todos los supuestos que pueden darse en la realidad, como ocurre con:

1. La compraventa bajo condición suspensiva, en la que si la condición no se cumple, al no tener eficacia el contrato, no se transfiere el riesgo, que por ende será soportado por el vendedor, pero si la condición se cumple, y la cosa hubiere perecido pendiente la condición, el riesgo se imputa al comprador.
2. La compraventa bajo condición resolutoria, la doctrina de la retroactividad y el artículo 1123 del Código Civil parecen imputar los riesgos al vendedor pues, extinguida la obligación, cada uno deberá devolver lo que recibió, pero así como el vendedor devolverá el precio al comprador, éste queda exento de la obligación de devolver la cosa perdida por caso fortuito por aplicación del artículo 1182 del Código Civil.
3. La compraventa con pacto de reserva de dominio, en el que la solución depende de la postura que se adopte respecto de su naturaleza jurídica, ya que:
4. Si se entiende que es una compraventa bajo condición suspensiva o resolutoria, será de aplicación lo que acabo de explicar.
5. Si se entiende que la compraventa es perfecta, y que lo únicamente condicionado son los efectos de la tradición, será de aplicación el artículo 1452 del Código Civil sin modificación alguna y, por consiguiente, el riesgo debe ser soportado por el comprador.

Por último, debe señalarse que un sector doctrinal distingue según que la cosa se haya deteriorado, en cuyo caso asume la tesis mayoritaria, o se haya perdido en su totalidad, en cuyo caso el comprador queda exento de pagar el precio si usa de la facultad de resolver el contrato que le concede el artículo 1124 del Código Civil ante el incumplimiento del vendedor, quien no podrá entregar la cosa perecida.

**ENTREGA DE LA COSA VENDIDA.**

El artículo 1461 del Código Civil dispone que “el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta”.

Salvo los supuestos de compraventa bajo condición o término, la entrega de la cosa deberá hacerse simultáneamente al pago del precio, por lo que si el comprador exige la entrega sin pagar el precio, el vendedor puede oponer la *exceptio non adimpleti contractus* y proceder a la consignación de la cosa, en los términos del artículo 1176 del Código Civil.

Salvo pacto o formas especiales de tradición, el lugar de entrega es aquél en el que radique la cosa en el momento de la perfección del contrato, conforme a la regla general del artículo 1171 del Código Civil.

Respecto de la forma de la entrega, existen muchas clases de tradición, destacando las siguientes:

1. La tradición real que, respecto a los bienes inmuebles exige entrar en el fundo mismo con la intención de poseerlo, mientras que para los muebles tiene lugar con su entrega material.
2. La simbólica o espiritualizada, cuando la entrega de la cosa se sustituye por la de ciertos objetos que la representan, como las llaves del edificio o los títulos de propiedad.
3. La instrumental, en que el otorgamiento del contrato traslativo equivale a la tradición, con lo que el título y el modo se funden en un solo acto.
4. La *traditio longa manu*, cuando el vendedor muestra al comprador los límites del fundo, lo que origina los mismos efectos que si hubiese entrado en él materialmente.
5. La *traditio brevi manu*, cuando no se produce entrega o toma de posesión de la cosa, porque el adquirente la tiene ya en su poder por un título distinto, como cuando el arrendatario compra la cosa arrendada.
6. El *constitutum possessorium*, en que la entrega no tiene lugar porque el transmitente, que tenía la cosa en su poder por título de propiedad, se queda con ella en virtud de otro título, constituyéndose en poseedor de la misma, como ocurre con el conocido como *sale and lease back*.

El Código Civil regula las siguientes formas de tradición, sin que ello signifique que la entrega no pueda realizarse por otros medios válidos:

1. La tradición real, disponiendo el artículo 1462.1 del Código Civil que “se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador”.
2. La tradición instrumental, disponiendo el artículo 1462.2 del Código Civil que “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”. No obstante, la jurisprudencia considera que para que pueda considerarse entregada la finca por el otorgamiento de la escritura es preciso que el vendedor tenga la posesión de la cosa o se halle en condición de verificar la entrega, aunque la posesión inmediata, que no se ostenta en concepto de dueño, corresponda a otra persona.
3. La tradición simbólica, por el sólo acuerdo o conformidad de los contratantes, y la *traditio brevi manu*, prevista por el artículo 1463 del Código Civil que dispone que “fuera de los casos que expresa el artículo precedente, la entrega de los bienes muebles se efectuará: por la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se hallan almacenados o guardados y por el sólo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, o si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo”. Aunque este precepto se refiere a bienes muebles, la jurisprudencia lo considera igualmente aplicable a los inmuebles.
4. La tradición instrumental y la simbólica está previstas por el artículo 1464 respecto de los bienes incorporales o derechos, al establecer que “respecto de los bienes incorporales regirá (la tradición instrumental prevista) en el párrafo segundo del artículo 1462. 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 o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor”.

Respecto de los gastos, el artículo 1465 del Código Civil dispone que “los gastos para la entrega de la cosa vendida serán de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación de cargo del comprador, salvo el caso de estipulación especial”.

Por otro lado, el artículo 1466 del Código Civil dispone que “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”.

El artículo 1467 del Código Civil, por su parte, dispone que “tampoco tendrá obligación el vendedor de entregar la cosa vendida cuando se haya convenido en un aplazamiento o 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”.

Conforme al artículo 1468 del Código Civil. “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”.

Por su parte, el artículo 1469 del Código Civil dispone que “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, a razón de un precio por unidad de medida o 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 o 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 a voluntad del comprador, cuando el menos valor de la cosa vendida exceda de la décima parte del precio convenido”.

Empero, el artículo 1470 establece que “si, en el caso del artículo precedente, resultare mayor cabida o 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 o 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, o desistir del contrato”.

En cambio, el artículo 1471 dispone que “en la venta de un inmueble, hecha por precio alzado y no a razón de un tanto por unidad de medida o número, no tendrá lugar el aumento o disminución del mismo, aunque resulte mayor o menor cabida o número de los expresados en el contrato.

Esto mismo tendrá lugar cuando sean dos o 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 o número, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que se comprenda dentro de los mismos linderos, aun cuando exceda de la cabida o número expresados en el contrato; y, si no pudiere, sufrirá una disminución en el precio, proporcional a lo que falte de cabida o número, a no ser que el contrato quede anulado por no conformarse el comprador con que se deje de entregar lo que se estipuló”.

Por último, las acciones que nacen de los preceptos anteriores, conforme al artículo 1472, prescribirán a los seis meses, contados desde el día de la entrega.

**SANEAMIENTO.**

Dispone el artículo 1474 del Código Civil que “en virtud del saneamiento a que se refiere el artículo 1461, el vendedor responderá al comprador:

1º. De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida.

2º. De los vicios o defectos ocultos que tuviere”.

Comenzando por el saneamiento por evicción, el artículo 1475 del Código Civil establece que “tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o 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 o suprimir esta obligación legal del vendedor”.

Este saneamiento exige los requisitos procesales previstos en los artículos 1480 a 1482 del Código Civil, que disponen que:

1. “El saneamiento no podrá exigirse hasta que haya recaído sentencia firme, por la que se condene al comprador a la pérdida de la cosa adquirida o de parte de la misma”.
2. “El vendedor estará obligado al saneamiento que corresponda, siempre que resulte probado que se le notificó la demanda de evicción a instancia del comprador. Faltando la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento”.
3. “El comprador demandado solicitará, dentro del término que la Ley de Enjuiciamiento Civil (de 7 de enero de 2000) señala para contestar a la demanda, que ésta se notifique al vendedor o vendedores en el plazo más breve posible.

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

El término de contestación para el comprador quedará en suspenso ínterin no expiren los que para comparecer y contestar a la demanda se señalen al vendedor o vendedores, que serán los mismos plazos que determina para todos los demandados la expresada Ley de Enjuiciamiento Civil, contados desde la notificación (al vendedor).

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

El artículo 1475 del Código Civil admite los pactos que tengan por objeto el aumento, disminución o supresión de la obligación de saneamiento por evicción, si bien:

1. El artículo 1476 del Código Civil dispone que “será nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiere mala fe de su parte”.
2. El artículo 1477 del Código Civil dispone que “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, a no ser que el comprador hubiese hecho la renuncia con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias”.

Por su parte, el artículo 1478 del Código Civil establece que “si la evicción se ha realizado, tendrá el comprador derecho a exigir del vendedor:

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

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

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

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

5º. Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe”.

El artículo 1479 del Código Civil se refiere a la evicción parcial, disponiendo que “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 o más cosas conjuntamente por un precio alzado, o particular para cada una de ellas, si constase claramente que el comprador no habría comprado la una sin la otra”.

Finalmente, el artículo 1483 del Código Civil contempla la evicción por existencia de cargas, disponiendo que “si la finca vendida estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o 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, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente.

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

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

Pasando al análisis del saneamiento por vicios ocultos, el artículo 1484 del Código Civil dispone que “el vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos”.

Además, el vendedor de un animal responde frente al comprador por el incumplimiento de sus deberes de asistencia y cuidados que origine una lesión, enfermedad o alteración significativa de la conducta.

El artículo 1485 del Código Civil establece que “el vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios o defectos ocultos del animal o de la cosa vendida, aunque los ignorase. Esta disposición no regirá cuando se haya estipulado lo contrario, y el vendedor ignorara los vicios o defectos ocultos de lo vendido”.

A los efectos de esta garantía se refiere el artículo 1486 del Código Civil, que permite al comprador elegir entre las acciones redhibitoria y *quanti minoris* al disponer que “el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos.

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

El artículo 1487 del Código Civil dispone que “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”.

Conforme al artículo 1488 del Código Civil, “si la cosa vendida tenía algún vicio oculto al tiempo de la venta, y se pierde después por caso fortuito o 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 e intereses”.

Según el artículo 1489 del Código Civil, “en las ventas judiciales nunca habrá lugar a la responsabilidad por daños y perjuicios”, pero sí al resto de consecuencias propias de este saneamiento.

Respecto del plazo, el artículo 1490 del Código Civil prevé que “las acciones que emanan de lo dispuesto en los cinco artículos precedentes se extinguirán a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida”.

Por otro lado, cuando se compran conjuntamente dos o más cosas, conforme a los artículos 1491 y 1492 el vicio de una de ellas solo obliga al saneamiento de todas cuando el comprador no habría comprado la cosa no viciada sin la viciada.

Finalmente, los artículos 1491 a 1499 del Código Civil regulan detalladamente el saneamiento por vicios ocultos en las ventas de animales, destacando las siguientes reglas:

1. Es nula la venta de animales que padezcan enfermedades contagiosas.
2. Es anulable la venta de animales inútiles para prestar el uso o servicio expresado en el contrato.
3. La responsabilidad puede recaer en el veterinario que reconoció a los animales cuando obre con dolo o ignorancia inexcusable.
4. Si el animal muere dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, responde el vendedor si el animal padecía con anterioridad la enfermedad mortal.
5. El saneamiento por vicios ocultos no tendrá lugar en las ventas de animales en feria o subasta, o cuando sean destinados a sacrificio o matanza.

**OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.**

Sin perjuicio de poder ser moderadas o alteradas mediante pacto entre las partes, las obligaciones del comprador son las siguientes:

1. Pagar el precio de la cosa vendida y recibirla.
2. Pagar los gastos
3. Los necesarios y útiles hechos en la cosa vendida desde la perfección de la venta hasta su entrega.
4. Los de traslación o transporte de la cosa vendida hasta el lugar de su entrega cuando sea distinto de aquél en que debe ser cumplida la obligación.
5. Los de primera copia y posteriores de escritura.
6. Los de inscripción en el Registro de la Propiedad.

**PAGO DEL PRECIO Y PAGO DE INTERESES.**

Dispone el artículo 1500 del Código Civil que “el comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijado 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”.

No obstante, el artículo 1502 del Código Civil permite la suspensión del cumplimiento de esta obligación, al establecer que “si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el pago del precio 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”.

Además, el artículo 1503 del Código Civil prevé que “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 artículo 1124”.

Respecto del pago de intereses, el artículo 1501 del Código Civil establece que “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:

1º. Si así se hubiere convenido.

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

3º. Si se hubiere constituido en mora, con arreglo al artículo 1100”.

José Marí Olano

31 de agosto de 2024