**DERECHO CIVIL**

**TEMA 48**

**EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. NATURALEZA. LA TRANSMISIÓN DEL DOMINIO.** **LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA; EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO.** **ELEMENTOS DE ESTE CONTRATO. PROHIBICIONES. LA VENTA DE LA COSA AJENA. PERFECCIÓN DE LA COMPRAVENTA; LAS ARRAS.**

**EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

El contrato de compraventa es el primero de los contratos típicos regulado por el Libro IV del Código Civil de 24 de julio de 1889, cuyo artículo 1445 dispone que “por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”.

**NATURALEZA.**

La naturaleza jurídica de este contrato está determinada por los siguientes caracteres:

1. Es un contrato consensual, que se perfecciona por el mero consentimiento, como recoge expresamente el artículo 1450 del Código Civil al establecer que “la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado”.
2. Es un contrato bilateral, ya que genera obligaciones recíprocas para comprador y vendedor.
3. Es un contrato oneroso, en cuanto supone afectación del patrimonio de las dos partes, y generalmente conmutativo, porque las prestaciones de las partes se presumen equivalentes, si bien la compraventa será aleatoria cuando tenga por objeto cosas futuras y se celebre a riesgo del comprador.
4. Es un contrato traslativo del dominio, cuestión que el programa exige analizar especialmente.

**LA TRANSMISIÓN DEL DOMINIO.**

La función jurídico-económica de la compraventa es trasladar el dominio de una persona a otra, pero en nuestro Derecho la compraventa es sólo el primer paso del *iter* traslativo, de conformidad con la doctrina del título y el modo.

Esta doctrina arranca del Derecho Romano. En la época clásica, junto a las formas solemnes de transmisión de la propiedad como la *mancipatio* y la *in iure cessio*, se conocía la *traditio*, que por sí sola no transmitía el dominio si no iba precedida de una justa causa o negocio jurídico antecedente que justificase la transmisión.

Esta doctrina se consagró en el Códex y en el Digesto, que condujeron a los comentaristas posteriores a la exposición de la teoría del título y el modo, y en nuestro derecho se incorporó a las Partidas a través de los glosadores.

No obstante, la progresiva espiritualización del Derecho y la mayor eficacia que se reconoce a la voluntad individual producen la paulatina desaparición de la teoría del título y el modo, de modo que el código francés atribuye a los contratos carácter traslativo de la propiedad por sí mismos, por el mero consentimiento.

En España, aunque el proyecto García Goyena de 1851 aceptó el sistema francés de la adquisición y transmisión del dominio por el mero consentimiento, la Ley de Bases de 1888, precedida por la Ley Hipotecaria de 1861, recogió el sistema tradicional español, eminentemente causalista, y de conformidad con la misma el artículo 609 del Código Civil previó la transmisión de la propiedad y los demás derechos reales “por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”, añadiendo el artículo 1095 del Código Civil que “el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada”.

De conformidad con ello, el artículo 1445 del Código Civil establece que el vendedor “*se obliga* a entregar una cosa determinada”, mientras que el artículo 1461 establece que “el vendedor *está obligado* a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta”, quedando claro el efecto meramente obligacional de la compraventa, siendo la entrega que supone el cumplimiento de esta obligación la que produce la transmisión del dominio.

**LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA; EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO.**

**La condición resolutoria explícita.**

La condición resolutoria explícita o pacto de *lex comisoria* es la estipulación por la que se acuerda que la falta de pago del precio en el plazo convenido, o en cada uno de los señalados, producirá la resolución del contrato de compraventa.

Es aplicable al contrato de compraventa, como contrato sinalagmático que es, la disposición general contenida en el artículo 1124 del Código Civil, que establece que “la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación”.

Sin embargo, en el contrato de compraventa existe una regulación especial de la resolución por incumplimiento del comprador, ya que el artículo 1504 del Código Civil dispone “en la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar, aun después de expirado el término, ínterin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el juez no podrá concederle nuevo término”.

Este precepto otorga una garantía al vendedor, pues le permite instar la resolución del contrato por falta de pago aunque no se haya estipulado expresamente en el contrato, pero también supone un importante beneficio para el comprador, que podrá pagar el precio incluso fuera de plazo mientras no conozca el requerimiento resolutorio del vendedor, el cual ha de ser, además, formal.

**El pacto de reserva de dominio.**

El pacto de reserva de dominio es aquél que permite al vendedor mantener en su patrimonio el derecho dominical de la cosa después de haber sido entregada y mientras el comprador no abone la totalidad del precio, operando como una verdadera garantía en favor del vendedor.

Este pacto es perfectamente admisible en nuestro Derecho al amparo del principio de autonomía de la voluntad que proclama el artículo 1255 del Código Civil, habiendo afirmado la jurisprudencia que el este pacto no afecta a la perfección del contrato, sino a la fase de consumación del mismo, de tal forma que la entrega de la cosa no se entiende como *traditio* por falta de *animus* a estos efectos, sino como desplazamiento posesorio que permite el uso y disfrute de la cosa mientras que no se abone la totalidad del precio.

El Tribunal Supremo considera que la compraventa con pacto de reserva de dominio es una compraventa sujeta a la condición suspensiva de que tenga lugar el pago del precio, de la que se hace depender la adquisición de la propiedad de la cosa que ya había sido entregada.

El pacto de reserva de dominio se diferencia de la condición resolutoria explícita en que esta última opera una vez se ha transmitido el dominio de la cosa, mientras que aquel impide tal transmisión.

Este pacto, no obstante, puede ser motivo de conflictos no sólo entre vendedor y comprador, sino también entre acreedores de uno u otro y terceros adquirentes de la cosa. En este punto, y ante la ausencia de una regulación específica de la reserva de dominio en nuestro ordenamiento, la jurisprudencia entiende que:

1. En las relaciones entre vendedor y comprador, si este último no cumple con su obligación de pagar el precio, el primero puede ejercitar la acción de resolución de la venta y recuperar la cosa vendida, reteniendo en su poder los plazos que hubiese satisfecho el comprador, posibilidad que, no obstante, el juez puede moderar en función de las circunstancias del caso, del carácter de la retención y de la cuantía de la misma.
2. En las relaciones entre los contratantes y terceros, a estos últimos sólo les afectará este pacto si lo conocen o, tratándose de inmuebles, está inscrito.

No obstante, la Ley de Venta de Bienes Muebles a Plazos de 13 de julio de 1998 ha regulado especialmente la reserva de dominio, la cual:

1. Ha de pactarse expresamente y por escrito.
2. Ha de inscribirse en el registro especial que al efecto se crea para que perjudique a terceros.

**ELEMENTOS DE ESTE CONTRATO.**

Los elementos del contrato de compraventa son los siguientes:

1. Los elementos personales son el vendedor y el comprador, disponiendo el artículo 1457 del Código Civil que “podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas a quienes este Código autoriza para obligarse”, salvo los casos de prohibición que examinaré posteriormente.
2. Los elementos reales son:
3. La cosa, incluyendo las incorporales y los bienes inmateriales, si bien en este último caso se suele utilizar el término cesión.

Rigen al respecto las reglas generales de posibilidad, licitud y determinación o determinabilidad aplicables al objeto de todo contrato que recogen los artículos 1271 a 1273 del Código Civil.

Como especialidad, el artículo 1460 del Código Civil dispone que “si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato. Pero si se hubiese perdido sólo en parte, el comprador podrá optar entre desistir del contrato o reclamar la parte existente, abonando su precio en proporción al total convenido”.

A pesar de que el artículo 1445 del Código Civil exige que la cosa sea *determinada*, pueden ser objeto del contrato las cosas genéricas, cuya entrega requerirá su previa especificación.

Pueden ser también objeto del contrato de compraventa las cosas futuras, si bien deben distinguirse dos figuras:

* La *emptio rei speratae*, cuyo objeto son las cosas que se esperan según el curso ordinario, y que la jurisprudencia considera una compraventa sometida a la condición suspensiva de que la cosa llegue a existir, de modo que si no lo hace el contrato deviene ineficaz. No obstante, si para tal existencia es precisa cierta actividad del vendedor y éste permanece inactivo, o imposibilita intencionadamente la existencia de la cosa, incurrirá en incumplimiento y surgirá la obligación de indemnizar al comprador los daños y perjuicios causados.
* La *emptio spei* o compra de esperanza, que es un contrato aleatorio, ya que el comprador se compromete a pagar el precio pactado llegue o no a tener existencia real la cosa que se espera.

1. El precio, que debe ser cierto y en dinero o signo que lo represente, conforme al artículo 1445 del Código Civil.

No es, sin embargo, necesario que el precio se cuantifique exactamente en el momento de la celebración del contrato, disponiendo al respecto el Código Civil:

* En su artículo 1447, que “para que el precio se tenga por cierto bastará que lo sea con referencia a otra cosa cierta, o que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada. Si ésta no pudiere o no quisiere señalarlo, quedará ineficaz el contrato”.
* En su artículo 1448, que “también se tendrá por cierto el precio en la venta de valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles, cuando se señale el que la cosa vendida tuviera en determinado día, bolsa o mercado, o se fije un tanto mayor o menor que el precio del día, bolsa o mercado, con tal que sea cierto”.

Lo que no admite, en cambio, es que sea necesario un nuevo acuerdo para la fijación del precio, por imperativo del artículo 1273 del Código Civil, ni que se deje su señalamiento al arbitrio de uno de los contratantes, prohibición esta última que recoge el artículo 1449 del Código Civil.

1. Respecto de los elementos formales no existe ninguna especialidad y rigen las reglas generales de los artículos 1278 a 1280 del Código Civil.

No obstante, el artículo 27 del texto refundido de la Ley del Suelo de 30 de octubre de 2015 exige que en las enajenaciones de terrenos se haga constar en el contrato la situación urbanística de los terrenos susceptibles de edificación y los deberes u obligaciones urbanísticas pendientes de cumplir, pudiendo el adquirente rescindir el contrato en el plazo de cuatro años en caso de infracción de esta obligación.

**PROHIBICIONES.**

La redacción original del artículo 1458 del Código Civil prohibía a los cónyuges casados en régimen de gananciales celebrar contrato de compraventa entre sí, pero desde la reforma realizada por la Ley de 7 de julio de 1981 este precepto permite a los cónyuges venderse bienes recíprocamente cualquiera que sea el régimen económico del matrimonio.

Por otro lado, por razones de moralidad el artículo 1459 del Código Civil dispone que no podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermedia:

1º. Los que desempeñen el cargo de tutor o funciones de apoyo, los bienes de la persona a quien representen.

2º. Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados.

3º. Los albaceas, los bienes confiados a su cargo.

4º. Los empleados públicos, los bienes patrimoniales de cuya administración estuvieren encargados, disposición que se aplica a cualquier empleado público que de cualquier modo interviniere en la venta.

5º. Los funcionarios judiciales y fiscales, los bienes y derechos que estuviesen en litigio ante el tribunal en el que ejerzan sus funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión.

Esta última prohibición se aplica también a abogados y procuradores respecto a los bienes y derechos que fueren objeto de un litigio en que intervengan por razón de su profesión.

Se exceptúa de esta regla el caso en que se trate de acciones hereditarias entre coherederos, o de cesión en pago de créditos, o de garantía de los bienes que posean.

Estas prohibiciones son imperativas, por lo que la compraventa realizada infringiéndolas es nula de pleno Derecho, conforme al artículo 6.3 del Código Civil.

**LA VENTA DE LA COSA AJENA.**

La venta de cosa ajena es un contrato inválido cuando la compraventa es eficaz por sí sóla para transmitir el dominio, ya que *nemo dat quod non habet*.

No obstante, en nuestro Derecho la compraventa tiene una eficacia obligacional, por lo que la venta de cosa ajena es perfectamente admisible, debiendo el vendedor adquirir la cosa ajena a su legítimo propietario para cumplir su obligación de entrega al comprador, de forma que:

1. Si adquiere la cosa, el contrato se consuma y el vendedor responderá al comprador del saneamiento por evicción, sin perjuicio de que el comprador pueda adquirir el derecho dominical por la vía de la usucapión.
2. Si no la adquiere, el vendedor incumple, debiendo indemnizar al comprador los daños y perjuicios causados.

Distinta de la venta de cosa ajena es la venta múltiple, que se produce cuando el vendedor vende la misma cosa a dos o más personas, lo que plantea el problema de determinar a cuál de los dos compradores se transmite el dominio, lo que resuelve el artículo 1473 del Código Civil estableciendo que “si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.

Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.

Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe”.

Ahora bien, en relación con la venta múltiple de bienes inmuebles conviene hacer dos precisiones:

1. Que, aun cuando el artículo 1473 no lo diga expresamente, es necesario que el comprador que inscribe haya actuado de buena fe en el momento de la perfección del contrato, siendo irrelevante que en el lapso de tiempo que media entre la perfección y la inscripción conozca la transmisión anterior.
2. Que no requiere adquirir de titular inscrito, por lo que quien inmatricule adquiere la propiedad de la finca inmatriculada.

**PERFECCIÓN DE LA COMPRAVENTA; LAS ARRAS.**

**Perfección de la compraventa.**

Como se ha expuesto, el artículo 1450 del Código Civil establece que “la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado”.

Esta regla no se ve excepcionada en los casos de compraventa bajo condición suspensiva, en las que también el acuerdo sobre la cosa y el precio deja vinculadas a las partes.

No obstante, una especialidad de este tipo de compraventas la recoge el artículo 1453 del Código Civil, que establece que “la venta hecha a calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas, se presumirán hechas siempre bajo condición suspensiva”.

Este precepto, recoge dos figuras distintas:

1. La venta hecha a calidad de ensayo o prueba, que las partes pueden configurar también como venta bajo condición resolutoria.

En ambos casos, la condición no depende del libre querer del comprador, sino que debe basarse en criterios objetivos, de forma que siendo satisfactorio el ensayo o prueba la compraventa se consuma definitivamente.

1. La venta de cosas que es costumbre probar o gustar antes de recibirlas, en la que como el artículo 1256 del Código Civil establece que “la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”, lo que se deja al arbitrio del comprador es la celebración del contrato, esto es, la aceptación de la oferta, si bien algún autor mantiene que en realidad esta venta entraña una opción de compra.

**Las arras.**

Las arras son la cosa, generalmente una suma de dinero, que un contratante entrega al otro con el fin de asegurar un contrato, confirmarlo, garantizar su cumplimiento o facultar al otorgarlo para poder desistir de él libremente consintiendo en perder la cosa o cantidad entregada.

Aunque las arras pueden ser pactadas en todo contrato, los más frecuentes son las de la compraventa, disponiendo por ello el artículo 1454 del Código Civil que “si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas”.

Este precepto recoge las llamadas arras penitenciales, que tienen una función liberatoria.

No obstante, las partes pueden pactar el carácter meramente confirmatorio de las arras, en las que uno o los dos contratantes se reservan la facultad de desistir del contrato, debiendo en tal caso restituirse las arras.

Así mismo, las arras pueden tener un carácter penal cuando la cantidad que pierde el comprador o debe devolver el vendedor es superior a los daños y perjuicios que ocasiona el incumplimiento, en analogía con las cláusulas penales de los artículos 1152 y siguientes del Código Civil.

José Marí Olano

31 de agosto de 2024