

INDICE GENERAL

Tomo I

Prólogo de la primera edición	7
Nota-Prólogo a la tercera edición	9

CODIGO CIVIL - LIBRO CUARTO De las obligaciones y contratos

Título IV

DEL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA

I. Su importancia económica y jurídica	11
II. Evolución histórica general	
1. Compraventa primitiva	
A) Mancipatio	
a) Mancipatio real	12
b) Mancipatio ficticia	14
B) Traditio	14
2. Compraventa consensual	
A) Productora de obligaciones	15
B) Traslativa del dominio	17
III. Derecho histórico español	18
IV. Posición sistemática	19
V. Compraventa civil y mercantil	
1. El doble ordenamiento jurídico privado	
A) Elementos de la compraventa en nuestro Código de comercio	19
B) Derecho comparado	21
2. Compraventa mixta	22
3. La regulación del Código de comercio	25
4. Modalidades creadas por el comercio. LOS INCOTERMS. Ventas marítimas	
A) Generalidades	25
B) Términos que implican consumación de la venta en el lugar en que radica el establecimiento del vendedor. Cláusula Franco Fábrica	26
C) Términos que implican consumación de la venta en el lugar de destino de la mercancía	
a) Cláusula «Ex Ship» puerto de destino convenido (a bordo en destino) . .	27
b) Cláusula «Ex Quay» (sobre muelle del puerto de destino convenido) . .	28
D) Términos que indican consumación de la venta en el lugar de embarque de la mercancía	
a) Cláusula F.A.S. puerto de embarque convenido	28
b) Cláusula F.O.B. puerto de embarque convenido	29
c) Cláusula C. & F. puerto de destino convenido	30
d) Cláusula C.& F. landed	31
e) Cláusula C.I.F. o C.A.F. puerto de destino convenido	31

ÍNDICE GENERAL DEL TOMO I

f) Cláusula C.I.F. landed	34
g) Adiciones propuestas al término C.I.F.	34
E) Otras cláusulas	
a) Cláusula F.O.R. «Free on rail», F.O.T. «Free on truck» punto de partida convenido (sobre vagón)	34
b) Cláusula «Franco frontera» país de origen, o «Franco frontera» país de importación	34
c) Cláusula «Freight or carriage paid to...», «Flete o porte pagado hasta...».	35
F) Aparición de nuevos términos	35
G) La expresión «ventas marítimas»	36
H) Compraventas celebradas fuera de los establecimientos mercantiles. La Ley 26/1991, de 21 de noviembre	38
VI. La compraventa en el Derecho administrativo	39

Capítulo Primero
DE LA NATURALEZA Y FORMA DE ESTE CONTRATO

Artículo 1.445: Concepto

I. Caracteres de la compraventa	43
II. Crítica de la definición legal. Definiciones doctrinales	45
III. La transmisión del dominio en la compraventa	
1. Derecho romano	47
2. Derecho histórico español	
A) «Liber judiciorum», Fuero Viejo y Fuero Real	48
B) Las Partidas	49
3. Derecho moderno (legislaciones extranjeras)	
A) Derecho francés	50
B) Derecho italiano	
a) Código de 1865	51
b) Código de 1942	52
C) Derecho alemán	53
D) Otras legislaciones	53
4. Derecho español	
A) Las diversas posiciones doctrinales	54
B) Jurisprudencia	60
IV. Diferencias entre la compraventa y otros contratos afines	
1. Promesa de comprar y vender	62
2. Permuta	62
3. Dación en pago; cesión de bienes	
A) Doctrina	63
B) Jurisprudencia	65
4. Censo reservativo	67
5. Arrendamiento de cosas	67
6. Arrendamiento de obra	69
7. Locaciones ventas	69
8. Mandato	70
9. Opción de compra	
A) Concepto	71
B) Jurisprudencia sobre la diferencia entre la opción y la promesa de venta. Carácter, naturaleza y efectos del contrato	73
C) La cuestión del señalamiento de plazo	75
D) El señalamiento del precio	76
E) Ejercicio parcial del derecho de opción	76

F)	Transmisión	76
G)	Inscribibilidad del contrato de opción de compra. Efectos de la opción inscrita.	77
10.	«Leasing»	
A)	Concepto y origen	78
B)	El ordenamiento español. Leasing mobiliario e inmobiliario	80
C)	Consecuencias derivadas de la compraventa en ejecución del «leasing» ..	82
D)	Naturaleza jurídica	82
E)	Diferencias con el «Renting»	84
11.	Renta vitalicia	84
12.	Contrato de suministro	
A)	Concepto	86
B)	Derecho italiano	87
C)	Derecho alemán	88
D)	Gran Bretaña	89
E)	La cuestión de su naturaleza desde el punto de vista fiscal	89
F)	Ausencia de regulación sustantiva en el Derecho español: Reglas aplicables.	92
G)	Jurisprudencia	94
13.	El contrato estimatorio	
A)	Concepto y nomenclatura	96
B)	Derecho romano y evolución posterior	96
C)	Los derechos vigentes	
a)	Austria	97
b)	Italia	98
c)	Honduras	98
d)	Méjico	99
D)	Naturaleza jurídica	
a)	Teorías que lo encuadran fuera de la compraventa	100
b)	Teorías de la compraventa	
a')	Compraventa bajo condición suspensiva	102
b')	Compraventa bajo condición resolutoria	103
c')	Compraventa con reserva de dominio	103
d')	Compraventa con facultad de rescisión	104
E)	Ausencia de regulación en el Derecho español. Conclusiones críticas	104
14.	Concesión de venta en exclusiva y venta con cláusula de exclusiva	
A)	La concesión de venta en exclusiva	
a)	Concepto	106
b)	Terminología	107
c)	Características	107
d)	Naturaleza	107
B)	Compraventa con cláusula de exclusiva. Diferencia de la concesión	108
C)	El pacto o cláusula de exclusiva	
a)	Atención prestada al tema	108
b)	Naturaleza jurídica	109
c)	Clases	111
d)	Carácter mercantil	111
e)	Finalidad	111
f)	Validez	112
g)	Límites	112
h)	La cuestión de los efectos de la ruptura del contrato	113
i)	Transmisión	113
15.	Referencia a la donación disimulada bajo forma de compraventa	114
V.	Elementos reales de la compraventa: cosa y precio	
1.	La cosa	
A)	Conceptos generales	115
B)	Sus requisitos	
a)	Existencia real o posible	116

b)	Comercio lícito	
a')	Incomerciabilidad	116
b')	Bienes de dominio público: su carácter; derechos de los particulares en zona marítimo-terrestre; los bienes del Estado de naturaleza patrimonial	118
c')	Cosas de derecho divino	121
d')	Cosas de tráfico prohibido o reglamentado	122
e')	El cuerpo humano	123
f')	Efectos de la venta de cosa «extracomercium»	125
g')	Inalienabilidad y extracomercialidad	126
c)	Determinación	
a')	Concepto	126
b')	Venta al peso, cuenta o medida	126
c')	Jurisprudencia	128
d')	Cuestiones relacionadas con la determinación de la cosa objeto de la venta: la cesión de clientela, cesión de posición social y venta de títulos de tradición	129
d)	¿Ha de ser propia del vendedor?	
a')	Derecho romano	131
b')	Derecho francés	133
c')	Sistema seguido por las legislaciones extranjeras	134
d')	Derecho español	136
e')	Venta de cosa común	141
C)	Ventas especiales por razón del objeto	
a)	De cosas futuras	
a')	Concepto y admisibilidad en el sistema positivo español	141
b')	Excepciones: prohibición de los pactos sucesorios	142
c')	Naturaleza jurídica	143
d')	«Emptio rei speratae» y «emptio spei». La cuestión de la naturaleza jurídica de esta última	145
e')	La fijación del plazo	150
f')	Venta de frutos pendientes	150
g')	Venta de locales o edificios por construir	152
h')	Venta de acciones futuras y de cupones para la suscripción de nuevas acciones	154
i')	Códigos extranjeros	155
b)	De buques y aeronaves	159
c)	De agua	161
d)	De minas	
a')	Precedentes legislativos	165
b')	Legislación vigente	166
c')	Jurisprudencia	167
e)	De montes y aprovechamientos forestales	
a')	De montes catalogados	169
b')	De fincas forestales pertenecientes a particulares	169
c')	De aprovechamientos forestales	170
f)	De antigüedades y obras de arte	172
g)	De ferrocarriles	174
h)	Del vuelo de un edificio	176
i)	De vehículos usados: Protección al comprador. Cláusulas de exención de responsabilidad. Naturaleza civil o mercantil. La Inspección Técnica de vehículos	176
D)	Venta de cosas en situación jurídica especial	
a)	Naturaleza de estas ventas	178
b)	De cosa extraviada	179
c)	De cosa no poseída por el vendedor	179
d)	De cosa detentada	181

e)	De bienes sujetos a expropiación forzosa	182
f)	De bienes gravados con hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento. Referencia a la «venta en garantía»	182
g)	De Viviendas de Protección Oficial	184
h)	De bienes fideicomitidos	186
i)	De bienes de los que el Estado sea heredero abintestato	186
j)	De bienes concretos de una comunidad hereditaria	187
k)	De fincas arrendadas	187
l)	De bienes anteriormente donados	188
E)	La venta de frutos no es un acto de administración	188
2.	El precio	
A)	Concepto y generalidades	189
B)	Sus requisitos	
a)	Precio verdadero o real	
a')	El precio irrisorio	191
b')	El precio confesado	192
c')	Precio realmente superior al constatado	195
b)	Precio cierto o determinado. Envío a otro lugar	196
c)	Precio consistente en dinero o signo que lo represente	196
C)	Precio justo. Teoría de la lesión	
a)	Generalidades	200
b)	Origen de la teoría de la lesión	201
c)	Situación económico-social que impulsó la rescisión por causa de lesión.	203
d)	De donde tomó Justiniano la idea de lesión	203
e)	La «Ley segunda» entre los bizantinos	203
f)	La «Ley segunda» en la Edad Media	204
g)	Renunciabilidad de este beneficio	205
h)	La «Ley segunda» entre los canonistas	207
i)	Código de Napoleón	208
j)	Otros Códigos civiles	209
k)	La tendencia legislativa actual	210
l)	Derecho español. Orientación doctrinal	212
D)	Precio legal	
a)	Compraventa con infracción de las normas administrativas sobre precios	
a')	Su eficacia	213
b')	Jurisprudencia	215
b)	Precio con infracción del régimen de control de cambios	
a')	Posiciones doctrinales	218
b')	Evolución de la legislación española	221
c')	La Ley 40/1979, de 10 de diciembre, sobre régimen jurídico de Control de Cambios	222
d')	Aplicación en España de la normativa comunitaria	223
c)	Precio resultante de prácticas restrictivas de la competencia	
a')	Antecedentes legislativos	223
b')	La Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la competencia	225
c')	Las consecuencias civiles	225
d')	La acción de resarcimiento de daños y perjuicios	225

Artículo 1.446: Precio consistente, parte en dinero y parte en otra cosa

I.	Precedentes de este artículo	228
II.	La permuta como entidad autónoma	228
III.	Diferencia entre la permuta y la compraventa	
1.	Derecho romano	229
2.	Derecho moderno	230

ÍNDICE GENERAL DEL TOMO I

IV. Normas de la compraventa aplicables y no aplicables a la permuta	230
V. Precio consistente en dinero y cosa; calificación de este contrato; jurisprudencia ..	231
VI. Permuta de un solar por una edificación	232
VII. Hipótesis de precio sustituido por cosa y de igualdad de valor de cosa y dinero	233
VIII. La permuta con compensación dineraria en el Derecho comparado	233

Artículos 1.447 y 1.448: Precio cierto

I. Concepto	235
II. Medios de señalamiento del precio	
1. Fijación por referencia a otra cosa cierta	235
2. Dejándolo al arbitrio de persona determinada	
A) Antecedentes históricos	239
B) Naturaleza jurídica	240
C) Motivación de la decisión	240
D) Momento de la decisión del tercero	242
E) Consecuencia de la pluralidad de arbitadores	242
F) Carácter condicional de esta venta	243
G) Impugnabilidad de la decisión	244
H) Significación del principio general del art. 1.447	246
I) Jurisprudencia	246
3. El precio que tuviere la cosa en determinado día, bolsa o mercado	248
4. El precio del vendedor	250
III. Caso en que las partes no han previsto un modo de fijación del precio	250

Artículo 1.449: El precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes

I. Generalidades	255
II. Derecho romano	255
III. Derecho moderno	256
IV. Jurisprudencia	256
V. Pago con tarjeta de crédito en los artículos rebajados	257

Artículo 1.450: Perfección de la venta

I. Perfección y consumación de compraventa	258
II. Momento de la perfección	258
III. Libertad de forma	
1. Regla general	259
2. Efectos que irradia el art. 1.280 del Código civil	260
3. Derecho comparado	261
IV. Supuestos de formalidades esenciales	
1. Por pacto entre las partes	261
2. Necesidad de llenar ciertos requisitos de forma	262
3. Referencia a otros artículos del Código civil	262
4. La cuestión de la forma del mandato para comprar o vender inmuebles	263
V. Las llamadas compraventas especiales por razón de la forma: compraventa por subasta	
1. Concepto y clases	263
2. La enajenación forzosa por subasta y el contrato de compraventa	264
3. La doctrina del Tribunal Supremo en cuanto a la perfección y consumación	265

Artículo 1.451: Promesa de vender o comprar

I. Situaciones que quedan fuera del ámbito del precepto	
1. Promesa unilateral de comprar o vender no aceptada	267
2. Promesa unilateral de vender, aceptada	267
3. Promesa unilateral de comprar aceptada	267
II. Supuestos que contempla el texto legal	268
III. La esencia de la convención	
1. Doctrina francesa	268
2. Doctrina italiana	269
3. Doctrina del «common law»	270
4. Doctrina española	271
IV. Referencia a otras situaciones jurídicas de pendencia sobre la relación de compraventa	273
V. Jurisprudencia	274

Artículo 1.452: El riesgo en la compraventa

I. Atención prestada al tema	280
II. Planteamiento del problema	280
III. Sistemas antagónicos	
1. Sistema romano	282
2. Sistema germánico	284
IV. La solución de los derechos modernos	284
V. La solución del Código civil español	
1. Doctrina generalmente admitida	288
2. Posibles otras interpretaciones	289
3. Aplicaciones concretas de la doctrina del riesgo en la compraventa	
A) Compraventa alternativa	294
B) Venta de cosas que han de extraerse de una cierta masa	294
C) Compraventa condicional	
a) Condición suspensiva	295
b) Condición resolutoria	296
D) Venta «ad gustum». Remisión	297
E) Venta de cosa ajena	297
F) Venta con «pactum reservati dominii»	298
VI. Jurisprudencia	298
VII. Compraventa mercantil	
A) Código de comercio	
a) Soporta el riesgo el comprador	299
b) Soporta el riesgo el vendedor	299
B) Convención de las Naciones Unidas (Viena, 11 de abril de 1980)	300

Artículo 1.453: Venta a ensayo y venta «ad gustum»

I. Consideraciones generales	302
II. Venta hecha en calidad de ensayo o prueba	
1. Concepto	303
2. Presunción de condición suspensiva	303
3. La prueba	
A) Su carácter	305

ÍNDICE GENERAL DEL TOMO I

B) Plazo para realizarla	
a) Su fijación en la convención. Problemas que plantea	305
b) Caso de no fijación por las partes	307
C) Obligatoriedad	308
III. Prueba pactada con la función de medio de garantía	308
IV. La venta «ad gustum»	
1. Los sentidos de la expresión «gustar o probar»	308
2. Argumentos en favor del carácter objetivo de la prueba	309
3. Posibilidad de otras figuras jurídicas en torno a la venta a prueba	311
V. Venta «sobre muestra», sobre «tipo de muestra» y sobre «muestra y determinada calidad»	311

Artículo 1.454: Arras o señal

I. Acepciones del vocablo «arras»	314
II. Antecedentes históricos	314
III. Funciones que pueden desempeñar las arras	317
IV. Códigos extranjeros	318
V. Carácter de las arras según el artículo 1.454 del Código civil	321
VI. Jurisprudencia	
1. Pluralidad de funciones del pacto arral	322
2. Doble dirección en la interpretación del artículo: restrictiva y declarativa	324
3. El requisito de la rescisión voluntaria	324
4. Distinción entre las diversas clases de arras. Carácter supletorio del artículo 1.454	325

Artículo 1.455: Gastos de otorgamiento de la escritura y otros

I. Gastos de la escritura y de la primera copia	327
II. Gastos posteriores a la venta	
1. Consideración general	327
2. ¿Está obligado el vendedor a proveer de título inscribible al comprador y pagar los gastos que ello ocasione?	328
III. La libertad de pacto. Lo convenido no implica modificación del precio	329
IV. Concordancia con otras legislaciones	330
V. Jurisprudencia	330

Artículo 1.456: Enajenación forzosa por utilidad pública

I. Delimitación del concepto	332
II. Semejanzas y diferencias de la expropiación con otras figuras jurídicas	
1. Con la ocupación temporal	333
2. Con el impuesto	333
3. Con la confiscación	334
III. Referencia a otros preceptos legales	
1. Constitución y Código civil	334
2. Las «leyes especiales»	335
IV. El procedimiento	335
V. Puntualizaciones de la jurisprudencia	336

Capítulo Segundo
DE LA CAPACIDAD PARA COMPRAR Y VENDER

Artículo 1.457: Personas que pueden celebrar el contrato de compraventa

I. Consideraciones generales	337
II. Incapacidades	
1. Menores no emancipados sujetos a patria potestad	338
2. Menores emancipados	342
3. Personas sujetas a tutela	343
4. Ausentes	344
5. Cónyuges	
A) En la sociedad de gananciales	
a) Evolución legislativa	345
b) El principio de gestión conjunta y la prestación del consentimiento	346
c) Excepciones a la regla de actuación conjunta	348
d) La autorización judicial supletoria	349
e) La disposición por el cónyuge menor de edad	349
f) Actuación de un cónyuge dañosa para el consorcio	350
g) Jurisprudencia posterior a la reforma de 1981	350
B) En otros regímenes económico-matrimoniales	
a) Régimen de participación	352
b) Régimen de separación de bienes	352
6. Clérigos y religiosos	
A) Inexistencia de limitación de capacidad	353
B) Efectos de la profesión religiosa de votos solemnes	354
7. Extranjeros	
A) Inversiones extranjeras en España	
a) Derecho vigente	355
b) Inversiones en las que se necesita autorización	355
c) Declaración previa y declaración a posteriori	356
d) Verificación administrativa: casos en que se exige	356
e) Medios de pago de la inversión	358
B) Limitaciones impuestas no por razones de inversiones extranjeras	
a) Adquisiciones de inmuebles en zonas estratégicas	359
b) Adquisiciones de inmuebles en Zonas de Interés para la Defensa Na- cional	359
c) Adquisición de buques	359
d) Adquisición de aeronaves	360
III. Compraventa estipulada por un representante sin poder	
1. Concepto	361
2. Problemas de carácter notarial, fiscal y registral	362
IV. Compraventa a favor de persona a determinar	
1. Derechos francés e italiano	364
2. Consideración de esta modalidad contractual en el procedimiento de ejecución forzosa. Derecho español y legislaciones extranjeras	365
3. Modo de operarse esta compraventa	366
4. Naturaleza jurídica	367
5. Conveniencia de estipulaciones precisas	368
V. Venta a terceros por mandatario que actúe «proprio nomine»	
1. Fundamento del mandato para enajenar: Teorías	369
2. Doctrinas justificativas del paso de la propiedad directamente del mandante al tercer adquirente	
A) Teoría de la concesión del «ius disponendi» al mandatario	369
B) Teoría de la autorización (Ermächtigung)	370

C)	Teoría de la «legitimación para el tráfico» combinada con el juego de la simulación relativa	370
D)	Teoría de la «legitimación extraordinaria»	371
E)	Crítica	371
3.	Teoría de la transmisión al intermediario en virtud de un negocio traslativo de naturaleza abstracta	371
4.	Teorías de la transmisión al intermediario en virtud de un negocio traslativo causal	
A)	Típico	372
B)	Atípico	374
5.	Solución viable en Derecho español	374
VI.	Venta por albaceas	
1.	Facultados por el testador	
A)	Extensión de estas funciones	375
B)	Facultad de vender existiendo herederos forzosos	375
2.	No facultados por el testador	
A)	Albaceas particulares	377
B)	Albaceas universales	378
3.	Su responsabilidad	378
VII.	Vendedores profesionales	379
VIII.	Compra por mandatario que actúe «proprio nomine»	379
IX.	Las llamadas compraventas especiales por razón de la persona	
1.	Bienes eclesiásticos	
A)	Las disposiciones del Codex Iuris Canonici	380
B)	Bienes de la Iglesia en propiedad libre	382
C)	Bienes sujetos a desamortización	382
D)	Bienes de las asociaciones meramente aprobadas	384
2.	Bienes del Estado	
A)	Generalidades	385
B)	Precedentes legislativos	385
C)	Derecho vigente	386
D)	Inscripción registral	387
E)	Títulos valores abandonados	387
3.	Comunidades Autónomas	388
4.	Corporaciones locales	388
5.	Entidades estatales autónomas	389
6.	Bienes de mayorazgos	389
7.	Personas jurídicas	
A)	Fuentes legales, en general	390
B)	Venta de bienes pertenecientes a Fundaciones	
a)	Prevalencia de la voluntad fundacional	391
b)	Legislación reguladora	391
c)	Legislaciones autonómicas	
a')	Consideración general	392
b')	Las fundaciones privadas catalanas	392
c')	Las fundaciones de interés gallego	394
d')	Las fundaciones del País Vasco	394
d)	Las fundaciones extranjeras	395

Artículo 1.458: Venta recíproca entre marido y mujer

I.	Antecedentes históricos	396
II.	Casos de excepción a la prohibición según el primitivo artículo 1.458	398
III.	La reforma de 1981	399

Artículo 1.459: Personas que no pueden adquirir por compra

I. Consideraciones generales	400
II. Efectos de los contratos celebrados contra las prohibiciones	402
III. Interpretación estricta de los casos enumerados	403
IV. Prohibiciones impuestas a las personas encargadas de vender bienes a nombre de otros (números 1.º a 4.º del art. 1.459)	
1. Tutores y protutores	404
2. Mandatarios	
A) Concepto, fundamento y precedentes de esta prohibición	405
B) Código de comercio	406
C) Jurisprudencia	406
D) Aplicación a figuras y relaciones no previstas en la norma	413
E) Sanción de los actos realizados por el mandatario en contravención de esta prohibición	
a) Nulidad de la compra	413
b) Validez de la venta	414
c) Caso de mandatario del vendedor y del comprador	414
3. Albaceas	415
4. Empleados públicos	416
V. Prohibiciones a las personas encargadas más o menos directamente de la Administración de Justicia	
1. Las prohibiciones del núm. 5.º del art. 1.459	417
2. El pacto de «quota litis»	418
3. Excepciones	
A) Su alcance	419
B) Examen de las mismas	
a) Acciones hereditarias entre coherederos	419
b) Cesión en pago de créditos	420
c) Garantía de los bienes que posean	420
VI. Referencia al art. 1.859 del Código civil	420
VII. Prohibición impuesta a los fedatarios públicos	421
VIII. Limitaciones administrativas	421
IX. Aspecto registral de las prohibiciones de disponer	422

Capítulo Tercero

DE LOS EFECTOS DEL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA
CUANDO SE HA PERDIDO LA COSA VENDIDA

Artículo 1.460: Venta de cosa perecida

I. Fundamento y antecedentes de este artículo	
1. Pérdida total	423
2. Pérdida parcial	424
II. Momento en que debe ocurrir la pérdida y sus efectos	425
III. La cuestión de que la parte perecida sea de poca importancia	426

Capítulo Cuarto

DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Consideración sistemática	427
---------------------------------	-----

Sección primera
DISPOSICION GENERAL

Artículo 1.461: Enumeración de las principales obligaciones del vendedor

I. Justificación del precepto. Finalidad unitaria de las obligaciones de entrega y saneamiento	429
II. Idea general de las obligaciones del vendedor	431
III. Las obligaciones convencionales	
1. Concepto	432
2. Interpretación	
A) La tesis de que el pacto oscuro se interpreta contra el vendedor	432
B) Cláusula penal en función de una obligación concretamente establecida ...	432

Sección segunda
DE LA ENTREGA DE LA COSA VENDIDA

Artículos 1.462, 1.463 y 1.464: Concepto y formas de realizarse la entrega

I. Contenido de los artículos 1.462 a 1.464	435
II. Concepto y naturaleza de la entrega	436
III. Obligación de entregar las cosas complementarias	438
IV. Las actividades de la entrega: concurso del comprador	438
V. Formas de realizarse la entrega	
1. Tradición real	439
2. Tradición fingida	
A) Tradición simbólica instrumental	
a) Concepto	439
b) Desarrollo de esta forma de tradición	439
c) Análisis del párrafo 2.º del artículo 1.462	441
d) Relaciones entre tradición e inscripción	
a') Posiciones doctrinales	444
b') Modos de vencer la dificultad de constatar la «traditio»	446
c') Validez traditoria del simple instrumento: sus razones	446
d') Jurisprudencia	447
B) Tradición simbólica no instrumental	448
C) Tradición «longa manu»	450
D) Tradición «brevi manu»	451
E) Tradición «constitutum possessorium»	451
3. Cuasi tradición	452
4. Tradición por ministerio de la Ley	453
5. Especialidades del Derecho mercantil	453
6. Formas no reguladas	454
7. Diversa eficacia de los distintos modos de tradición	454
VI. Lugar de la entrega	455
VII. Tiempo de la entrega	456
VIII. El pacto de reserva de dominio	
1. Interés doctrinal por esta institución	457
2. Concepto y finalidad	459
3. Consideración sistemática	459
4. Referencia histórica	459
5. La polémica doctrinal	
A) Dificultades teóricas para la admisibilidad del pacto	460

B)	Diversidad de concepciones técnico-jurídicas	
a)	Derecho de prenda	461
b)	Compraventa con ejecución diferida	462
c)	Compraventa condicionada	462
d)	Consumación condicionada	
a')	Condición suspensiva	463
b')	Condición resolutoria	463
c')	Teorías intermedias sobre el carácter de la condición	463
6.	Las fórmulas legislativas	464
7.	Tratamiento en Derecho español	
A)	Orientaciones legislativas	468
B)	Aplicabilidad a los inmuebles	469
C)	Relaciones entre comprador y vendedor	470
D)	Efectos frente a terceros	472
8.	El acceso diferido a la propiedad de las «Viviendas de Protección Oficial»	472
9.	Jurisprudencia	473
IX.	Venta con reserva de usufructo	
1.	Consideraciones generales	476
2.	Reserva de usufructo para el vendedor y, después de la muerte de éste, para un tercero	
A)	Facultad del vendedor de revocar la reserva hecha a favor de un tercero ..	477
B)	Vinculación que respecto a la reserva pueda ligar al vendedor frente al comprador	478
3.	Hipótesis especial de reserva de usufructo a favor del vendedor y su cónyuge	
A)	Siendo el objeto de la venta propio del vendedor	479
B)	Siendo el objeto de la venta cosa ganancial	479

Artículo 1.465: Gastos de entrega y transporte de la cosa

I.	Carácter supletorio de esta norma	481
II.	Gastos de entrega. Fundamento y concreción del concepto	481
III.	Gastos de transporte. Su determinación	482

Artículos 1.466 y 1.467: Casos en que el vendedor puede suspender la entrega

I.	Contenido de los arts. 1.466 y 1.467: casos en que el vendedor no está obligado a la entrega	483
II.	Caso de venta con precio de presente. Referencia a la simultaneidad de las prestaciones	483
III.	Caso de venta con precio aplazado	
1.	La insolvencia del comprador como causa de la suspensión de la entrega	486
2.	El afianzamiento para pagar en caso de insolvencia como contraexcepción a la obligación de entregar	488
IV.	Código de Comercio	
1.	Derechos del vendedor de géneros o mercancías aún no pagadas en los supuestos de quiebra del comprador	488
2.	Falta de depósito de la mercancía no aceptada	489

Artículo 1.468: Estado en que debe entregarse la cosa: frutos que pertenecen al comprador

I.	Obligación de conservar y custodiar la cosa	
1.	Su fundamento	490

ÍNDICE GENERAL DEL TOMO I

2.	Diligencia que debe emplearse en la custodia	490
3.	Nacimiento de esta obligación	491
II.	Los frutos pertenecen al comprador	
1.	Momento en que nace este derecho	491
2.	Obligaciones del comprador: abonar los gastos	492
3.	Utilidades que no tienen carácter de frutos	492
4.	Carácter supletorio de esta norma	492
5.	Jurisprudencia	492
III.	Obligación de entregar los accesorios	
1.	Ausencia de normas específicas para la compraventa	493
2.	Accesorios y pertenencias	493
Artículos 1.469, 1.470 y 1.471: Ventas de inmuebles a medida o precio alzado con defecto o exceso de cabida		
I.	Antecedentes históricos	498
II.	Identidad de la cosa entregada. Generalidades	498
III.	Concepto de la cabida en la venta de inmuebles	
1.	Superficie horizontal planimétrica	499
2.	El aluvión con relación a la medida del fundo	500
IV.	Planteamiento de problemas sobre cabida en la venta de inmuebles	500
V.	Reglas del Código civil	
1.	Para los casos en que la venta de inmuebles hecha por unidad de medida o número resulte la cabida o la calidad distinta de la estipulada	
A)	Antecedentes históricos de los artículos 1.469 y 1.470	501
B)	Finca que tenga menor cabida que la señalada en el contrato (párrafo 2.º del art. 1.469)	501
C)	Finca que en alguna parte sea de peor calidad que la expresada en el contrato (párrafos 3.º y 4.º del art. 1.469)	503
D)	Finca que resulta de mayor cabida o número que los expresados en el contrato (art. 1.470)	503
2.	Para los casos en que las ventas de inmuebles se realizan por precio alzado (art. 1.471)	
A)	Supuestos que contempla el precepto	504
B)	Interpretación de la última parte del art. 1.471	504
C)	Determinación de la rebaja proporcional	505
VI.	Carácter de estas reglas y ámbito de aplicación	
1.	Derogabilidad por las partes	506
2.	Aplicabilidad a las ventas judiciales	506
3.	Referencia a las disposiciones que rigen las ventas de bienes del Estado	506
VII.	Casos no previstos en el Código civil	
1.	Finca vendida de mejor calidad que la expresada en el contrato	507
2.	Compraventa de inmuebles con destino expresado	507
3.	Venta a medida: determinación de la cabida sin deslinde	
A)	Concepto y naturaleza	507
B)	Perfección de la venta y transferencia del dominio	509
C)	Posibilidad de crear una titularidad real de cabida	510
D)	La cuestión de la falta de cabida contratada	510
4.	Compraventa sobre plano	511
VIII.	Extensión de las reglas de cabida a otro tipo de contratos	512
IX.	Jurisprudencia	513
X.	Derecho comparado	516

Artículo 1.472: Prescripción de las acciones que nacen de los tres artículos anteriores

I. Acciones a las que se refiere este artículo	518
II. Justificación del precepto	518
III. Desde qué momento corre el plazo de seis meses	519
IV. Derecho comparado	519

Artículo 1.473: Venta de una cosa a diferentes compradores

I. Consideración histórica: doble venta y «ius ad rem»	520
II. Antecedentes de este artículo	521
III. Venta de muebles	522
IV. Venta de inmuebles	
1. Necesidad de un régimen acorde con la Ley hipotecaria	522
2. Los preceptos del artículo 1.473	523
V. El requisito de la buena fe	523
VI. Alcance de las palabras «tomar posesión», «primero en la posesión»	524
VII. Naturaleza de la preferencia regulada en este artículo	526
VIII. Jurisprudencia	
1. En general	526
2. En relación con el Registro de la Propiedad	531
3. Conclusiones	534

Sección tercera
DEL SANEAMIENTO

Artículo 1.474: Responsabilidad del vendedor por evicción y por vicios ocultos

I. Nomenclatura	537
II. Referencia al artículo 1.461 del Código civil	537
III. Clases de saneamiento	537
IV. Derecho anterior al Código civil	538
V. El saneamiento como institución de aplicación general	538
VI. Supuesto de venta de cosa embargada	539
VII. La garantía del hecho personal	
1. Concepto y naturaleza	539
2. Casos de «hecho personal o propio»	
A) La doctrina italiana	540
B) La doctrina francesa	541
C) La doctrina alemana	541
3. Consideraciones históricas	542
4. La protección contra los actos del enajenante en el Derecho español	
A) Doctrina	544
B) Jurisprudencia	545
C) Conclusión	545

§ 1.º *Del saneamiento en caso de evicción*

Artículo 1.475: Cuándo tendrá lugar la evicción; responsabilidad del vendedor

I. Concepto	547
-------------------	-----

ÍNDICE GENERAL DEL TOMO I

II. Derecho romano	
1. Medios de obtener indemnización en caso de evicción	548
2. En qué condiciones el vendedor está obligado a garantía	549
3. En qué casos puede el comprador ejercitar la acción «empti» o la acción «ex stipulatu»	549
4. De la indemnización por el vendedor	550
5. La garantía de evicción no es esencial a la venta	550
III. Derecho comparado	
1. Sistemas en orden al carácter del efecto accesorio o principal	551
2. Sentido general de la evicción	554
3. Evicción por hechos personales del vendedor	554
IV. Requisitos de fondo (párrafo 1.º del artículo 1.475)	
1. Privación de la cosa por sentencia firme	
A) Privación de la cosa	
a) Cosas sobre las que puede recaer	554
b) Ha de ser efectiva	555
c) Puede ser total o parcial. Envío a otros artículos	556
B) A virtud de una sentencia	
a) Necesidad de un juicio contradictorio	557
b) Los llamados casos de evicción sin sentencia	557
c) Resolución no dictada por la Autoridad judicial	558
d) Casos en que no hay lugar al fenómeno de la evicción	559
C) Firmeza de la sentencia. Concepto y fundamento	560
2. Derecho del evincente anterior a la compra	
A) Fundamento	561
B) El criterio de la imputabilidad	561
C) Prescripción iniciada antes de la venta	562
V. Personas obligadas al saneamiento	
1. Consideración general	562
2. Acción del comprador contra los vendedores anteriores	563
3. Responsabilidad de los sucesores «mortis causa» a título singular	564
4. Divisibilidad de la obligación de garantía	564
5. Solidaridad en la evicción	565
6. La garantía por evicción en las ventas forzosas	565
VI. La responsabilidad por evicción no es esencial a la compraventa (párrafos 2.º y 3.º del artículo 1.475)	568
VII. Cláusulas que aumentan el contenido de la garantía	569

Artículo 1.476: Pacto de exclusión de responsabilidad con mala fe del vendedor

I. Nulidad del pacto de exclusión de la garantía en caso de mala fe del vendedor	570
II. ¿Cuándo existe mala fe por parte del vendedor?	570

Artículo 1.477: Efectos de la evicción cuando el comprador renuncia al saneamiento

I. Contenido del artículo 1.477: formas en que puede pactarse la renuncia del saneamiento	571
II. La renuncia calificada	
1. ¿Cuándo existirá?	571
2. Su naturaleza	572
3. Conocimiento de los riesgos y conocimiento de las causas	572
III. La renuncia simple	
1. Concepto y efectos	572
2. Fundamento y precedentes	573

Artículo 1.478: Efectos de la evicción cuando se haya estipulado el saneamiento o nada se haya pactado

I. Obligaciones que incumben al vendedor en caso de evicción de la cosa vendida. Casos que comprende la hipótesis general	575
II. Examen de cada una de las obligaciones que enumera el artículo 1.478	
1. La restitución del precio que tuviere la cosa al tiempo de la evicción	575
2. Los frutos o rendimientos si se le hubiese condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio	577
3. Las costas del pleito que haya motivado la evicción, y, en su caso, las del seguido con el vendedor para el saneamiento	578
4. Los gastos del contrato, si los hubiere pagado el comprador	580
5. Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe	580
III. Códigos extranjeros	582

Artículo 1.479: Supuestos de evicción parcial en que el comprador podrá exigir la rescisión del contrato

I. Hipótesis de evicción parcial	
1. Regla general	583
2. Casos especiales: mención de los mismos y de los comprendidos en el artículo 1.479	583
II. La facultad resolutoria aplicable a los supuestos establecidos en este artículo	
1. Requisitos para el ejercicio de esta acción	584
2. Su naturaleza	585
III. Dicha facultad resolutoria no impide el ejercicio de la acción de evicción parcial. Efectos de esta última. Referencia a los artículos aplicables	585

Artículo 1.480: El saneamiento no podrá exigirse hasta que haya recaído sentencia firme

I. Momento en que puede accionarse por evicción	586
II. Carácter procesal de esta norma	586
III. Jurisprudencia	587

Artículo 1.481: Obligación de notificar al vendedor la demanda de evicción

I. Fundamento, precedentes y contenido de la obligación de notificar	588
II. Efectos del incumplimiento de esta obligación del comprador	589
III. Jurisprudencia	589

Artículo 1.482: Condiciones procesales de la notificación al vendedor

I. Posición procesal del vendedor notificado: llamada formal de garantía	590
II. Término en el que debe solicitarse y efectuarse la notificación	591
III. Personas a las que se debe o se puede citar	592
IV. Modo de hacer la notificación (párrafo 2.º del artículo 1.482)	593
V. Sus efectos	
1. Efectos inmediatos: suspensión del término concedido para contestar a la demanda	593

ÍNDICE GENERAL DEL TOMO I

2. Intervención del vendedor en el juicio de evicción: su carácter	593
3. Facultad del comprador de allanarse a la demanda si el vendedor citado no comparece	596
VI. Hipótesis especiales	
1. Notificación en caso de que el comprador sea poseedor y demandante	596
2. Notificación de la demanda de evicción al Estado	598
3. El procedimiento del artículo 41 de la Ley Hipotecaria	600

Artículo 1.483: Saneamiento por cargas o servidumbres no aparentes

I. Consideración sistemática	601
II. Delimitación del concepto de cosa gravada	602
III. Presupuestos necesarios para la aplicación de este artículo. Requisitos de la carga o servidumbre	
1. No apariencia	603
2. Desconocimiento del comprador	603
3. No inscripción en el Registro de la Propiedad. Posiciones doctrinales	604
4. No declaración en el contrato	
A) Casos de documento privado y contrato verbal	606
B) Valor de la cláusula genérica excluyente de la responsabilidad del vendedor.	607
C) La manifestación de la existencia de cargas	608
5. Entidad que haga presumir que el comprador no habría adquirido la cosa si hubiera conocido la carga	608
IV. Fundamento	609
V. Efectos del gravamen oculto	609
VI. Plazo para el ejercicio de las acciones (párrafos 2.º y 3.º del artículo 1.483	610
VII. Saneamiento respecto de las llamadas servidumbres legales	
1. Teorías	611
2. Doctrina admisible en Derecho español	612
VIII. Hipótesis de privación de servidumbre constituida a favor del fundo vendido	
1. Teorías	613
2. Valor de la cláusula genérica de venta hecha con las servidumbres activas	615

§ 2.º *Del saneamiento por los defectos o gravámenes ocultos de la cosa vendida*

Artículo 1.484: Responsabilidad del vendedor por los vicios ocultos: Situación de hecho que da lugar a esta clase de saneamiento

I. Fundamento de esta garantía. Indicaciones históricas	617
II. Cosas a las que se aplica la doctrina de los vicios ocultos	
1. Bienes muebles, inmuebles y semovientes	618
2. Cosas específicas y cosas genéricas	619
3. Productos envasados. Responsabilidad del fabricante	
A) Importancia del tema	619
B) Derecho norteamericano	621
C) Estado de la cuestión en los países comunitarios con anterioridad a la Directiva de la CEE de 25 de julio de 1985	
a) Derecho inglés	624
b) Derecho francés	625
c) Derecho alemán	626
d) Derecho italiano	628
D) El Convenio del Consejo de Europa. Labor de los organismos internacionales.	628
E) Derecho español	
a) Responsabilidad extracontractual	629

b)	Alcance de la autorización administrativa	630
c)	Exaltación de determinadas condiciones del producto	630
d)	Ofrecimiento al adquirente final de una específica garantía	630
e)	La Ley 26/1984, de 19 de julio para la defensa de los consumidores y usuarios	631
F)	Normativa de la Comunidad Económica Europea	
a)	Consideración general y contenido	632
b)	Diferencia entre el Derecho español y el comunitario	633
G)	Derecho español: Ley 22/1994, de 6 de julio	634
4.	Inaplicabilidad a las cosas de la propiedad intelectual	635
5.	Particularidades en la compraventa de edificios	
A)	El texto del artículo 1.591 del Código civil	636
B)	Fundamento de la responsabilidad del contratista y arquitecto	637
C)	Puntualizaciones sobre el ejercicio de la acción y concepto de vicios ocultos en los edificios	638
D)	Desde cuando ha de contarse el plazo decenal	640
E)	Norma específica de daños por falta de reparaciones necesarias y supuestos que enumera el art. 1.908 del Código civil	640
F)	Los conceptos de «contratista» y «promotor»	641
G)	Cuestiones procesales	642
H)	La pretendida reforma del artículo 1.591 del Código civil	643
III.	Vicio y cualidad diversa de la pactada	
1.	Concepto	643
2.	Las dificultades para diferenciar ambas categorías	644
3.	La falta de cualidad en el Derecho español	645
4.	Doctrina favorable a la unificación	648
IV.	Requisitos de los vicios para que puedan ser objeto de saneamiento	
1.	Que el defecto sea oculto	649
2.	Que sea grave	651
3.	Que sea preexistente a la venta	653
V.	La norma del artículo 1.484 como aplicación concreta de la doctrina del error	654

Artículo 1.485: Efectos de la ignorancia del vendedor

I.	La buena fe del vendedor no le exime de la garantía	656
II.	Cláusula de no garantía	656
III.	Particularidad de las ventas de cosas usadas	657

Artículo 1.486: Acciones que puede ejercitar el comprador: su contenido

I.	Acciones concedidas al comprador	658
II.	Incompatibilidad entre la vía redhibitoria y la estimatoria	659
III.	Irrevocabilidad de la elección entre una y otra	659
IV.	Efectos de las acciones	
1.	Regla general: supuestos de buena fe del vendedor	
A)	Efectos de la acción redhibitoria	660
B)	Efectos de la acción estimatoria o « <i>quanti minoris</i> »	
a)	Reducción o rebaja proporcional	661
b)	Caso en que la prestación del comprador consista no sólo en dinero ..	661
c)	Cuestiones procesales que plantea el nombramiento de peritos	661
2.	Supuesto de mala fe del vendedor (párrafo 2.º de este artículo)	
A)	Efectos de la acción redhibitoria y estimatoria	662
B)	Subsistencia de la acción de dolo	663
C)	Redhibición impropia	664
V.	Imposibilidad de la reclamación del cumplimiento por el comprador	664

Artículos 1.487 y 1.488: Efectos de la pérdida de la cosa vendida con vicios ocultos

I. Justificación de estas reglas especiales	666
II. Pérdida por efecto de los vicios ocultos (artículo 1.487)	666
III. Pérdida por caso fortuito o por culpa del comprador (artículo 1.488)	667
IV. Caso de perecimiento parcial y deterioro que no hayan sobrevenido a causa del vicio	667

Artículo 1.489: Efectos de los vicios ocultos en las ventas judiciales

I. Irresponsabilidad por daños y perjuicios: su fundamento	668
II. Derecho comparado	668
III. Determinación del concepto «ventas judiciales»	669
IV. Subasta de material inútil o en desuso perteneciente a obras públicas	669

Artículo 1.490: Extinción de las acciones que emanan de los artículos 1.485 a 1.489

I. Precedentes	671
II. Disposiciones a las que se refiere el precepto	671
III. Fundamento de la brevedad del plazo	672
IV. Iniciación del transcurso del tiempo	672
V. Naturaleza del plazo	673
VI. Cómputo	675
VII. Interrupción	675
VIII. Modificación del plazo por voluntad de las partes	676
IX. El requisito de la denuncia de los vicios	
1. El plazo según el Código civil	677
2. Código de comercio. Régimen de los artículos 336 y 342	677
3. Código civil italiano	681

Artículo 1.491: Venta de dos o más animales juntamente

I. La redhibición sólo alcanza, en principio, al animal defectuoso	683
II. Excepción a la regla general: propósito del comprador de no comprar el animal sano sin el defectuoso	
1. Alcance de la redhibición en este supuesto	683
2. Apreciación del propósito del comprador	684
III. Ejercicio de la acción « quanti minoris »	684

Artículo 1.492: Venta de dos o más cosas juntamente

I. Consideración general	685
II. Venta conjunta de nuda propiedad y usufructo	685

Artículo 1.493: Casos en que no procede el saneamiento por vicios ocultos de los animales o ganados

I. Ventas en feria	686
II. Ventas en pública subasta	686

III. Ventas de caballerías de deshecho	686
IV. Requisitos para la aplicación del precepto	687

Artículo 1.494: Casos en que son nulas las ventas de ganados y animales

I. Venta de animales que padezcan enfermedades contagiosas (párrafo 1.º del artículo 1.494)	
1. Su nulidad por ilicitud del objeto. La enfermedad contagiosa no es un vicio redhibitorio	688
2. Validez de determinadas ventas para el inmediato destino al matadero	689
II. Venta de animales inútiles para el servicio para el que se adquiriesen (párrafo 2.º del artículo 1.494)	690
III. Plazo de ejercicio de la acción de nulidad	691

Artículo 1.495 y 1.496: Concepto de los vicios redhibitorios en las ventas de animales. Plazo para el ejercicio de la acción

I. Consideración sistemática	693
II. Concepto y alcance de los vicios redhibitorios en las ventas de animales	
1. Discordancia entre el párrafo 2.º del art. 1.496 y el párrafo 1.º del artículo 1.495. Su armonización	693
2. Responsabilidad del profesor veterinario	694
3. Consideraciones sobre la prueba	695
4. Determinación de los vicios redhibitorios	
A) Fuentes legales (párrafo 2.º del artículo 1.496)	696
B) Precedentes	696
C) Derecho comparado	698
D) Doctrina veterinaria	
a) Definiciones de los vicios redhibitorios	698
b) Cuadro de vicios redhibitorios	699
c) Clasificación de los mismos	700
III. Plazo para el ejercicio de la acción (párrafo 1.º del artículo 1.496)	
1. Jurisprudencia	701
2. Subordinación a los usos locales	702

Artículo 1.497: Muerte del animal dentro de los tres días después de comprado

I. Supuestos incluidos y excluidos de este artículo	703
II. Cómputo del plazo señalado	704
III. Alcance de la responsabilidad del vendedor	704
IV. Ejercicio de la acción	
1. Plazo	704
2. Intervención de facultativos	704

Artículo 1.498: Efectos de la acción redhibitoria

I. Responsabilidad del vendedor en caso de resolución de la venta de un animal	705
II. Diferencias con el artículo 1.479	705

Artículo 1.499: El comprador de animales tiene la facultad de elegir entre la acción redhibitoria y la «quantí minoris»

Ejercicio de las acciones y plazo	706
---	-----

Tomo II

Capítulo Quinto
DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

I. Idea general	735
II. Obligación de recibir la cosa vendida	735

Artículo 1.500: Tiempo y lugar para pagar el precio de la venta

I. El pago del precio como obligación	
1. Generalidades	737
2. Lugar y tiempo del pago. Doctrina y jurisprudencia	
A) Conexión entre los arts. 1.171 y 1.500 del Código civil	737
B) Supuesto de que la entrega de la cosa se haga en varios períodos	738
C) Simultaneidad de la entrega de la cosa y el pago del precio	738
D) Pago del precio en el lugar pactado o en el lugar de la entrega de la cosa	739
E) Caso de que el pago sea deuda cambiaria	739
F) Momento en que se entiende hecha la entrega de la cosa	741
G) Determinación del lugar de la entrega de la cosa. Relevancia del envío por cuenta y riesgo del comprador	741
H) Presunción de que la mercancía ha sido entregada en el establecimiento del vendedor	743
I) Ventas sobre muestra	745
J) Venta con cláusula CIF	745
3. Códigos extranjeros	745
4. Precio pagado o entregado a un tercero	746
5. Precio retenido por el comprador para pago de deudas del vendedor	747
II. Venta a plazos	
1. Su origen e importancia económico social	748
2. Naturaleza civil o mercantil	749
3. Garantías del pago del precio	
A) Generalidades	750
B) Arras y pacto de reserva de dominio. Remisión	751
C) Pacto de reserva de hipoteca	751
D) La fórmula de entrega en depósito	751
E) Vencimiento anticipado de los plazos futuros	752
F) Afianzamiento	753
G) El alquiler-venta	754
H) Resolución del contrato por morosidad en el pago del precio	754
4. Esquema de la antigua doctrina jurisprudencial	757
5. Movimiento legislativo que precedió a la Ley 50/1965, de 17 de julio, de venta a plazos de bienes muebles no consumibles	758
6. Ley 50/1965, de 17 de julio	
A) Contenido y ámbito de aplicación	759
B) Carácter de sus normas	760
C) Bienes objeto de contratos sometidos a esta Ley	761
D) Los tipos o tasas de recargo	761
E) Contrato de compraventa a plazos, especialmente regulado	
a) Concepto	762
b) Forma	762
c) Derechos del comprador	763
d) Derechos del vendedor	764

e)	Situaciones concursales	
a')	Posición del vendedor en la quiebra del comprador	765
b')	Concurso del comprador	766
c')	Quiebra y concurso del vendedor	767
d')	Expediente judicial de suspensión de pagos del comprador	768
e')	Evolución de las normas sobre la cuantía del desembolso inicial y tiempo máximo para el pago del precio	770
F)	Contrato de préstamo al comprador	
a)	Concepto	771
b)	Requisitos	772
c)	Cuantía	772
d)	Derechos del tercero financiador	772
G)	El Registro de venta a plazos	
a)	Su eficacia. Concepto de «tercero»	773
b)	Tiempo que surte efectos la reserva de dominio respecto de terceros ..	774
c)	Preferencia de los créditos nacidos de contratos inscritos	774
d)	Actos registrables	774
e)	Organización del Registro	775
f)	Normas reguladoras: Ambito de calificación del Registrador; objeto del contrato; desembolso inicial; máximo tipo de recargo; modo de cumplir los impresos del contrato; presentación de títulos; arancel; derechos arancelarios en la presentación por correo; canje de impresos inutilizados; vehículos automóviles (armonización de este Registro con el de las Jefaturas de Tráfico)	776
H)	Consideraciones críticas	779
I)	Evolución previsible del sistema	780
7.	Legislaciones extranjeras	781
8.	El aplazamiento del pago del precio en las compraventas inmobiliarias: Derecho registral	
A)	Modo de hacerlo constar en el Registro de la Propiedad	787
B)	Efectos de la expresión registral de haberse aplazado el pago del precio ..	788
C)	Modo de hacer constar en el Registro el pago de cantidad	790
D)	Supuesto de venta de finca inscrita a nombre de persona distinta del transmitente	791
9.	La problemática del precio aplazado con la sociedad de gananciales	
A)	Compraventa anterior al matrimonio	791
B)	Compraventa realizada constante matrimonio	792
C)	Liquidación de la sociedad de gananciales existiendo bienes con precio aplazado	792
10.	El factoring	
A)	Su objetivo	793
B)	Financiación	794
C)	Información y clasificación crediticia de los compradores	794
D)	Garantía de insolvencia de los compradores	794
E)	Contabilidad de riesgos de las ventas	795
F)	Gestión del cobro de las facturas	795
G)	Las modalidades «Interdit» y «Landed»	795
H)	Atipicidad y falta de regulación en Derecho español	796
I)	Aspecto fiscal	797
III.	Venta de viviendas con percibo de cantidades anticipadas	
1.	Consideración general y finalidad perseguida por las normas vigentes sobre la materia	797
2.	Síntesis de la Ley 57/1968, de 27 de julio	
A)	Condiciones para que puedan obtenerse cantidades de los compradores ..	798
B)	Redacción de los contratos	799
C)	Consecuencia de la no entrega de la vivienda	799

ÍNDICE GENERAL DEL TOMO II

D) Publicidad de estas ventas	799
E) Sanciones por incumplimiento	800
F) Aplicabilidad de esta Ley a comunidades y cooperativas	800
G) Inaplicabilidad a los organismos oficiales	800
H) Consideraciones críticas	800
3. Viviendas de protección oficial	802

Artículo 1.501: Casos en que surge para el comprador la obligación de pagar intereses del precio

I. Supuestos del precepto y su fundamento	804
II. Examen de los distintos casos	
1. Pacto entre las partes	805
2. Cosas vendida que produzca fruto o renta	
A) Cuestión que plantea el núm. 2.º del artículo 1.501	805
B) Doctrina y legislación extranjera	805
C) Doctrina española	808
D) Jurisprudencia	809
E) Alcance del concepto «cosa que produce fruto o renta»	810
3. Haberse constituido en mora	
A) Análisis del precepto	810
B) Jurisprudencia	811
C) Código de comercio	811
III. Pago de impensas	811

Artículo 1.502: Casos en que el comprador puede suspender el pago del precio

I. Análisis del contenido de este artículo: normas que lo integran	812
II. Perturbaciones que pueden autorizar la suspensión del pago del precio	
1. Acciones reivindicatorias e hipotecarias	813
2. Acciones de nulidad, rescisión o resolución de un acto anterior	815
3. Acción de hipoteca mobiliaria	815
4. Interdictos de retener y recobrar	815
5. Exclusión de las causas de perturbación o peligro posteriores a la compra o que fueren conocidas	816
III. Derecho del comprador a suspender el pago del precio	
1. Su naturaleza y fundamento	816
2. Inexistencia de la obligación de consignar	817
3. Pago de intereses del precio retenido	818
4. Posibilidad de retención parcial del precio	818
5. Relación entre la suspensión y otros medios de tutela del comprador	819
6. Inaplicabilidad del artículo en los casos de pago realizado	819
IV. Momento en que cesa el derecho de suspender el pago del precio	820
V. Renunciabilidad del derecho que incumbe al comprador. Concepto, legitimidad y eficacia de la cláusula «solve et repete»	820

Artículo 1.503: Derecho del vendedor en la venta de inmuebles cuando se teme la pérdida de la cosa y el precio

I. Circunstancias necesarias para que tenga aplicación este artículo	824
II. Su relación con el artículo 1.124 del Código civil	825
III. Carácter y efectos de esta acción resolutoria	826

Artículo 1.504: Derecho del comprador en la venta de inmuebles a pagar aún después de transcurrido el término fijado interín no haya sido requerido

I. Fundamento de esta norma y su relación con el artículo 1.124 del Código civil	827
II. Naturaleza jurídica	831
III. Diferencias entre el Código civil y sus precedentes legislativos	831
IV. Casos que quedan fuera del ámbito de este artículo	832
V. Requisitos para el ejercicio por el vendedor del derecho de resolución	
1. Incumplimiento por parte del comprador	833
2. Requerimiento	
A) Forma	835
B) Tiempo hábil para practicarlo	837
C) Su naturaleza	837
3. Necesidad de demandar a ambos cónyuges cuando el inmueble pertenece a la comunidad conyugal	838
VI. Derogabilidad del artículo 1.504 por los contratantes	839
VII. Efectos del ejercicio de la acción de resolución	
1. En general	840
2. Con respecto a terceros	841
3. Con relación al ejercicio de la acción de cumplimiento	842

Artículo 1.505: Resolución de la venta de muebles por falta de pago del precio en el tiempo convenido

I. Fundamento de esta norma	843
II. Requisitos para la aplicación de este artículo	843
III. Inaplicabilidad del artículo por defectos de la cosa	844
IV. Facultad del vendedor para optar por el cumplimiento	844
V. Ausencia de normas de ejecución coactiva. Referencia al Código civil italiano	844

Capítulo Sexto
DE LA RESOLUCION DE LA VENTA

Artículo 1.506: Enumeración de las causas de resolución de la venta

I. Examen de los tres grupos de causas que señala el precepto	847
II. Crítica de este artículo	848

Sección primera
DEL RETRACTO CONVENCIONAL

Artículo 1.507: Concepto del retracto convencional

I. Nomenclatura y esencia	849
II. Origen histórico	850
III. Derecho comparado	852
IV. Crítica de la institución	854
V. Naturaleza jurídica de la venta con pacto de retracto: compraventa especial tipificada o préstamo encubierto. Consideración de esta última figura como negocio fiduciario. Jurisprudencia	857

VI. Diferencia entre el retracto convencional y la compraventa con otros pactos de carácter resolutorio	
1. Pacto de reventa	862
2. Pacto de preferencia	863
3. Pacto de mejor comprador o de «addictio in diem»	863
4. Compromiso de volver a vender	864
5. «Pactum displicentiae»	865
VII. Cosas que pueden ser objeto del retracto convencional	866
VIII. Forma y tiempo de la reserva	866

Artículo 1.508: Plazo del retracto convencional

I. Derecho anterior al Código civil	867
II. El plazo establecido es de caducidad	867
III. Su cómputo	
1. Iniciación	868
2. Prórroga	869
IV. Plazo dejado a voluntad del vendedor y plazo pactado por más de diez años: sus efectos	870

Artículo 1.509: No uso del derecho a retraer: sus efectos

I. Consolidación de la venta	871
II. Crítica de este artículo	871

Artículo 1.510: Acción de retracto: Elementos personales

I. Naturaleza jurídica del derecho de retracto convencional	
1. Teorías	873
2. Derecho alemán	874
3. Derecho español	
A) Antes de la publicación del Código civil	874
B) Solución del Código civil. Doctrina dominante	874
C) Consideraciones críticas	876
II. Ejercicio del derecho de retracto convencional	
1. Quienes pueden utilizar este derecho	877
2. Facultades del vendedor mientras está pendiente la condición	
A) Transmisión	877
B) Inscripción	878
C) Hipoteca	879
3. Contra quienes puede ejercitarse	
A) Consideración general	880
B) Con respecto a los bienes muebles	880
C) Con respecto a los bienes inmuebles	
a) La referencia a la Ley hipotecaria	881
b) Ejercicio contra tercero que no traiga su derecho del comprador	881
c) Venta por el comprador con ocultación del derecho del retrayente: jurisprudencia registral	882
III. Efectos del retracto	882

Artículo 1.511: Derechos y acciones que asisten al comprador

I. Su determinación y carácter	884
II. Aplicación de este artículo en cuanto a la prescripción	885
III. Obligaciones del comprador	885

Artículo 1.512: Utilización del retracto por los acreedores del vendedor

I. Concordancia con las normas reguladoras de la acción subrogatoria y de la fianza.	886
II. Aplicabilidad exclusiva del artículo a los acreedores personales	887
III. La persecución de los bienes como actuación posterior al ejercicio del retracto	888
IV. Otros derechos de los acreedores del vendedor	888

Artículo 1.513: Adquisición por el comprador a retro de una parte indivisa de la totalidad de la misma

I. Alcance y fundamento del precepto	889
II. Inaplicabilidad del artículo si el adquirente fuera un tercero	889
III. Cálculo de la cantidad que ha de pagar el vendedor para adquirir la parte que no vendió	890

Artículos 1.514, 1.515 y 1.516: Como se ejercita el retracto en los casos de indivisión de la finca y pluralidad de retrayentes

I. Contenido de los tres artículos agrupados	
1. Venta conjunta y por un solo contrato de la finca indivisa	891
2. Ventas separadas de las diversas partes de una finca indivisa	892
3. Venta realizada por un solo vendedor al que suceden varios herederos	892
II. Inaplicabilidad de los artículos 1.414-16 a los bienes muebles	893
III. Jurisprudencia	893

Artículo 1.517: Como se ejercita el retracto en los casos de indivisión de la cosa y pluralidad de compradores

I. Supuesto a que se refiere este precepto	894
II. Hipótesis que regula	894
III. Aplicabilidad a los bienes muebles	894

Artículo 1.518: Obligaciones del vendedor para hacer uso del derecho de retracto

I. Momento en que debe hacerse efectiva la obligación de reembolsar	895
II. Obligaciones que debe cumplir el retrayente: su examen	
1. Consideración general	898
2. Reembolso del precio	
A) ¿Ha de ser el mismo por el que se efectuó la venta?	898
B) Abono de intereses	901
3. Gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta	901
4. Gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida	902
III. Necesidad de otorgamiento de la escritura para la eficacia de la sentencia	904

Artículo 1.519: Frutos pendientes al consumarse el retracto

I. Supuestos que regula este artículo	906
II. «Frutos» de que trata el precepto y cosas objeto de la venta a las que se refiere ..	906
III. Modos de realizar el prorrateo	907

Artículo 1.520: Cargas y arrendamientos impuestos sobre la cosa por el comprador

I. Readquisición de la cosa libre de toda carga o hipoteca	909
II. Quien debe ser considerado vendedor a los efectos de este artículo	909
III. Subsistencia de los arrendamientos contratados por el comprador	909
IV. Cancelación en el registro de las cargas impuestas por el comprador	910

Sección segunda
DEL RETRACTO LEGAL

Artículo 1.521: Definición legal

I. Concepto y nomenclatura	911
II. Diferencias entre el retracto convencional y el legal	913
III. Origen histórico	914
IV. Especies	916
V. Naturaleza	
1. Su carácter real	917
2. Diferencias con la expropiación forzosa	918
3. Carácter social	918
4. Configuración como derecho subjetivo autónomo	920
VI. Originación «por compra o dación en pago»	
1. Doble interpretación doctrinal, restrictiva y extensiva	920
2. Jurisprudencia del Tribunal Supremo	
A) Sentencias con orientación extensiva	921
B) Sentencias con orientación restrictiva	922
3. Consideraciones críticas	922
4. Referencia a determinados tipos contractuales	
A) Renta vitalicia	923
B) Cambio de finca por alimentos	923
C) Donación onerosa	924
D) Aportación a una sociedad	924
5. Supuestos de venta simulada	924
VII. Mecanismo del ejercicio del derecho: subrogación y resolución	925
VIII. Requisitos de la transmisión para originar el derecho de retracto	929
IX. ¿Procede en caso de aplazamiento del pago del precio?	932
X. Cosas sobre que puede recaer	933
XI. Posición jurídica del que ejercita el derecho de retracto legal	933

Artículo 1.522: Retracto de comuneros

I. Concepto	935
II. Fundamento	935

III. Elementos	
1. Existencia de una cosa común	
A) Consideración general	936
B) Formas de comunidad que no se asimilan al condominio ordinario	
a) Retracto de coherederos	
a') Naturaleza y fundamento	936
b') Requisitos	937
c') Elementos personales	939
d') Efectos	940
b) Retracto de consocios	940
c) Comunidad de gananciales	941
C) Figuras que pueden invadir el ámbito de la comunidad de bienes propia	
a) Distintos disfrutes con relación a una finca rústica	941
b) Titularidades distintas sobre el suelo y sobre el subsuelo	942
c) Concurrencia de derechos reales limitativos del dominio	942
d) Referencia a la propiedad horizontal	942
e) El poseedor en concepto de dueño	943
f) El ejercicio del derecho de retraer y el Registro de la Propiedad	943
2. Enajenación de parte de la cosa común a un extraño	
A) Concepto de «extraño»	943
B) Momento en que debe darse esta cualidad	944
3. Cualidad de comunero al tiempo de la enajenación y del ejercicio del retracto ..	945
IV. Concurrencia de propietarios en el ejercicio del retracto	946

Artículo 1.523: Retracto de colindantes

I. Nomenclatura	947
II. Antecedentes	947
III. Elementos personales	948
IV. Requisitos para que nazca este derecho	
1. Rusticidad de las fincas	949
2. Cabida que no exceda de una hectárea	951
3. Contigüidad o colindancia	952
4. Supuesto de existencia de carga hipotecaria	953
V. La cuestión del destino agrícola	954
VI. Conexiones con la legislación de las unidades agrarias indivisibles	
1. Consideración general	955
2. Unidades mínimas de cultivo	955
3. Explotaciones familiares	957
4. Concentración parcelaria	957
VII. Preferencia entre retrayentes (párrafo 3.º del artículo 1.523)	958
VIII. Crítica de la institución y de sus normas reguladoras	960

Artículo 1.524: Término para el ejercicio del retracto legal. Preferencia del de comuneros sobre el de colindantes

I. Término para el ejercicio del retracto legal	
1. Naturaleza judicial o común del plazo fijado en este artículo	962
2. Fecha de arranque para su computación	963
3. Es plazo de caducidad. El acto conciliatorio como causa de interrupción y medio de ejercicio del derecho	966

II. Normas procesales	
1. Preceptos vigentes	969
2. Naturaleza del juicio de retracto	969
3. Su fundamento	970
4. Organos y partes	970
5. Procedimiento	970
6. Efectos del proceso de retracto	973
III. Preferencia entre retractos legales	
1. Consideración general	973
2. Las reglas del Código civil	973
3. Las reglas de las Leyes especiales	974

Artículo 1.525: Efectos del retracto legal

I. Naturaleza del precepto	976
II. Jurisprudencia con particular referencia a los retractos legales	
1. Diferencias entre el ejercicio del derecho material y de la acción	976
2. Precio conocido en el momento de ejercitar el derecho	976
3. Precio real distinto al figurado documentalmente	977
4. Precio conjunto	978
5. Obligación de abonar el mayor valor por extinción de usufructo	978
6. Distinción entre el precio del contrato y otras obligaciones del comprador	978
7. Concepto de gastos necesarios y útiles	978
III. Efectos del retracto legal con relación a terceros	979

Capítulo Séptimo

DE LA TRANSMISION DE CREDITOS Y DEMAS DERECHOS INCORPORALES

I. Cesibilidad del crédito	
1. Generalidades	981
2. Referencia histórica	981
II. Terminología. Consideración sistemática	983
III. Concepto de la cesión. Clases y diferencia de otras instituciones afines	984
IV. Elementos	
1. Personales	987
2. Reales	987
3. Formales	989
V. Perfección	989

Artículo 1.526: Efectos contra terceros

I. Necesidad de que la fecha de la cesión conste por modo auténtico	991
II. Caso de cesión referente a inmuebles	992

Artículo 1.527: Efectos con respecto al deudor

I. Derecho histórico: la notificación como elemento constitutivo de la cesión	
1. Derecho romano clásico	993
2. Derecho intermedio	994

II. Derecho español vigente: la notificación como medio de vincular al deudor con el cesionario	
1. Efectos de la notificación y de su omisión	994
2. Efectos del conocimiento de la cesión sin notificación	995
3. Quien debe hacer la notificación	995
4. Cuándo	996
5. Forma	996
6. Caso de doble o múltiple cesión	996
III. Derecho comparado	998

Artículo 1.528: La transmisión del crédito comprende la de los derechos accesorios

I. Contenido de este artículo: efecto primordial de la cesión	1000
II. Efectos entre el cesionario y el cedente	1000
III. Modificación de este artículo por voluntad de las partes	1002
IV. Crédito garantizado con prenda	
1. Prenda normal	1002
2. Prenda sin desplazamiento o hipoteca mobiliaria	1002
V. Especial consideración de la cesión de créditos hipotecarios	
1. Generalidades	
A) El crédito hipotecario y su transmisibilidad	1003
B) Cesión de los intereses sin el crédito o de éste sin los intereses	1003
2. Requisitos de la cesión de créditos hipotecarios en general	
A) Su determinación	1004
B) Inscripción de la cesión	1005
C) Notificación al deudor hipotecario	
a) Renuncia del deudor al derecho de ser notificado	1005
b) Forma	1006
3. Cesión de créditos endosables o al portador	1006
4. Cesión de los créditos garantizados con hipoteca legal	1007
5. La cuestión del endoso directo de los créditos hipotecarios	1007

Artículo 1.529: Responsabilidad a que está obligado el vendedor de buena fe y el de mala fe

I. Oportunidad de la distinción entre los casos de buena fe y mala fe del vendedor ...	1009
II. Caso de buena fe	
1. Garantía relativa a las condiciones del crédito en sí	
A) Responsabilidad del vendedor	1009
B) La excepción del crédito vendido como dudoso	1010
C) Cesión de un crédito anulable	1010
2. Irresponsabilidad del cedente en cuanto a la solvencia del deudor	
A) Regla general	1011
B) Excepciones	
a) Pacto expreso	1011
b) Insolvencia anterior y pública	1011
C) Naturaleza y extensión de esta responsabilidad excepcional	1011
III. Caso de mala fe	1012
IV. Derecho comparado	1013

Artículo 1.530: Duración de la responsabilidad del cedente de buena fe, en cuanto a la solvencia del deudor

I. Fundamento del precepto	1014
II. Duración de la responsabilidad del cedente derivada de insolvencia anterior y pública.	1014
III. Duración de la responsabilidad si el crédito consiste en una renta temporal	1015

Artículos 1.531 a 1.534: Venta de una herencia y venta en globo de la totalidad de ciertos derechos

I. Contenido de estos artículos: consideración sistemática	1016
II. Venta de la herencia	
1. Concepto	1017
2. Alcance de la autonomía de la voluntad en cuanto al pago de las deudas por el comprador	1020
3. Naturaleza jurídica	1020
4. Carácter aleatorio	1021
5. Alcance de la subrogación implícita en la venta de herencia	1021
6. Diferencias con la cesión a título gratuito	1022
7. Forma	1023
8. Efectos	
A) En general; momento en que se entienden producidos	1023
B) Heredero-vendedor, deudor o acreedor del difunto	1024
C) Alcance de la obligación de garantía	1025
D) Fijación de los abonos que debe el vendedor según el artículo 1.533	1026
E) La cuestión de si la venta de una cuota hereditaria comprende el acrecimiento posterior	1027
F) Porciones diferidas dal vendedor por sustitución y como prelegado	1028
G) Ejercicio por el comprador de la acción de petición de herencia	1028
H) Venta de herencia aceptada a beneficio de inventario	1028
I) Venta realizada por un heredero aparente	1029
9. La venta de herencia y el Registro de la Propiedad	
A) Registrabilidad del derecho hereditario	1029
B) Efectos limitados de la publicidad de la venta	1030
C) Crítica del sistema	1031
10. Códigos extranjeros	1032
III. Venta en globo o de una totalidad de derechos, rentas o productos	
1. Concepto	1032
2. Efectos: Responsabilidad del vendedor	1033
3. Diferencia entre la cesión alzada y la cesión en globo	1033
4. Venta de valores mobiliarios	
A) Límites del objeto de nuestro estudio	1034
B) La circulación de las acciones representadas por títulos	1034
C) Circulación de las acciones representadas por anotaciones en cuenta	1035
D) Restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones	1036
E) Las Bolsas de Valores	
a) Las Sociedades Rectoras	1037
b) Sociedades y Agencias de Valores	1037
c) La contratación bursátil	1038
d) Operaciones al contado	
a') Concepto	1039
b') Objeto	1039
c') Condiciones que han de reunir los valores	1040
d') Requerimiento para la negociación	1040
e') Liquidación	1040
f') El crédito de operaciones bursátiles de contado	1040

e)	Ofertas públicas de adquisición de valores	1041
f)	Operaciones a plazos	
a')	Concepto	1042
b')	Licitud	1043
c')	El plazo en la evolución legislativa española	1044
d')	Disposiciones del Reglamento de 30 de junio de 1967: Requisitos y modalidades; régimen de coberturas; liquidaciones provisionales; liquidación general en fin de mes; las operaciones dobles o contrato de reporte con referencia a la doctrina y al derecho extranjero	1047
5.	Venta de una empresa	
A)	Consideración preliminar: La empresa como un todo	1052
B)	Viabilidad de esta venta en nuestro Derecho	1053
C)	Características	1054
D)	Reglas aplicables	1055
E)	Particular referencia a la obligación del vendedor de garantizar el aviamiento.	1055
F)	Trabajos legislativos	1056
G)	Códigos extranjeros	1057
6.	Venta de posición contractual	
A)	Concepto y elementos	1057
B)	Construcciones jurídicas sobre esta figura	
a)	Novación	1058
b)	Estipulación por otro	1058
c)	Promesa de ejecución	1058
d)	Sustitución meramente económica	1058
e)	Cesión dual de créditos y deudas	1059
f)	La construcción unitaria y sus precedentes	1059
C)	Derechos extranjeros	
a)	Código civil italiano	1061
b)	Ordenamientos que admiten indirectamente la cesión del contrato	1062
c)	Ordenamientos de admisión discutible	1063
d)	Derecho inglés	1063
D)	Derecho español: admisibilidad; supuestos concretos; jurisprudencia	1064
7.	Venta global del patrimonio personal	1065

Artículo 1.535: Retracto de créditos litigiosos

I.	Origen y fundamento	1068
II.	Ambito de aplicación	1069
III.	Comienzo y fin del carácter litigioso del crédito	1070
IV.	Posibilidad del retracto en la cesión judicial del crédito	1072
V.	Naturaleza jurídica	1073
VI.	Derechos que corresponden al deudor	1073
VII.	Término en que se ha de ejercitar	1073
VIII.	Cauces procesales	1074

Artículo 1.536: Excepciones a lo dispuesto en el artículo anterior

I.	Contenido del precepto y fundamento del mismo	1075
II.	Examen de cada una de las excepciones establecidas	
1.	Venta hecha a un coheredero o condueño	1075
2.	Venta hecha a un acreedor en pago de su crédito	1075
3.	Venta hecha al poseedor de una finca sujeta al derecho litigioso que se ceda ..	1076

Capítulo Octavo
DISPOSICION GENERAL

Artículo 1.537: Compraventa de inmuebles. Subordinación del Código civil a los preceptos de la Ley Hipotecaria

I. Necesidad de coordinar las disposiciones del Código civil sobre compraventa de inmuebles, con lo previsto en otras normas	1077
II. La legislación hipotecaria	
1. Coordinación con el Código civil	1078
2. Disposiciones relativas a la compraventa en la Ley y Reglamentos hipotecarios.	1078
3. Compraventa de finca hipotecada	
A) Generalidades	1079
B) Examen de los pactos más probables entre comprador y vendedor	
a) Pacto o convenio de asunción de deuda	1080
b) Precio de la compraventa fijado mediante deducir del valor de la finca el importe de la deuda	1083
c) Precio fijado por el total valor del inmueble, pero reteniendo el comprador el importe de la obligación asegurada	1084
d) Compraventa quedando aplazado el pago de la parte de precio correspondiente al gravamen	1085
e) Compraventa sin pacto alguno de los examinados	1085
C) Jurisprudencia	1085
D) Conveniencia de pactos con alcance específicamente determinado	1087
4. Compraventa de bienes afectados por una anotación preventiva y de los derechos anotados	
A) De bienes afectados por una anotación preventiva	
a) Venta posterior a la anotación	1087
b) Venta anterior a la anotación	1088
B) De derechos anotados	1089
5. La hipoteca de cosa vendida	1090
III. La legislación urbanística	
1. El inmueble como objeto de compraventa	
A) Superación del régimen liberal en el tráfico de fincas urbanas	1091
B) Delimitación de su concepto y clases	1092
C) Atribución de derechos y obligaciones al inmueble en sí mismo considerado	
a) Tendencia a crear un derecho del inmueble	1094
b) El solar como subespecie del inmueble urbano. Venta forzosa	1095
D) El volumen edificable como «cosa» objeto de compraventa	1096
E) Limitaciones de la facultad de edificación	1097
F) Referencia a la parcela mínima	
a) Fundamento de la indivisibilidad	1098
b) Efectos jurídicos de la indivisibilidad	1098
2. La Administración como adquirente y como enajenante de terrenos	
A) Consideración general	1099
B) Facultades adquisitivas. Tanteo. Retracto. Derecho de superficie	1099
C) Clases de sistemas de actuación	1103
3. La Ley del Suelo y el Registro de la Propiedad	1103

Anexo I
DERECHOS FORALES

I. Características generales	1109
II. Aragón	
1. El antiguo Derecho foral	1109
2. El derogado Apéndice de 7 de diciembre de 1925	1110
3. Derecho vigente: Compilación de 8 de abril de 1967	
A) Capacidad del mayor de catorce años	1112
B) Facultades del cónyuge del ausente	1112
C) Venta de los bienes de menores	1113
D) Venta entre cónyuges	1113
E) Venta de la dote o firma de dote	1113
F) Venta de los bienes comunes de los cónyuges	1113
G) Venta de los bienes privativos de los cónyuges	1113
H) Venta de los bienes de la comunidad conyugal continuada	1113
I) Inalienabilidad del derecho de viudedad	1113
J) Facultades dispositivas del instituyente en la sucesión paccionada	1115
K) Prohibición de disponer en los casos de «consorcio foral»	1115
L) El derecho de abolorio o de la saca	
a) Normas legales	1115
b) Crítica de la regulación legal	1116
c) Carácter personal o real de este derecho	1117
4. Derecho consuetudinario	
A) Compraventa de ganados	1117
B) Compraventa de olivos a carta de gracia	1118
III. País Vasco	
1. Régimen legal anterior a la Compilación de 30 de julio de 1959	1120
2. Derecho vigente	1120
3. Derecho de Vizcaya	
A) Troncalidad	1121
B) Disposición de los bienes del matrimonio	1122
C) Derechos de adquisición preferente	1123
4. El Fuero civil de Alava	1124
5. El Fuero civil de Guipuzcoa	1124
IV. Cataluña	
1. Consideraciones generales	1124
2. La rescisión por lesión	
A) Vigencia en Cataluña	1126
B) ¿Qué se entiende por justo precio?	1127
C) Casos de inaplicabilidad de la institución	
a) Muebles	1131
b) Subastas públicas	1131
c) Contratos en los que el precio o contraprestación haya sido decisiva- mente determinado por el carácter aleatorio o litigioso de lo adquirido	
a') Contratos aleatorios	1132
b') La transacción	1133
d) Precio determinado por deseo de liberalidad	1133
e) Compraventas mercantiles	1134
f) Aportación social de inmuebles	1135
g) Otros supuestos excluidos	1136
h) ¿Es aplicable la lesión en las promesas y en la opción de compraventa?	1136
i) ¿Cabe la rescisión en caso de adquisición por retracto?	1137
D) La especialidad de la compraventa a carta de gracia	1137
E) Fundamento	1138
F) Ambito de aplicación	1139

ÍNDICE GENERAL DEL TOMO II

G)	Ejercicio de la acción	
a)	Por el comprador	1140
b)	Por los herederos	1141
c)	Cuestión procesal del litisconsorcio pasivo necesario	1141
d)	¿Se subroga el heredero real en la acción ejercitable por el heredero aparente?	1142
H)	Efectos	
a)	Entre los contratantes	1142
b)	En cuanto a terceros	1144
I)	Caducidad de la acción	
a)	Reducción del plazo con relación a la doctrina tradicional	1145
b)	Ejercicio por los herederos del vendedor	1145
c)	Cómputo del plazo de caducidad	1145
d)	Caso de opción de compra	1147
J)	Renunciabilidad	1147
3.	Formas de tradición y gastos de la entrega	1148
4.	Venta a cata de gracia o «empenyament»	
A)	Antecedentes	1149
B)	Naturaleza jurídica	1149
C)	El derecho de redimir: caracteres y caducidad	1149
D)	Indivisibilidad del derecho de redimir	1152
E)	Obligaciones del redimente en el ejercicio de su derecho	1152
F)	Efectos del derecho de redención	1154
G)	Diferencias con el retracto convencional castellano	1156
5.	El retracto gentilicio o «tornería» en el Valle de Aragón	1157
6.	Compras con pacto de sobrevivencia	
A)	Concepto, antecedentes y fundamento	1157
B)	Naturaleza jurídica	1158
C)	Los preceptos de la Compilación	
a)	Formación de una comunidad germánica y normas por las que se rige (artículo 24)	1160
b)	Ineficacia del pacto de sobrevivencia (artículo 25)	1162
7.	Venta de los bienes hereditarios por albaceas universales	1164
8.	Venta de bienes fideicomitidos	
A)	Generalidades	1165
B)	Diferentes supuestos de disposición de bienes fideicomitidos	
a)	Enajenaciones de bienes hechas en concepto de libres de restitución	1165
b)	Actos que el fiduciario está facultado para realizar bajo su responsabilidad	1167
c)	Enajenaciones hechas en concepto de libres y realizadas con autorización judicial	1168
d)	Actos de disposición autorizados por el testador	1170
e)	Actos autorizados por los fideicomisarios	1170
f)	Derecho del fideicomisario durante la pendencia del fideicomiso	1171
g)	Facultad del fiduciario de anticipar la delación fideicomisaria	1172
9.	Venta de herencia con acrecimiento posterior	1173
V.	Baleares	
	Inexistencia de especialidades	1174
VI.	Galicia	
	Inexistencia de especialidades	1175
VII.	Navarra	
1.	Consideración general	1176
2.	Capacidad de los cónyuges	
A)	Generalidades	1177
B)	Afección de bienes	1177

C)	Enajenación de bienes	
a)	Bienes de conquista	1177
b)	De bienes privativos	1178
c)	Régimen de la dote y las arras	1178
d)	Actos de disposición en el régimen de comunidad universal	1179
e)	Actos de disposición en régimen de separación de bienes	1179
f)	Alienabilidad del usufructo de fidelidad	1179
D)	Compraventa entre cónyuges	1179
3.	Facultad de disposición del donatario en caso de necesidad	1179
4.	Los derechos de preferencia adquisitiva de carácter legal	
A)	Generalidades sobre el tanteo y el retracto	1180
B)	Retracto de comuneros y coherederos	1180
C)	Retratos de «corraliza», «helechal», y «vecindad forana»	1181
D)	Retracto gracioso	1181
E)	Retracto gentilicio	1182
F)	Prelación entre los diversos retratos	1184
5.	Opción, tanteo y retracto voluntarios	
A)	Naturaleza y caracteres	1185
B)	Opción	1185
C)	Tanteo y retracto	1185
6.	Garantías reales	
A)	Consideración general	1186
B)	Venta con pacto de retro como garantía	1186
C)	Prohibiciones de disponer	1188
D)	Venta con pacto de reserva de dominio	1188
E)	Venta con pacto comisorio	1189
7.	De las obligaciones en general	
A)	Rescisión por lesión	
a)	Vigencia de esta institución en Navarra	1190
b)	Los preceptos de la Compilación	
a')	Concepto, fundamento y clases	1191
b')	Sujeto y objeto (conflictos interregionales)	1192
c')	Contrato de varias cosas conjuntamente	1194
d')	Contratos en los que no se admite la rescisión	1195
e')	Ejercicio de la acción	1196
f')	Renunciabilidad	1197
g)	Efectos	1197
B)	Cesión de las obligaciones	
a)	Cesión de créditos, asunción de deudas, cesión de contrato y contrato con facultad de subrogación	1199
b)	Cesión de la herencia y venta de bienes hereditarios por el poseedor .	1199
c)	Inalienabilidad del derecho de usufructo	1201
8.	La promesa de venta	1201
9.	La compraventa	
A)	Generalidades	1201
B)	Perfección	1202
C)	Adquisición de la propiedad y entrega de la cosa	1203
D)	Condición suspensiva	1203
E)	Doble venta	1204
F)	Obligaciones del vendedor	1205
G)	Riesgos	1206
H)	Gastos de la escritura	1206
I)	Compraventas especiales	
a)	Derecho histórico navarro	1206
b)	Compraventas especiales reguladas en la Compilación	
a')	De cosa propia del comprador	1207
b')	Con pacto de displicencia	1207

c') En función de garantía	1208
d') En pública subasta	1208
e') De cosa litigiosa	1209
f') Venta a retro: Antecedentes, naturaleza y régimen legal	1209
10. La permuta	1213

Anexo II

REGULACION ADMINISTRATIVA DE VENTAS ESPECIALES

I. Consideración general	1217
II. Las leyes de las comunidades autónomas	
1. Cataluña	1217
2. Valencia	1217
3. Galicia	1218
4. Andalucía	1218
5. Navarra	1218
6. Aragón	1219

Anexo III

COMPRAVENTA INTERNACIONAL

I. Derecho internacional privado de la compraventa	1223
II. El derecho uniforme	
1. Consideración general	1224
2. Legislación uniforme	1224
3. Contratos tipo y condiciones generales de venta	1225
4. Usos y prácticas uniformes	1226
5. La Convención de Viena de 11 de abril de 1980	1227
III. Bibliografía	1250

Anexo IV

CODIGOS CIVILES EXTRANJEROS

I. Código civil francés	1253
II. Código civil alemán	1266
III. Código civil italiano	1277

Anexo V

FORMULARIOS

I. Promesa de vender o comprar	
1. Promesa bilateral de compraventa	1297
2. Promesa unilateral de venta, con derecho de opción	1298
3. Promesa unilateral de compra, con derecho de opción	1299
II. Contrato de concesión de venta en exclusiva	1300
III. Venta de productos agrícolas futuros	1303
IV. Venta en calidad de ensayo	1303
V. Venta a plazos con reserva de dominio	1304
VI. Venta de inmueble a tanto por unidad	1305

VII. Cláusulas de orden general que pueden incluirse en el contrato	
1. Precio fijado por tercera persona	1307
2. Entrega de arras	1307
3. Saneamiento por evicción	
A) Renuncia	1307
B) Aumento o disminución de la obligación	1308
C) Caso de pérdida parcial	1308
4. Caso de compra de varias fincas	1308
VIII. Venta de una herencia	1308
IX. Venta con pacto de retro o a carta de gracia	1309
X. Cesión de créditos	1310
XI. Compraventa mercantil	1311
XII. Permuta	1311
XIII. Permuta de solar por obra terminada	1312
Bibliografía	1312