**TEMA 65. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. TEORÍA DE LOS RIESGOS. LA ENTREGA DE LA COSA. EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y POR VICIOS OCULTOS.**

#### OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

El Cc define el contrato de CV en su art 1445, diciendo…

Se caracteriza el mismo, como se estudia en el tema anterior por ser un contrato oneroso, generalmente conmutativo, consensual y bilateral, ya que surgen prestaciones recíprocas para cada parte. En el presente tema nos centraremos en las del vendedor.

Aparte de la obligación, no claramente expresada en nuestro Código, de proporcionar al comprador la propiedad de la cosa o el derecho vendido, son obligaciones del vendedor:

* Conservar y custodiar la cosa que se ha obligado a entregar (1094)
* Entregar la cosa vendida (arts. 1.461 y ss).
* Entregar al comprador los títulos de pertenencia (art. 1.464) y, en general, facilitarle los informes necesarios para asegurar su autenticidad y publicidad mediante la inscripción en el Registro público adecuado.
* Prestar la garantía o saneamiento en los dos casos de evicción y vicios ocultos (arts. 1461 y 1474 y ss).
* Pagar los gastos de otorgamiento de la escritura matriz, salvo pacto en contrario (art. 1455) y los de la entrega (art. 1465).

#### TEORIA DE LOS RIESGOS

Art 1094 El obligado a dar alguna cosa lo está también a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia.

Por ello el vendedor responde de la pérdida o deterioro de la cosa por dolo o culpa, así como si incurre en algunos los supuestos del art 1096.3.

El problema se plantea a la hora de determinar quién soportará el riesgo si, **la cosa se pierde o deteriora fortuitamente PERFECTA EMPTIONE** (es decir, perfeccionada la venta y antes de la entrega)**,** sin que el vendedor incurra en ninguno de los supuestos anteriores.

* La solución racional es imputar los riesgos al vendedor (“***res perit venditori***”), pues tratándose de un contrato bilateral, cuando por caso fortuito se hace imposible el cumplimiento de la obligación de una de las partes, se extingue la obligación recíproca de la otra.

Así lo sancionan algunos Códigos modernos, como el BGB y el 331 Cco.

* Pero el Derecho Romano y las legislaciones en él inspiradas atribuyen el riesgo al comprador (“***res perit emptori****”*).

Así resulta del CC, al disponer

Art. 1452 El daño o provecho de la cosa vendida, después de perfeccionado el contrato, se regulará por lo dispuesto en los Arts. 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 desde que se hayan pesado, contado o medido, a no ser que este se haya constituido en mora.

Art. 1096.3 Si el obligado se constituye en mora, o se halla comprometido a entregar una misma cosa a dos o más personas diversas, serán de su cuenta los casos fortuitos hasta que se realice la entrega.

Art. 1182 Quedará extinguida la obligación que consista en entregar una cosa determinada, cuando ésta se perdiere o destruyere sin culpa del deudor y antes de haberse éste constituido en mora.

Como señala Castán, de aquí resulta una regla general y una excepción:

* La **Regla general** (párrafos I y II)
* La doctrina mayoritaria imputa los **riesgos al compra­dor**. Lo demuestra así la remisión al art 1182, el sentido de la excepción que vamos a ver enseguida y el precepto del art. 1095 (“***El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla***”), que transliterado atribuye al comprador los frutos de la cosa desde la perfección del contrato, pues es lógico que las utilidades ("cuis commoda eius et incommoda") sean justamente compensadas con los riesgos ("periculum").

A este respecto señalar que el ANTEPROYECTO Propuesta de Modernización del Código Civil en materia de Obligaciones y Contratos, en línea con las legislaciones más avanzadas, dispone que SOLO “a partir del momento en que pasa el riesgo al comprador corresponderán a éste los frutos y beneficios de la cosa y soportará las cargas propias del disfrute”

* Sin embargo, esta tesis ha sido fuertemente criticada por algunos sectores de nuestra doctrina. ALBALALDEJO o DIEZ PICAZO entienden que **los riesgos los sufre el vendedor**, pues en su opinión la pérdida de la cosa por caso fortuito, si bien no extingue automáticamente la obligación, faculta al comprador para pedir su resolución en virtud del art 1124 Cc
* La **Excepción** (párrafo III). CASTAN la explica porque el Código considera que la venta no se perfecciona, al menos como obligación específica, hasta que la mercancía es pesada, contada o medida.

#### LA ENTREGA DE LA COSA

Art 1461. El vendedor está obligado a la ENTREGA y saneamiento de la cosa objeto de la venta

HA de tenerse presente que si bien el Cc regula la entrega o “transferencia jurídica de la posesión” con ocasión de este contrato, la institución de la "tradición" ("*traditio")* es aplicable a la venta y a todos los contratos traslativos del dominio.

El sistema romano que sigue nuestro Código supone que el contrato es un mero título, que requerirá de la entrega o tradición para la transmisión derivativa del derecho real. Así, el art. 609 dispone que la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición y el art. 1.095 que ***el acreedor no adquirirá derecho real sobre ella*** *(la cosa)* ***hasta que le haya sido entregada***.

Dado que el estudio detallado de las formas de la traditio es objeto de análisis en el tema 34, nos limitaremos ahora al examen de los recogidos en el CC, teniendo en cuenta que la enumeración, como ha reiterado la jurisprudencia del TS no tiene carácter taxativo.

**REAL e INSTRUMENTAL**

Art. 1462 Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Se acoge la tradición real

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.

* La mayoría de la doctrina tradicional (ROCA) que el otorgamiento de escritura es una presunción iuris tantum de la entrega y equivale a la misma, siempre y cuando se transmita la posesión real o material.
* LACRUZ, ALBADALEJO y García GARCÍA por el contrario entienden que
* + el otorgamiento de la escritura **equivale** a la entrega o tradición en todo caso (presunción iuris et de iure).

+ Además ha de tenerse presente que en la actualidad, según reiterada jurisprudencia, producen efectos traditorios, no sólo la escritura pública sino también el DECRETO DE ADJUDICACIÓN del bien dictado por el Letrado Admon Justicia (antiguo Secretario Judicial) hace adquirir al rematante (o acreedor) la propiedad de lo subastado:

* ni antes (al tiempo de rematar o de aprobarse el remate)
* ni tampoco después (cuando se le entrega testimonio de dicho decreto de adjudicación, conforme a los arts. 674 LEC y 133 LH), si bien la jurisprudencia no termina de ser unánime a este respecto.

Artículo 133 LH. El testimonio expedido por el Secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación *(al acreedor)* y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El mandamiento de cancelación de cargas y el testimonio del decreto de remate o adjudicación podrán constar en un solo documento…

**SIMBOLICA y BREVI MANU**

Art. 1463 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 solo 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 ya la tenía en su poder por algún otro motivo.

Como destaca ALVAREZ CAPEROCHIPI, este art. no puede utilizarse para fundar la tradición consensual de los muebles, sino que ha de aplicarse restrictivamente a los casos de imposibilidad real.

**CUASITRADITIO**

Art. 1464 Respecto de los bienes INCORPORALES, regirá lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 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.

**REGLAS ESPECIALES** en orden a la entrega de la cosa vendida

**Gastos**

Art. 1465 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.

**Contenido de la obligación de entregar**

Art. 1.468 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.

**Reglas para la venta de inmuebles**

Art 1.469 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 la de 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.

Art 1.470 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.

Art 1.471 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.

Art 1472 Las acciones que nacen de los tres artículos anteriores prescribirán a los seis meses, contados desde el día de la entrega.

**Casos en que no hay obligación de entregar**

Art. 1466 El vendedor no está 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.

Art. 1467 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.

#### EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

Resulta esta obligación del artículo 1474

En virtud del saneamiento a que se refiere el artículo 1.461, 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.

Concepto

Art 1475 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.

Estos pactos son contemplados con recelo por el legislador, quien los restringe en dos aspectos:

Art. 1476 Será nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiere mala fe de su parte.

Art. 1477 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.

**Requisitos:**

DE FONDO

* Privación por Sentencia firme. Art. 1475. Reiterado en el 1480

El saneamiento no podrá exigirse hasta que haya recaído sentencia firme, por la que se condene al comprador a la perdida de la cosa adquirida o de parte de la misma.

* Derecho anterior a la compra. Art. 1475

DE FORMA

* Notificación de la demanda al vendedor

Art. 1481 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.

* Condiciones procesales de la notificación.

Art. 1482 El comprador demandado solicitará, dentro del término que la LEC 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 para todos los demandados la expresada Ley de Enjuiciamiento Civil, contados desde la notificación establecida por el párrafo primero de éste artículo.

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

**Efectos.** Distingue el CC entre evicción total y parcial

**Evicción total**

Art.1478 Cuando se haya estipulado el saneamiento o cuando nada se haya pactado sobre éste punto, 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 el 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 hubiere pagado el comprador.

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

**Evicción parcial**

Art. 1479 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 el 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 una sin la otra.

#### 

#### Y POR VICIOS OCULTOS

GRAVÁMENES OCULTOS de las fincas

Precepto este criticado por su ubicación en sede de saneamiento por evicción, es considerado un supuesto de saneamiento por vicios ocultos.

Art. 1483 Si la finca estuviere gravada, sin mencionarlos 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 años, solo podrá reclamar la indemnización dentro de un periodo igual a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre.

La doctrina se plantea la cuestión de qué ocurre si el gravamen está **inscrito en el RP**

* ***Comunis opinio***. Aunque esté inscrita, si la carga es realmente desconocida para el comprador será de aplicación el 1483 porque las relaciones vendedor-comprador se desenvuelven en el plano del Derecho Civil.
* Opuestamente OSORIO MORALES entiende, sobre la base del Art. 32 LH. Si la carga está inscrita en el Registro, perjudica al adquirente, y solo si la carga no está inscrita y el comprador no inscribe su derecho, las relaciones se desenvuelven en el plano civil y juega el 1483.

VICIOS OCULTOS O REDHIBITORIOS EN GENERAL

**Requisitos**

Art. 1484 El vendedor estará obligado a saneamiento por los defectos ocultos que tuviera 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, no tampoco de los que no lo estén, si el comprado res un perito que, por razón de su oficio o profesión debía fácilmente conocerlos.

Art. 1485 El vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios o defectos ocultos 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.

**Efectos**

* El comprador podrá ejercitar la acción redhibitoria y la estimatoria o *quanti minoris*.

Art. 1486 En los casos de los dos artículos anteriores, al comprador podrá optar:

· Entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó

· Rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos.

Si el vendedor conocía los vicios o defecto 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.

* **Acción de nulidad**. Además, el comprador podrá ejercitar la acción de nulidad, por error o dolo, cuando concurran sus respectivos requisitos.

**Pérdida de la cosa**

Art. 1487 Si la cosa vendida se perdiere por efecto de los vicios ocultos, conociendo los el vendedor, sufrirá éste la pérdida, y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicio. Si no los conocía, debe sólo restituir el precio y abonar los gastos del contrato que hubiese pagado el comprador.

Art. 1488 Si la cosa vendida tenía algún vicio oculto al tiempo de la venta, y se perdiere después por caso fortuito o por culpa del comprador, podrá este reclamar del vendedor el precio que pagó, con la rebaja del valor que tenía la cosa al tiempo de perderse.

Si el vendedor obró de mala fe, deberá abonar al comprador los daños e intereses.

**Venta judicial.** Art. 1489

En las ventas judiciales nunca habrá lugar a la responsabilidad por daños y perjuicios; pero si a todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores.

**Plazo de ejercicio.** Art. 1490

Las acciones que emanen de lo dispuesto en los cinco artículos precedente se extinguirán a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida”. Es un plazo de caducidad.

**Venta de varias cosas conjuntamente**

· Animales

Art. 1491 Vendiéndose dos o más animales conjuntamente, sea en un precio alzado, sea señalándolo a cada uno de ellos, el vicio redhibitorio de cada uno dará solamente lugar a su redhibición, y no a la de los otros, a no ser que aparezca o que el comprado no habría comprado el sano o sanos sin el vicioso.

Se presume esto último cuando se compra un tiro, yunta, pareja o juego, aunque se haya señalado un precio separado a cada uno de los animales que lo componen.

**· En general**

Art. 1492 Lo dispuesto en el artículo anterior respecto de la venta de animales, se entiende igualmente aplicable a la de otras cosas.

**VICIOS OCULTOS EN ANIMALES Y GANADOS**

Art. 1493 El saneamiento por vicios ocultos de los animales y ganados no tendrá lugar en las ventas hechas en feria, o en pública subasta, no en la de caballerías enajenadas como de deshecho, salvo en el caso previsto en el artículo ss.

Art. 1494 No será objeto del contrato de venta los ganados y animales que padezcan enfermedades contagiosas. Cualquier contrato que se hiciere respecto de ellos, es nulo.

También será nulo el contrato de venta de los ganados y animales ni, expresándose en el mismo contrato el servicio o uso para que se adquieren resultaren inútiles para prestarlo.

Art. 1495 Cuando el vicio oculto de los animales, aunque se haya practicado reconocimiento facultativo, sea de tal naturaleza que no basten los conocimientos periciales para su descubrimiento, se reputará redhibitorios.

Pero si el profesor, por ignorancia o mala fe, dejara de descubrirlos o manifestarlos, será responsable de los daños y perjuicios.

Art. 1496 La acción redhibitoria que se funde en los vicios o defectos de los animales, deberá interponerse dentro de cuarenta días, contados desde el de su entrega la comprador, salvo que, por el uso en cada localidad, se hallen establecido mayores o menores plazos.

Esta acción en las ventas de animales, sólo podrá ejercitarse respecto de los vicios y defectos de los mismos que estén determinados por la ley o por los usos locales.

Art. 1497 Si el animal muriese a los tres días de comprado, será responsable el vendedor, siempre que la enfermedad que ocasiono la muerte existiera antes del contrato, a juicio de los facultativos.

Art. 1498 Resuelta la venta, el animal deberá ser devuelto en el estado en que fue vendido y entregado, siendo responsable el comprador de cualquier deterioro debido a su negligencia y que no proceda del vicio o defecto redhibitario.

Art. 1499 En las ventas de animales y ganados con vicios redhibitorios, gozará también el comprador de la facultad expresada en el artículo 1486 (rebaja de la cantidad proporcional a juicio de peritos), pero deberá usar de ellas dentro del mismo término que para el ejercicio de la acción redhibitoria queda respectivamente señalado.