

INFORMES PORTAL MAYORES

Número 33

El contrato de compraventa

Autor: García Pérez, Marcos

Filiación: *Abogados y Asesores Vertex, S.L.* DP. C/ D. Ramón de la Cruz, 91,
2º A Madrid.- 28006 <http://www.asvertex.com/>

Tfños: 91 402 96 73 / 91 401 01 62 Fax: 91 401 01 62

Contacto: asvertex@asvertex.com

Fecha de creación: 16-05-2005

Para citar este documento:

GARCÍA PÉREZ, Marcos (2005). "El contrato de compraventa". Madrid, Portal Mayores,
Informes Portal Mayores, nº 33. [Fecha de publicación: 19/05/2005].
<<http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/garcia-compraventa-01.pdf>>

Una iniciativa del IMSERSO y del CSIC © 2003

ISSN: 1885-6780

Índice

- 1.-Contrato de compraventa
 - 1.1.- Concepto
 - 1.2.- Caracteres
 - 1.3.- Distinción con figuras afines
- 2.-Clases
- 3.-Elementos personales, reales y formales
 - 3.1.- Elementos personales
 - 3.2.- Elementos reales
 - 3.2.1.-La cosa
 - 3.2.2.-El precio
 - 3.3.- Elementos formales
 - 3.3.1-Forma general
 - 3.3.2-Las arras
- 4.-Obligaciones del vendedor
- 5.-Teoría de los riesgos
- 6.-La entrega de la cosa
- 7.-Obligaciones del comprador
- 8.-El pago del precio: sus formas
 - 8.1.- Tiempo y lugar del pago
 - 8.2.- Pago de intereses
 - 8.3.- Formas del pago
 - 8.4.- Caso en el que el comprador quiera suspender el pago del precio
- 9.-Garantías en caso de aplazamiento
 - 9.1.-Garantías convencionales
 - 9.2.-Garantías legales
- 10.-Examen especial del art. 1.504 del Código Civil
 - 10.1.-Art. 1.504
 - 10.2.-Art. 1.505.
- 11.-Garantías del vendedor en la Ley de venta a plazos de bienes muebles
 - 11.1.-Contenido
 - 11.2.-Garantías del vendedor
- 12.-Concepto de “leasing”
 - 12.1.-Elementos personales
 - 12.2.-Elementos reales
 - 12.3.-Contenido
- 13.-Retracto convencional
 - 13.1.-Concepto
 - 13.2.-Naturaleza jurídica
 - 13.2.1.-Naturaleza de venta con pacto de retro
 - 13.2.2.-Naturaleza del derecho de retracto
 - 13.3.-Elementos personales
 - 13.4.-Plazo para ejercitar el retracto
 - 13.5.-Supuestos especiales

- 13.5.1.-Compra de cuota sobre una finca que pertenece a varios “pro indiviso”
- 13.5.2.-Compra de una finca que pertenece a varios “pro indiviso”
- 13.5.3.-Compra de todas las cuotas sobre una finca que pertenece a varios “pro indiviso”
- 13.5.4.-Pluralidad de herederos del vendedor
- 13.5.5.-Pluralidad de herederos del comprador
- 13.6.-Efectos del retracto convencional
 - 13.6.1.-Efectos generales
 - 13.6.2.-Efectos especiales
- 14.-Retracto legal: su regulación en el Código Civil
 - 14.1.-Naturaleza jurídica
 - 14.2.-Especies de retracto legal
 - 14.2.1.-Retracto de comuneros
 - 14.2.2.-Retracto de colindantes
 - 14.3.-Condiciones generales del retracto legal
 - 14.3.1.-Relativas al actor
 - 14.3.2.-Relativas al demandado
 - 14.3.3.-Cosas sobre las que puede recaer el retracto
 - 14.3.4.-Plazo para el ejercicio del retracto
 - 14.4.-Efectos del retracto legal
- 15.-Preferencia entre retractos y retrayentes
 - 15.1.-Concurrencia de comuneros
 - 15.2.-Concurrencia de colindantes
 - 15.3.-Concurrencia de naturaleza distinta

1. Contrato de compraventa.

1.1. Concepto.

El contrato de compraventa es una de las instituciones básicas del Derecho contractual, y es uno de los contratos más detenidamente regulados por la ley, considerándose, en general, como patrón o modelo de los demás contratos.

El Código civil español define la compra venta en el art. 1.445, a cuyo tenor: “*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*”. Es un contrato consensual, es decir, que se perfecciona por el consentimiento tal como establece el art. 1.258 del Código civil. Este último artículo expresa el hecho que el consentimiento de las partes es suficiente para el contrato se entienda realizado y obligue a ambas partes no siendo necesaria para ello la entrega, también denominada *traditio*.

1.2. Caracteres.

Pueden deducirse del concepto legal los caracteres propios del contrato de compraventa, que según Castán son los siguientes:

- a. *Ser un contrato consensual*, como lo prueba la frase “se obliga” del art. 1.445 y a tenor del art. 1.450 C.civ, según el cual: “La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieran convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado”.

- b. *Ser bilateral*, por producir obligaciones recíprocas para ambos contratantes.
- c. *Ser oneroso*, por suponer equivalencia entre las prestaciones de comprador y vendedor.
- d. *Ser, generalmente, conmutativo*, es decir, cuando la parte compradora no asume riesgo alguno, aunque puede ser aleatorio en ciertos casos, como cuando se trata de cosas futuras y se celebre a riesgo del comprador, la llamada “emptio spei”.
- e. *Ser translativo del dominio*, en el único sentido de servir de título para las transmisiones de propiedad.

1.3. Distinción con figuras afines.

- a. *Con la promesa de vender o comprar* regulada en el art. 1.451 C.civ, que se refiere a la promesa bilateral de compra y venta recíprocamente aceptada, que se trata de un contrato preparatorio del definitivo contrato de compraventa.
- b. *Con la cesión de derechos y acciones*, en que ésta supone una relación tripartita en la que intervienen las dos personas primeramente obligadas y el cesionario, frente a la relación bipartita propia de la compraventa.
- c. *Con la permuta* en que ésta implica un cambio de cosa por cosa que no sea dinero, mientras que la compraventa es el cambio de una cosa por un precio en dinero.

2. Clases.

Pueden distinguirse las siguientes categorías, sin que esta enumeración constituya un *numerus clausus*:

- a. Por las leyes que la regulan, se divide la compraventa en Civil y Mercantil.
- b. Por su forma se habla de venta privada, que es la propiamente contractual, que el vendedor celebra con un comprador a su elección; y pública, que es la que se celebra por medio de subasta.
- c. Por su ejecución, puede hablarse de la compraventa ordinaria, en la que el objeto se entrega de una sola vez; y el contrato de suministro, en el que el objeto se ha de entregar sucesiva y periódicamente.

3. Elementos personales, reales y formales.

3.1. Elementos personales.

Los elementos personales de la compraventa son dos, el **vendedor** y el **comprador**. Ambos requieren tener capacidad para celebrarlo, y el art. 1.457 C.civ sienta la regla general al decir que: “Podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas a quienes este Código autoriza para obligarse...” . Esto es el consentimiento, elemento esencial, junto con los dos siguientes (cosa y precio) del contrato de compra-venta.

3.2. Elementos reales.

Los elementos reales (esenciales de la compra-venta) son la cosa y el precio.

3.2.1. La cosa.

En principio, pueden ser **objeto del contrato** de compraventa **todas las cosas**, tanto las corporales como las incorporales y los derechos, los muebles y los inmuebles, las presentes y las futuras, las específicas y las genéricas. Sin embargo, la idoneidad de la cosa para ser objeto del contrato presume tres requisitos: existencia real o posible, licitud, y determinación.

-Existencia real o posible: como sin la existencia de la cosa no se concibe la compraventa, si esta se perdiera en su totalidad, queda sin efecto el contrato (art. 1.460-1º C.civ). En caso de pérdida parcial, el comprador puede elegir entre desistir del contrato, o reclamar la parte que quede de la cosa, pagándola en proporción al total pactado (art. 1.460-2º C.civ).

Bastando para la aptitud de la cosa para la compraventa su existencia eventual o posible, podrán ser objeto de la misma las cosas futuras, como permite con carácter general el art. 1.271 C.civ.

-Licitud y determinación: en cuanto al requisito de que la cosa sea de comercio lícito, el Código no hace ninguna indicación especial, por lo que regirá la norma general del art. 1.271 (es decir, todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres...), si bien existen disposiciones especiales dispersas en el articulado del propio Código y en leyes especiales.

En cuanto a la determinación, exige expresamente el art. 1.445 C.civ que la cosa sea determinada, pero esta determinación basta con que se pueda realizar posteriormente sin necesidad de nuevo convenio entre los interesados, (art. 1.273), es decir, que la cosa esté determinada en cuanto a su especie, significando esto que la determinación equivale a un señalamiento de la cosa que no permita su confusión con otras (según posición fijada por la jurisprudencia).

3.2.2. El precio.

El precio es el elemento más característico de la compraventa, y consiste en la suma de dinero que el comprador se obliga a entregar a cambio de la cosa. Se suelen señalar como requisitos del precio el de ser verdadero y los de ser cierto o determinado y consistente en dinero o signo que lo represente, exigidos ambos por el art. 1.445 C.civ.

-Precio verdadero o real: aunque el Código no exige expresamente esté requisito, resulta obvio que si el precio fuera ficticio o simulado, la venta dejaría de ser tal y el acto sería nulo o se convertiría en donación, en caso de reunir los requisitos necesarios para ello.

-Precio determinado y consistente en dinero: el art. 1.445 C.civ exige que el precio sea cierto y consistente en dinero o signo que lo represente, pero no obliga a que se determine cuantitativamente en el momento de la celebración del contrato, sino que basta que pueda determinarse sin necesidad de un nuevo convenio. Lo que no se permite es que “el señalamiento del precio de deje al arbitrio de uno de los contratantes” (art. 1.449 C.civ).

En cambio, se autoriza a los contratantes para que pacten en el contrato el procedimiento mediante el cual se determinará posteriormente el precio. Estos procedimientos pueden ser, según los arts. 1.447 y 1.448 C.civ:

- a. Determinación por referencia a otra cosa cierta, por ejemplo, si se señala que el precio será el dinero que haya en una cuenta corriente, o en un cofre.
- b. Determinación por remisión al arbitrio de persona determinada, en cuyo caso, si ésta no pudiese o no quisiese señalar el precio, quedará ineficaz el contrato.
- c. En la venta de valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles, cabe el señalamiento del precio en el que tuviera la cosa vendida en determinado día, bolsa o mercado, o en un tanto mayor o menor.

3.3. Elementos formales.

3.3.1. Forma general.

No se exige ningún requisito especial de forma para la celebración del contrato de compraventa, por lo que será aplicable el principio general de libertad de forma, del art. 1.278 y las excepciones que a favor de la forma escrita, en documento público, exige el art. 1.280.

3.3.2. Las arras.

Como elemento meramente accidental pueden intervenir en la compraventa las arras o señal, es decir, la suma de dinero o cosa fungible que, sin constituir la totalidad del precio, entrega una de las partes a la otra en el momento de la conclusión del contrato. No se trata de un requisito esencial, sino que a veces se utilizan como una garantía de la ejecución del mismo.

Originariamente, las arras revelaban la perfección del contrato, probaban su existencia, pero la compleja evolución histórica de esta institución ha determinado que en la actualidad pueda cumplir una doble función:

- a. Arras confirmatorias. Cuando la entrega cumple la función de señal de la celebración del contrato o prueba de su perfección. La señal, constituida por un comienzo de ejecución, confirma la perfección del contrato. Podríamos hablar aquí de una cantidad a modo de primer plazo en relación al todo.
- b. Arras penitenciales. Cuando la entrega permite a cualquiera de los contratantes desistir de la ejecución del contrato ya perfeccionado, allanándose quien entregó las arras a perderlas, y quien las recibió a devolverlas duplicadas.

Nuestro Código da, en principio, a las arras el carácter de penitenciales en la compraventa, al disponer en el art. 1.454 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”*.

4. Obligaciones del vendedor.

Según el art. 1.445 del Código Civil, la obligación principal es la de la entrega, pero además:

- a. Conservar la cosa y custodiarla.
- b. Entregar los títulos de pertenencia, los informes y elementos necesarios para asegurar su titularidad y publicidad.
- c. Prestar la garantía o saneamiento en los casos de evicción (cuando se priva al comprador de todo o parte de la cosa. Tiene que ser por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra) y vicios ocultos (defectos).
- d. Gastos de Escritura Pública matriz, salvo pacto (excepto en Cataluña, que paga el comprador), art. 1. 455.

5. Teoría de los riesgos.

El contrato se perfecciona por el mero consentimiento, pues es consensual. Hasta que se entregue la cosa, ésta puede perderse. ¿Quién soporta ese riesgo?

No hay problema cuando hay culpa del vendedor, o éste incurrió en mora (entregó tarde), pues deberá responder él. Pero, cuando no hay culpa suya ni mora, ¿debe el vendedor, además de perder la cosa, perder también el derecho a reclamar el precio?

El Código Civil trata de resolverlo con el art. 1.452, pero en realidad no resuelve, pues se limita a liberar al que ha de entregar la cosa, pero no dice si tiene o no derecho a reclamar además el precio. Para resolver la cuestión, diremos que:

- a. El art. 1.452 C.civ distingue dos grupos:
 - Cosas no fungibles¹, más las fungibles vendidas por un solo precio, aisladamente, riesgo al comprador, por contraposición a la solución que se da al segundo grupo.
 - Cosas fungibles con precio fijado en relación al peso, nº o medida, en que el riesgo solo se atribuye al comprador cuando se hayan pesado, contado o medido

¹ según el art. 337 C.civ son fungibles aquellos bienes de los que no puede hacerse el uso adecuado a su naturaleza sin que se consuman, los no fungibles serían los demás

- b. El art. 1.095 C.civ atribuye los frutos al comprador, lo cual debe entenderse correlativo a la asunción de riesgos.

6. La entrega de la cosa.

La compraventa es un contrato consensual, que necesita un modo para producir la transmisión del dominio (título y modo). Ese modo es la entrega (art. 1.461-1.473 C.civ).

A estos art. Debemos añadir unas menciones:

- a. En el objeto se incluyen los accesorios, aunque no hayan sido mencionados.
- b. En gastos, si el vendedor se obliga a entregar la cosa en otro lugar distinto al en que estaba, paga también los gastos. Lugar de entrega será el pactado, y en su defecto, el de donde estaba la cosa al perfeccionarse el contrato.

7. Obligaciones del comprador.

- a. Pagar en precio de la cosa vendida, conforme al art. 1.500 C.civ.
- b. Recibir la cosa vendida, como obligación correspondiente a la del vendedor de entregarla, pudiendo el vendedor consignar la cosa si el comprador no la recibe en el momento fijado.
- c. Abonar los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida desde la perfección del contrato hasta su consumación (arts. 1.468-2º y 365 C.civ).
- d. Abonar los gastos de transporte o traslado de la cosa vendida, salvo pacto en contrario (art. 1.465 C.civ).
- e. Abonar los gastos de la primera copia de la escritura y demás posteriores a la venta, salvo pacto en contrario (art. 1.455 C.civ).

- f. Abonar el impuesto de transmisiones patrimoniales y los demás impuestos que correspondan, así como los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

8. El pago del precio: sus formas.

8.1. Tiempo y lugar del pago.

Pagar el precio de la cosa vendida es la obligación fundamental del comprador.

Según el art. 1.500 C.civ, 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.

8.2. Pago de intereses.

La regla general es que el precio aplazado por cualquier causa no devenga intereses. Sin embargo, por excepción, establece el art. 1.501 C.civ 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:

- a. Si así se hubiere convenido.
- b. Si la cosa vendida o entregada produce fruto o renta.
- c. Si se hubiese constituido en mora, con arreglo al art. 1.100 C.civ.

La primera de estas excepciones se funda en el respeto a la libertad de estipulación, y la tercera en la doctrina general de la mora.

La segunda, por su parte, se funda en la consideración de que los intereses del precio vienen a compensar los frutos o rentas de la cosa. Sin embargo, se discute si es aplicable únicamente a las ventas al contado en que se retrasa el pago por cualquier causa distinta del acuerdo de las partes, o también a aquellas en que se haya convenido el aplazamiento del pago. El Tribunal Supremo se inclina por la primera solución

8.3. Formas del pago.

Del art.1.500 C.civ se desprende que las partes pueden pactar en el contrato que el precio se pague en tiempo y lugar distintos a aquellos en que se haga la entrega de la cosa. Esto permite varias formas de pago del precio, que son fundamentalmente tres:

- a. Pago confesado, el que se hace con anterioridad a la entrega de la cosa o al otorgamiento de la escritura, en su caso.
- b. Pago al contado o de presente, el que se hace en el momento de la entrega de la cosa o del otorgamiento de la escritura.
- c. Pago aplazado o de futuro, cuando se conviene que el precio se pagará, en todo o en parte, en una o varias veces, en un momento posterior.

8.4. Caso en que el comprador quiera suspender el pago del precio:

Según el art. 1.502 C.civ, 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 cualquier contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago.

Se trata pues de una garantía, a modo de derecho de retención del precio, que se funda en el carácter bilateral de la compraventa.

Son condiciones para el ejercicio de este derecho, según la doctrina:

- a. Que se trate de una compraventa en la que el precio se ha aplazado total o parcialmente, pero en la que el comprador ha recibido ya la cosa.
- b. Que se haya ejercitado contra el comprador una acción reivindicatoria o hipotecaria, o que exista el fundado temor de que se ejercite en el futuro.
- c. Que la suspensión del pago del precio se comuniqué al vendedor, para que éste pueda hacer cesar la perturbación o el peligro, o afianzar la devolución del precio.
- d. Que no se haya pactado que el comprador estaría obligado, en todo caso, al pago del precio.

9. Garantías en caso de aplazamiento.

La necesidad de proteger al vendedor cuando consiente en desprenderse de la cosa antes de haber cobrado el precio, y de facilitar, en beneficio de los compradores, las ventas a crédito, justifican la existencia de garantías en caso de aplazamiento del pago del precio, que pueden ser convencionales o legales.

9.1. Garantías convencionales.

Las más usuales son las siguientes:

- a. Pacto de reserva de dominio, en cuya virtud se estipula que la tradición o entrega de la cosa al comprador no le transferirá el dominio de la misma, permaneciendo éste en poder del vendedor hasta el completo pago del precio.

- b. Pacto de reserva de hipoteca, en cuya virtud el vendedor se reserva una hipoteca sobre la cosa vendida por precio aplazado, como garantía de éste.
- c. Pacto de “lex comisoría”, en cuya virtud se estipula que, de no pagarse el precio en el término convenido, o en cada uno de los plazos pactados, se producirá la resolución de la venta. Los efectos de este pacto, o condición resolutoria expresa, son distintos según se trate de bienes muebles o inmuebles, como veremos al estudiar los arts. 1.504 y 1.505.

9.2. Garantías legales.

Hay que distinguir:

- a. Cosa en poder del vendedor. La garantía del vendedor en este caso es el derecho de retención de la cosa, autorizado en los arts. 1.466 y 1.467 C.civ.
- b. Cosa entregada con precio aplazado. Según el art. 1.503 C.civ, si el vendedor tuviese 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 art. 1.124 C.civ.

Son por tanto requisitos de aplicación de este artículo los siguientes:

- que se trate de compraventa de inmuebles.
- que el precio esté aplazado y no haya, por tanto, incumplimiento de la obligación de entregarlo, que lo autorizaría la aplicación del art. 1.124 C.civ.
- que la conducta del comprador inspire al vendedor el temor fundado de perder la cosa y el precio.
- que el precio no esté garantizado ni lo afiance el comprador al instar el vendedor la resolución.

- c. Cosa entregada con obligación incumplida de pagar el precio. Al ser la compraventa un contrato bilateral, resultará aplicable el art. 1.124 C.civ, y el vendedor podrá optar entre reclamar el precio o pedir la resolución de la venta, con resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. No obstante, la resolución se regirá por las reglas especiales de los arts. 1.504 y 1.505 C.civ.

10. Examen especial del art. 1.504 del Código Civil.

Como hemos dicho, la resolución de la compraventa por falta del pago del precio, se rige en todo caso por las reglas especiales de los arts. 1.504, aplicable a la venta de inmuebles, y 1.505, aplicable a la venta de muebles

10.1. Art. 1.504.

Según este artículo, en la venta de bienes inmuebles, aún cuando se hubiere 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, aún después de expirado el término, entre tanto no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término.

En cuanto al ámbito de aplicación de este precepto, se discute si es dispositivo o imperativo, se decir, si operará solo en el supuesto de que las partes hayan establecido expresamente el pacto comisorio, o si, por el contrario, operará también cuando no lo hayan establecido y la resolución tenga lugar en virtud del art. 1.124 C.civ. La generalidad de la doctrina y la jurisprudencia se inclinan por esta última solución.

En todo caso, se señalan como requisitos de aplicación de este precepto los siguientes:

- a. Que se trate de una venta con precio aplazado total o parcialmente. Entiende la mayor parte de la doctrina que el art. 1.504 no es aplicable a las ventas al contado.
- b. Falta de pago del precio en el tiempo convenido. La falta de pago puede ser total o parcial, bastando con que deje de pagarse alguno de los plazos pactados.
- c. Voluntad rebelde al cumplimiento del comprador. No basta cualquier incumplimiento del comprador, sino que la jurisprudencia ha declarado que es necesaria una conducta culposa imputable al deudor y una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de la obligación de pago.
- d. Requerimiento judicial o notarial. Hecho por el vendedor o sus herederos al comprador o los suyos, bastando en este caso con que el requerimiento se haga a cualquiera de ellos. Este requisito plantea los siguientes problemas:
 - si se trata de un requerimiento de pago o de un simple requerimiento o notificación para que el comprador se allane a resolver la venta. Entiende la generalidad de la doctrina y de la jurisprudencia que no se trata de un requerimiento de pago, sino de un requerimiento que el vendedor hace al comprador manifestándole que ha decidido optar por la resolución, e intimándole a que se allane a no poner obstáculos a la misma, y que, por tanto, una vez hecho, impide el pago posterior del precio, habiendo declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado que, por ello, no se trata de un verdadero requerimiento, sino más bien de una notificación, por lo que es correcta la actuación notarial que realiza un acta de notificación, en vez de realizar un acta de requerimiento.
 - si se trata de un requerimiento para resolver la venta puro o condicional. Es decir, si el vendedor ha de requerir al comprador para que se allane a tener por resuelta la venta si no paga en el nuevo plazo que le señala.
- e. Cumplimiento de sus obligaciones por el vendedor. De acuerdo con la teoría general de la resolución por incumplimiento de las obligaciones recíprocas, es preciso que el vendedor no se halle incluso en mora y tenga cumplidas las obligaciones que asumió en el contrato.

Por lo que se refiere a los efectos de este precepto, cabe señalar los siguientes:

- a. Vencido el término pactado, e impagado el precio en todo o en parte, hasta que se realice el requerimiento notarial o judicial, se produce una situación especial durante la cual no corren contra el comprador los efectos de la mora, y puede realizar pagos parciales, si los acepta el vendedor, y, sobre todo, puede hacer eficazmente un ofrecimiento de pago, y el pago mismo, con plenos efectos liberatorios.
- b. Una vez hecho el requerimiento, el juez no puede conceder nuevo plazo al comprador, lo que supone una excepción al art. 1.124 C.civ, por lo que el comprador ya no puede realizar el pago y el vendedor tiene vía libre para la resolución de la venta, si bien, en caso de oposición del comprador, será necesario acudir a los Tribunales.
- c. En cuanto a la restitución de la cosa y de sus frutos, regirán las reglas generales. Si se estipuló pacto comisorio habrá que estar a sus términos, pudiéndose pactar la pérdida por el comprador de posplazos pagados, quedando éstos para el vendedor, si bien se tratará de una cláusula penal, reducible por el arbitrio de los Tribunales, conforme al art. 1.154 C.civ.

10.2. Art. 1.505.

Según este artículo, respecto de los bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho, en interés del vendedor, cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa, no se haya presentado a recibirla o, presentándose, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de éste se hubiere pactado mayor dilación.

Parece esencial por tanto que se haya pactado un término para la entrega.

Lo mismo ocurre si el comprador no se presenta a retirar la cosa antes de la expiración del plazo pactado para la entrega.

Por último, al establecer este precepto que la resolución tendrá lugar en interés del vendedor, entiende la doctrina que podrá éste optar por la resolución o por exigir el cumplimiento.

11. Garantías del vendedor en la ley de venta a plazos de bienes muebles.

La venta de bienes muebles a plazos se rige por la Ley de 17 de julio de 1.965, completada por la orden del Ministerio de Justicia de 15 de noviembre de 1.982, que regula el Registro de Ventas a Plazos, creado por aquélla.

La Ley es fundamentalmente imperativa, pues según su art. 18, se tendrán por no puestos los pactos, cláusulas y condiciones de los contratos regulados en ella que sean contrarios a sus preceptos o se dirijan a eludir su cumplimiento.

Según resulta de los arts. 1 y 2 de la Ley, por venta a plazos se entenderá el contrato mediante el cual el vendedor entrega al comprador una cosa mueble, corporal y no consumible, y recibe de éste, en el mismo momento una parte del precio con la obligación de pagar el resto diferido en un periodo de tiempo superior a tres meses, y en una serie de plazos que se determinaran según las normas aprobadas por el Gobierno.

Según el art. 2, también se entienden comprendidos en la Ley los actos o contratos, cualquiera que sea su forma jurídica. Mediante los cuales las partes se propongan conseguir los mismos fines económicos que con la venta a plazos.

No obstante, según el art. 4, están **excluidos del ámbito de la aplicación** de la Ley:

- a. Las compraventas a plazos de bienes muebles que, con o sin ulterior transformación o manipulación, se destinen a la reventa al público.

- b. Las ventas ocasionales efectuadas si finalidad de lucro.
- c. Las ventas cuyo importe sea inferior o superior a la cantidad establecida por el Gobierno.
- d. Las operaciones de comercio exterior.

Igualmente, se trata de un contrato formal, pues según el art. 5, para la validación de los contratos sometidos a la Ley y a los efectos de la misma, será preciso que consten por escrito en tantos ejemplares como partes intervengan. Los contratos han de extenderse en los modelos aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado para tener acceso al Registro de Ventas de Bienes Muebles a Plazos, necesario para que las garantías del vendedor sean oponibles a terceros.

11.1. Contenido.

Los derechos del comprador son fundamentalmente los dos siguientes:

- a. Derecho a desistir del contrato, siempre que se hubiere pactado así.
- b. Derecho a anticipar el pago del precio, siempre que se haga al vencimiento de cualquiera de los plazos y se pague la totalidad del precio pendiente.

Además, los Tribunales, excepcionalmente y por justas causas apreciadas discrecionalmente, podrán señalar nuevos plazos o alterar los convenidos.

El comprador está obligado a conservar la cosa. Si dolosamente, en perjuicio del vendedor o de un tercero que ha financiado la operación, dispusiere de ella o la dañare, incurrirá en responsabilidad penal exigible a denuncia del perjudicado.

Por su parte, el vendedor tiene derecho a optar por la resolución del contrato o por el abono de los plazos pendientes, cuando el comprador demore el pago de dos o del último de ellos. Si opta por la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones. Pero el vendedor, según el art. 11, puede deducir de la restitución de los plazos pagados por el comprador:

- el 10% en concepto de indemnización por la tenencia de la cosa.
- una cantidad igual al desembolso inicial, por su depreciación.

Además, por el deterioro de la cosa vendida, si lo hubiere, podrá exigir la indemnización de daños y perjuicios. Si los plazos pagados por el comprador no cubren el resarcimiento del vendedor, quedarán a salvo las pertinentes acciones.

11.2. Garantías del vendedor.

- a. El pacto de reserva de dominio, que ha de estipularse expresamente, pues la Ley no lo impone, y que solo produce efectos frente a tercero si el contrato se ha inscrito en el Registro especial.
- b. La prohibición de enajenar o de realizar cualquier otro acto de disposición, en tanto no se hay pagado el precio, sin permiso escrito del vendedor. Para que sea oponible a tercero que traiga su derecho del comprador, el contrato ha de estar inscrito en el Registro especial.
- c. El derecho de preferencia, equiparado al de acreedor predatario, para el cobro de los créditos nacidos del contrato, sobre la cosa vendida y hasta donde alcance su valor, siempre que el contrato esté inscrito en el Registro especial.
- d. El procedimiento extrajudicial para el cobro de los créditos nacidos del contrato, consistente en subasta notarial realizada en la forma prevenida en el art. 1.872 C.civ. Para que pueda desarrollarse este procedimiento es necesario que el comprador entregue la cosa voluntariamente al Notario. Si no la entrega, no es posible este procedimiento, y el acreedor deberá acudir a los procedimientos judiciales establecidos con carácter general.

Por otra parte, en los casos de quiebra del comprador, no se incluirán en la masa los bienes comprados a plazos, mientras no sea satisfecho el crédito garantizado, sin perjuicio de llevar a aquélla el sobrante del precio obtenido en la subasta.

En los casos de suspensión de pago del comprador, el vendedor tendrá la condición de acreedor singularmente privilegiado con derecho a abstención.

Por último, la Ley regula especialmente la financiación de las ventas a plazos, que se traduce en un préstamo que un tercero o financiador hace al comprador o al vendedor.

12. Concepto de “leasing”.

Nacidos en la práctica americana, estos contratos han penetrado modernamente en España, y están regulados parcialmente en algunas disposiciones, como la Ley de 29 de julio de 1.988, bajo la denominación de arrendamiento financiero.

Es un contrato de colaboración que no es exactamente una compraventa a plazos ni un arriendo con opción de compra, sino una figura especial que puede definirse como el contrato en cuya virtud el empresario o particular que desarrolla una explotación y necesita determinados bienes, maquinaria o equipos, contrata con una sociedad financiera, que se compromete a adquirirlos, en nombre y por cuenta propia, para dicha finalidad y según las especificaciones del usuario; y a ceder a éste el uso de los mismos mediante precio, con facultad por parte del usuario, al término del contrato, de renovarlo o de ejercitar la opción de compra que necesariamente le acompaña.

12.1. Elementos personales.

- a. El usuario o cesionario del uso.

- b. El vendedor o fabricante de los bienes.
- c. La sociedad de arrendamiento financiero o sociedad de “leasing”, que adquiere los bienes al vendedor para ceder el uso al usuario.

12.2. Elementos reales.

- a. Los bienes adquiridos, que pueden ser tanto bienes muebles como inmuebles.
- b. El precio o cantidad periódica que ha de abonar el cesionario del uso y que puede consistir en cuotas constantes o crecientes.

12.3. Contenido.

La sociedad de “leasing” asume un papel exclusivamente financiero. Es decir, que conserva la propiedad de los bienes adquiridos como garantía de los eventuales incumplimientos contractuales del cesionario del uso, pero no asume los riesgos inherentes a esa propiedad, a cuyo efecto subroga al cesionario en su posición frente al fabricante o vendedor de los mismos, quedando aquél directamente vinculado con éste en todo lo relativo al servicio propio del cliente, mantenimiento de los bienes, garantías, etc.

Durante la vigencia del contrato, el usuario se compromete a cuidar diligentemente los bienes cedidos, dedicándolos al uso pactado o, en su defecto, al que sea conforme con su naturaleza, debiendo mantenerlos afectos a la explotación industrial, agrícola, comercial, profesional, etc. que desarrolle.

En garantía del cumplimiento de la obligación de conservación, en el contrato se suele reservar un derecho de inspección en favor de la sociedad de “leasing”, e imponerse a cargo del usuario la obligación de asegurar los bienes.

Terminado el periodo de duración del contrato, que será como mínimo de dos años si se trata de bienes muebles y de diez años si se trata de inmuebles, el usuario tiene la facultad de adquirir los bienes por un precio determinado en el contrato, conocido como precio residual.

Si no se ejercita la opción de compra, el cesionario deberá restituir los bienes a la sociedad. No obstante, cabe la posibilidad de convenir con la sociedad de "leasing" una prórroga del contrato, mediante el pago de una cantidad periódica más reducida. Si el usuario no adquiere los bienes y no se conviene la prórroga, la sociedad puede ceder el uso de los mismos a otro usuario.

13.-Retracto convencional.

Es una institución que nuestro Código configura como una especie de resolución de la compraventa, que se divide en las categorías de convencional y legal.

El convencional es el que se ejercita por el vendedor en virtud del pacto de retroventa. El legal es el que se ejercita por tercera persona, en los casos en que la ley autoriza la subrogación de ésta en el lugar del comprador. Sin embargo, está concepción del Código no tiene el asentimiento unánime de la doctrina, pues no hay acuerdo en considerar el retracto legal como un caso de resolución de la venta, ni en considerar como verdadero retracto al convencional.

Puede definirse el retracto en general como el derecho que, por virtud del pacto o de la ley, compete al vendedor o a una tercera persona que no ha intervenido en el contrato, para adquirir la cosa vendida, subrogándose en el lugar y derecho del comprador.

13.1. Concepto.

El retracto convencional, llamado también pacto de retro, es una convención incluida en un contrato de compraventa, que Castán define, con arreglo a los arts. 1.507 y 1.518 C.civ, como el que tiene lugar cuando el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida mediante la entrega del precio de la venta, los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida y el cumplimiento de lo que se hubiese pactado especialmente. El pacto debe ser convenido al tiempo de la perfección del contrato de compraventa, pues el convenio posterior de retransmisión de lo comprado es constituido de promesa de nueva venta y no un retracto convencional, según tiene declarado la jurisprudencia.

Históricamente, el pacto de retroventa o “pactum de retrovendendo”, fue ya conocido del Derecho romano, en el que se tenía un concepto más amplio que el moderno, pues se definía como aquel por el que el vendedor se reserva el derecho de adquirir nuevamente la cosa vendida, bien al mismo precio, bien mediante el pago de otro precio fijado o por fijar.

El Derecho canónico admitió la licitud de este pacto que, en nuestro Derecho tradicional, fue sancionado por las Partidas. Modernamente, sin embargo, se critica el pacto de retroventa, desde un punto de vista económico, en cuanto se hace incierta la propiedad y constituye una rémora para el buen cultivo de las fincas, y por encubrir en la generalidad de los casos un préstamo usurario.

13.2. Naturaleza jurídica.

13.2.1. Naturaleza de la venta con pacto de retro:

Tiene el carácter de una venta con condición resolutoria potestativa. El dominio se transmite al comprador, y así dice el art. 1.511 que el comprador sustituye al vendedor en todos sus derechos y acciones.

Pero la propiedad o derecho transmitido está subordinado a una condición resolutoria que depende del libre arbitrio del vendedor o de su causahabiente. Si la condición se cumple, es decir, si el vendedor ejercita dentro del plazo su derecho a retraer, queda resuelta la venta con carácter retroactivo, como si el comprador no hubiese adquirido la cosa y el vendedor no la hubiera enajenado, salvo que no aquel ha de devolver los frutos ni éste los intereses del precio. Si la condición no se cumple, es decir, si transcurre el plazo del retracto sin que el vendedor haga uso de su derecho, la venta se consolida y el comprador, como dice el art.1.509, adquiere irrevocablemente el dominio de la cosa.

13.2.2.Naturaleza del derecho de retracto:

El Código, señala Castán; considera el derecho que la venta con pacto de retro atribuye al vendedor como un derecho real, al establecer en el art. 1.510 que: “El vendedor podrá ejercitar su acción contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, aunque en el segundo contrato no se haya hecho mención del retracto convencional; salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria respecto de terceros”.

Ha confirmado esta naturaleza real del derecho de retracto convencional la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 10 de abril de 1.900. Como consecuencia, el derecho del retrayente es transmisible por título oneroso o lucrativo e hipotecable conforme al art. 107.8º LH.

13.3. Elementos personales.

Pueden utilizar la acción de retracto, no solo el vendedor, sus herederos y la persona a quien se haya transmitido a título oneroso o lucrativo, sino también los acreedores del vendedor, si bien, conforme al art. 1.512 C.civ, estos últimos no podrán hacer uso del retracto convencional contra el comprador, sino después de haber hecho excusión en los bienes del vendedor.

La acción de retracto se puede ejercitar, en primer lugar, contra el comprador y sus herederos y además, en principio, contra terceros adquirentes porque la acción de retracto tiene carácter real. Pero si se trata de bienes inmuebles y no se ha hecho constar en el Registro el derecho de retraer, los terceros adquirentes que inscriban su título no podrán ser perjudicados (art. 37 LH).

13.4. Plazo para ejercitar el retracto.

El plazo dentro del cual debe ejercitar su derecho el comprador, que para Díez Picazo y Gullón es de caducidad y no de prescripción, viene establecido por el art. 1.508 C.civ, con arreglo al cual, a falta de pacto expreso se entiende que la acción dura cuatro años, contados desde la fecha del contrato. En caso de estipulación el plazo no puede exceder de diez años.

El plazo pactado es susceptible de prórroga, pues como señala Castán, el Código no la prohíbe, pero es preciso que reúna dos condiciones:

- a. Que se acuerde antes de que expire el plazo estipulado, pues de otro modo no sería una verdadera prórroga.
- b. Que se fije por un tiempo que sumado al plazo primeramente pactado no exceda del máximo de diez años.

Además, para que la prórroga surta efectos contra terceros es necesario que se tome razón de ella en el Registro de la Propiedad.

13.5. Supuestos especiales.

13.5.1. Compra de cuota sobre una finca que pertenece a varios “pro indiviso”.

Es el caso del art. 1.513 C.civ; el comprador adquiere la cuota de uno de los comuneros y con posterioridad adquiere la totalidad de la finca en el caso del art.

404 C.civ, es decir, por adjudicación al ser indivisible y acordarlo así los condueños.

Es obvio que si el vendedor de la cuota inicial ejercita su derecho de retracto convencional sobre ésta, surgirá una nueva copropiedad entre él y el comprador retraído. Para impedirlo, el art. 1.513 C.civ establece que el comprador podrá obligar al vendedor a redimir el todo si éste quiere hacer uso del retracto. Se concede, pues, al comprador un derecho extraordinario no pactado para evitar que el retracto conduzca a un nuevo estado de indivisión, que la ley estima perjudicial y antieconómico.

13.5.2.Compra de una finca que pertenece a varios “pro indiviso”.

Según el art. 1.514-1º C.civ, cuando varios venden conjuntamente y en un solo contrato una finca indivisa, con pacto de retro, ninguno de ellos podrá ejercitar este derecho más que por su parte respectiva.

Pero como el comprador ha adquirido toda la finca, el ejercicio del retracto aisladamente daría lugar a que se forme otra comunidad. Por ello, el art. 1.515 C.civ faculta al comprador para exigir que todos los vendedores se pongan de acuerdo para la redención total, y si no lo hicieran así, no se podrá obligar al comprador al retracto parcial.

13.5.3.Compra de todas las cuotas sobre una finca que pertenece a varios “pro indiviso”.

Es el caso del art. 1.516 C.civ. Su diferencia con el anterior es clara. En aquél, todos los copropietarios venden conjuntamente y en un solo contrato toda la finca. En éste, el comprador adquiere la propiedad completa de la finca como consecuencia de que cada propietario de una cuota se la ha vendido separadamente. En este caso, conforme al art. 1.516 C.civ, cada uno de los copropietarios podrá ejercitar, por separado, el derecho de retracto por su porción respectiva, y el comprador no podrá obligarle a redimir la totalidad de la finca.

13.5.4.Pluralidad de herederos del vendedor.

Si el que ha vendido una finca con pacto de retro deja varios herederos, según el art. 1.514-2º C.civ, cada uno de éstos solo podrá redimir la parte que hubiese adquirido en la herencia. Ello llevará aparejada la aparición del fenómeno de comunidad, pero está al alcance del comprador impedirlo obligando a todos los coherederos a que se pongan de acuerdo para la redención total, y si falta el acuerdo, no podrá obligarse a aquel al retracto parcial (art. 1.515 C.civ).

13.5.5.Pluralidad de herederos del comprador.

Conforme al art. 1.517-1º C.civ, si el comprador ha dejado varios herederos, la acción de retracto no podrá ejercitarse contra cada uno, sino por su parte respectiva, ya se halle indivisa, ya se haya distribuido entre ellos.

13.6. Efectos del retracto convencional.

13.6.1.Efectos generales.

Se reducen a las prestaciones que han de realizar el vendedor y el comprador al efectuarse la retroventa de las cosas vendidas.

El vendedor, conforme al art. 1.518 C.civ, no podrá hacer uso del retracto sin rembolsar al comprador el precio de la venta y además:

- los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, lo que es consecuencia lógica de la resolución.
- los gastos necesarios y útiles realizados en la cosa vendida, lo que se impone por equidad para evitar enriquecimientos injustos.

Si el vendedor no cumple estas obligaciones, dispone el art. 1.509 C.civ que el

comprador adquirirá irrevocablemente el dominio de la cosa vendida. Según la jurisprudencia, el reembolso del precio, o su consignación si el comprador se niega a recibirlo, ha de hacerse antes del vencimiento del plazo, pero el reembolso de los demás gastos no es preciso que acompañe a la restitución del precio, sino que puede realizarse con posterioridad. Por otra parte, también está obligado el vendedor, según el art. 1.507 C.civ, a cumplir lo demás que se hubiere pactado.

El comprador, por su parte, debe devolver la cosa vendida con sus frutos y accesiones, pero no los frutos percibidos porque son compensación de los intereses del precio.

13.6.2.Efectos especiales.

Con relación a los frutos pendientes al consumarse el retracto, dispone el art. 1.519 C.civ que cuando al celebrarse la venta hubiese en la finca frutos manifiestos o nacidos, no se hará abono ni prorrateo de los que haya al tiempo del retracto (se compensan unos con otros). Si no los había al tiempo de la venta, y los hay al del retracto, se prorratearán entre el retrayente y el comprador, dando a éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, a contar desde la venta.

Con relación a las cargas y arrendamientos impuestos por el comprador, conforme al art. 1.520 C.civ, por regla general el vendedor que recobra la cosa vendida, la recibirá libre de toda carga o hipoteca impuesta por el comprador, pero por excepción deberá respetar los arriendos que éste haya hecho de buena fe y según costumbre del lugar en que radique la cosa. Lo primero es una consecuencia del principio conforme al cual todos cuantos actos realiza el comprador mientras está pendiente la condición resolutoria están subordinados a ésta. La excepción relativa al arrendamiento tiende a favorecer el interés de la agricultura.

14. Retracto legal: su regulación en el código civil.

Castán define el retracto legal como el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas, en determinadas situaciones, para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador. El Código civil dice, por su parte, en el art. 1.521 que: “El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago”.

La jurisprudencia ha declarado que se da el retracto legal, no solo en las enajenaciones a título de venta, sino también en las que se hagan por causa distinta, pero a título oneroso análogo a la misma.

En cambio, no procede en las adquisiciones por permuta o por título hereditario. Las legislaciones especiales de Arrendamientos Rústicos y Urbanos han dado, por su parte, mayor amplitud al concepto de retracto.

14.1. Naturaleza jurídica.

La naturaleza del retracto legal suscita dos cuestiones; la de si se trata o no de una causa de resolución de la compraventa, y la de si constituye un derecho personal o real.

- a. La primera cuestión es resuelta afirmativamente por la mayoría de la doctrina y por el propio Código, al decir en el art. 1,506 que la venta se resuelve, entre otras causas, por el retracto convencional y el legal. Sin embargo, algunos autores, siguiendo a Pothier, opinan que el retracto legal no tiende a rescindir o destruir el contrato de compraventa, sino a subrogar en todos los derechos resultantes del mismo a la persona del retrayente en el lugar del comprador.

- b. El segundo problema, entiende Castán que debe ser resuelto atendiendo al carácter real de la acción de retracto, pues el art. 37-3º LH, al exceptuar de la regla general según la cual no se dan contra tercero hipotecario las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias, las acciones de retracto legal en los casos y términos que las leyes establecen, ha venido a dar plena efectividad al derecho de retracto frente a terceros, y permite proclamar su naturaleza real.

14.2. Especies del retracto legal.

Regula el Código Civil como retractos legales, en la sección dedicada a los mismos, el retracto de comuneros y el de colindantes, pero de otros pasajes del Código resulta la existencia de algunos otros retractos, como son:

- a. El enfitéutico, establecido por el art. 1.636 y ss.
- b. El del censo a primeras cepas, regulado por analogía con el enfitéutico, en base a la remisión del art. 1.656-6º.
- c. El de coherederos, (art. 1.067) que puede considerarse como una subespecie del retracto de comuneros.
- d. El de consocios, que parece resultar del art. 1.708, al decir que la partición entre socios se rige por las reglas de las herencias, así en su forma como en las obligaciones que de ella resultan.
- e. El de créditos litigiosos (arts. 1.535 y 1.536), que también se considera como retracto por la doctrina, aunque difiere del retracto propiamente dicho por su finalidad extintiva del crédito.

También existen fuera del Código otros retractos, unos de carácter administrativo, establecidos por las leyes administrativas, como el que establece la Ley de Expropiación Forzosa; y otros de carácter netamente civil, como los establecidos en las Leyes de Arrendamientos Rústicos y Urbanos.

14.2.1. Retracto de comuneros:

Se funda en la conveniencia de que no se perpetúe el estado de proindivisión y condominio, considerado por el Código como antieconómico y antijurídico, por las dificultades y pugnas a que puede dar lugar entre los condueños.

El Código lo regula en el art. 1.522, según el cual: “El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos. Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común”.

Son, por tanto, condiciones para que tenga lugar el retracto de comuneros:

- a. Que exista una verdadera comunidad de bienes.
- b. Que se haga la enajenación de la cuota o cuotas a un extraño, es decir, a quien no sea comunero.
- c. El art. 1.618 de la Ley de Enjuiciamiento Civil añade el requisito de que se comprometa el comunero a no vender la participación del dominio que retraiga durante cuatro años. Requisito que ha sido declarado vigente por la jurisprudencia.

14.2.2. Retracto de colindantes:

La finalidad de este retracto legal, introducido en nuestro Derecho por el Código civil, es según la Exposición de Motivos de su edición reformada, facilitar con el transcurso del tiempo algún remedio a la división excesiva de la propiedad territorial allí donde ésta aparece como un obstáculo insuperable para el desarrollo de la riqueza.

El art. 1.523 C.civ dice que: “También tendrán el derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea. El derecho a que se refiere el párrafo anterior no es aplicable a las tierras colindantes que estuvieren separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas”.

Según se desprende de este precepto, interpretado por la jurisprudencia, se requieren para que proceda el retracto de colindantes, las siguientes condiciones:

- a. Que ambas fincas sean de naturaleza rústica, entendiéndose que lo son las tierras destinadas a la explotación agrícola, pero no las casas o construcciones, ni las huertas o jardines anexos a edificios sitos dentro de poblaciones o inmediatos a ellas.
- b. Que las fincas sean colindantes y no estén separadas por los accidentes que cita el Código, los cuales, además, deben ser interpretados en sentido restrictivo.
- c. Que la finca que se enajene no tenga una extensión superior a una hectárea, cualquiera que sea la extensión superficial de la finca del retrayente.
- d. Que la venta se haga a un extraño, no a otro propietario colindante que tenga el mismo interés.

No se exige en el retracto de colindantes, a diferencia del de comuneros, el compromiso del retrayente de no vender durante cuatro años la finca retraída.

14.3. Condiciones generales del retracto legal.

14.3.1. Relativas al actor:

La jurisprudencia tiene declaradas las siguientes reglas:

- a. Que el retrayente pueda justificar la cualidad en que funda la acción de retracto por cualquiera de los medios admitidos en Derecho.
- b. Que no es preciso acreditar el dominio de un modo perfecto, bastando para que prospere el retracto la posesión a título de dueño.

14.3.2.Relativas al demandado:

Es forzoso para el ejercicio de la acción de retracto que la demanda se dirija no solo contra el primitivo comprador, sino también, conjuntamente, contra el que por compra posterior adquirió la finca objeto del retracto, no siendo, sin embargo, aplicable esta doctrina cuando el retrayente no ha tenido conocimiento de la segunda transmisión hasta después de terminado el periodo expositivo del juicio, por no haber ya términos procesales hábiles para dirigir la acción contra ambos compradores.

14.3.3.Cosas sobre las que puede recaer el retracto:

Tratándose del retracto enfiteútico, del de colindantes y de los concedidos por las Leyes de Arrendamientos Rústicos y Urbanos, no cabe duda de que solo pueden recaer sobre bienes inmuebles. Respecto al de coherederos, como en la cuota hereditaria puede haber bienes muebles e inmuebles, tampoco hay duda de que podrá recaer sobre ambos tipos de bienes.

Sin embargo, cuando se trata del retracto de comuneros, se plantea el problema de sobre qué tipo de bienes puede recaer. Para la doctrina tradicional, habría que entender que solo podría recaer sobre bienes inmuebles, pero como señala Castán, los términos de gran generalidad que emplea el art. 1.521 C.civ al hablar de cosa, y el art. 1. 522 C.civ, al hablar de cosa común, no admiten ninguna restricción, por lo que hay que admitir, en principio, que el retracto de comuneros cabrá tanto sobre bienes inmuebles como sobre bienes muebles.

14.3.4.Plazo para el ejercicio del retracto:

Conforme al art. 1.524 C.civ: “No podrá ejercitarse el retracto legal sino dentro de nueve días contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta”. La jurisprudencia ha establecido las siguientes reglas para la aplicación de este precepto:

- a. Que el plazo de nueve días no es de prescripción extintiva, sino de caducidad, no admitiendo, por tanto, interrupciones ni suspensiones y siendo aplicable de oficio.
- b. Que tratándose de venta inscrita en el Registro de la Propiedad, el plazo se cuenta desde el día siguiente al de la inscripción y no desde la presentación del título en el Registro.
- c. Que tratándose de venta no inscrita en el Registro, hay que tener en cuenta:
 - que corresponde al actor alegar o señalar el día en que tuvo conocimiento de la venta, y al demandado probar que la fecha del conocimiento de la venta es distinta de la señalada en la demanda por el retrayente.
 - que el conocimiento de la venta supone, no una mera noticia de ella, sino el estar enterado el retrayente de los pactos y condiciones consignados en la escritura, de modo suficiente para entablar, si le conviene, la acción de retracto.

14.4. Efectos del retracto legal.

El art. 1.525 C.civ dice que en el retracto legal tendrá lugar lo dispuesto en los arts. 1.511 y 1.518 C.civ. Es decir, que los efectos del retracto legal son los mismos que los ya examinados para el retracto convencional. No obstante, la jurisprudencia ha declarado, con particular referencia a los retractos legales, lo siguiente:

- a. Que hay que distinguir entre el ejercicio del derecho de retracto legal, entrando el retrayente en la propiedad de los bienes retraídos mediante el otorgamiento de la escritura correspondiente, para lo que se requiere necesariamente la entrega al comprador de las cantidades a que se refiere el art. 1.518 C.civ; y el ejercicio de la acción de retracto, que según el art. 249 LEC 1/2000 se decidirá en juicio ordinario.
- b. Que, respecto del reembolso del precio al comprador, el retrayente ha de satisfacer el precio real que se haya pagado, aunque sea distinto al que figura en la escritura, salvo que el precio subyacente permanezca oculto o ignorado por el retrayente.
- c. Que, respecto del reembolso de los gastos necesarios y útiles hechos por el comprador, éste solo tiene derecho a los exigidos para la conservación o que redunden en provecho o interés de la cosa vendida.

15. Preferencia entre retractos y retrayentes.

Dicta el Código civil algunas reglas para resolver los casos de concurrencia de varios comuneros, colindantes o retrayentes de naturaleza distinta:

15.1. Concurrencia de comuneros:

Este caso no se resuelve legalmente con ningún criterio de preferencia, sino con el prorrateo entre los condueños que pretendan retraer, pues dispone el art. 1.522-2º que: “Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, solo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común”.

15.2. Concurrencia de colindantes.

Dispone el art. 1.523-3º que: “Si dos o más colindantes usan del retracto al mismo tiempo, será preferido el que de ellos sea dueño de la tierra colindante de

menor cabida; y si las dos la tuvieran igual, el que primero lo solicite”.

Señala Castán que la preferencia concedida al dueño de la finca de menor cabida está de acuerdo con la finalidad del retracto, favoreciendo por ello la desaparición de los predios menores.

15.3. Concurrencia de naturaleza distinta.

El Código concede, en primer lugar, preferencia al retracto de los dominios directo y útil, es decir, el retracto enfiteúutico, sobre el de comuneros, pues dice el art. 1.642 que: “Cuando el dominio directo o el útil pertenezca pro indiviso a varias personas, cada una de ellas podrá hacer uso del derecho de retracto con sujeción a las reglas establecidas para el de comuneros, y con preferencia el dueño directo si se hubiese enajenado parte del dominio útil; o el enfiteuta, si la enajenación hubiese sido del dominio directo”.

En segundo lugar, se concede preferencia al retracto de comuneros sobre el de colindantes, considerando que es más urgente acabar con los inconvenientes que genera el estado de indivisión, que con los causados por la atomización de la propiedad. En este sentido, establece el art. 1.524-2º que el retracto de comuneros excluye el de colindantes.

No obstante, ha señalado la jurisprudencia que si algún comunero no usa de su acción de retracto al venderse parte de la finca a un extraño, dentro del plazo que señala la ley, desaparece su derecho de preferencia frente al colindante y no es ya obstáculo la comunidad o proindivisión para el ejercicio del retracto de colindantes.