

TABLA DE CONTENIDO

AGRADECIMIENTO	IX
COLECCIÓN INTERNACIONAL	XXI
EL AUTOR.....	XXVII
PRESENTACIÓN	XXIX
ABREVIATURAS	XXXIX

I. ASPECTOS GENERALES

1.	FUNCIONES JURÍDICA Y ECONÓMICO SOCIAL DE LA COMPRAVENTA	1
2.	GÉNESIS Y DESARROLLO HISTÓRICO DE LA COMPRAVENTA	6
2.1.	LOS ORÍGENES REMOTOS	6
2.2.	LA EVOLUCIÓN HISTÓRICO-CONCEPTUAL DE LA VENTA.....	8
2.3.	LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO PRE-CLÁSICO. LA <i>EMPTIO VENDITIO MANUAL O REAL</i>	15
2.3.1.	<i>Introducción</i>	15
2.3.2.	<i>La emptio-venditio primitiva</i>	17
2.3.3.	<i>Emptio Venditio en la Lex Duodecim Tabularum</i>	22
2.3.4.	<i>Mancipatio frente a Traditio</i>	24
2.4.	EL TRÁNSITO DE LA <i>EMPTIO VENDITIO REAL</i> A LA <i>EMPTIO VENDITIO CONSENSUAL</i>	27
2.4.1.	<i>Preliminar</i>	27
2.4.2.	<i>Emptio venditio, consensus y transferencia dominical</i>	29
2.4.3.	<i>Hacia un contrato consensual productor de obligaciones</i>	36
2.5.	LA <i>EMPTIO VENDITIO CONSENSUAL</i> DEL DERECHO ROMANO CLÁSICO	38
2.5.1.	<i>Preliminar</i>	38
2.5.2.	<i>La estructura del negocio de compraventa</i>	40
2.5.3.	<i>La correlación obligacional de la compraventa clásica</i>	49
2.6.	LA <i>EMPTIO VENDITIO CONSENSUAL</i> EN EL PERÍODO POSTCLÁSICO Y JUSTINIANO	52
2.6.1.	<i>Consideraciones generales</i>	52
2.6.2.	<i>La compraventa en el ámbito griego y sus relaciones con la compraventa clásica romana</i>	56
2.6.3.	<i>La relevancia del instituto arral</i>	59

2.7.	LA COMPRAVENTA CONSENSUAL TRASLATIVA DEL DOMINIO	62
2.7.1.	<i>Introducción</i>	62
2.7.2.	<i>La recepción del derecho del Code francés: el caso italiano</i> ..	65
2.7.3.	<i>Breve referencia a la configuración de la compraventa en el Derecho Alemán</i>	66
3.	LAS COMPRAVENTAS: SU DISTINTO TRATAMIENTO EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO.....	67
4.	CONCEPTO Y CARACTERES DE LA COMPRAVENTA	79
4.1.	CONCEPTO	79
4.2.	DISTINCIÓN DE FIGURAS AFINES.....	85
4.2.1.	<i>La causa típica del contrato de compraventa</i>	85
4.2.2.	<i>La donación</i>	87
4.2.3.	<i>La permuta</i>	90
4.2.4.	<i>Los arrendamientos</i>	98
4.2.4.1.	Arrendamiento de obra	98
4.2.4.2.	Arrendamiento de cosas	99
4.2.4.3.	El leasing.....	101
4.2.5.	<i>La opción de compra</i>	105
4.2.6.	<i>El vitalicio</i>	106
4.2.7.	<i>La dación en pago</i>	113
4.2.8.	<i>Los contratos de distribución</i>	114
4.2.8.1.	El contrato de suministro	115
4.2.8.2.	El contrato estimatorio.....	116
4.2.8.3.	La concesión de venta	117
4.2.8.4.	La franquicia	118
4.2.9.	<i>El factoring</i>	119
4.2.10.	<i>La «venta en garantía»</i>	120
4.2.11.	<i>La venta de cosas inútiles</i>	121
4.3.	CARACTERES.....	122
4.3.1.	<i>Consensual</i>	122
4.3.2.	<i>Bilateral</i>	123
4.3.3.	<i>Obligacional y no transmisivo por sí solo</i>	124
4.3.4.	<i>Oneroso</i>	125
4.3.5.	<i>Conmutativo</i>	126
4.3.6.	<i>Principal y típico</i>	126
4.4.	EL PROBLEMA DE LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.....	126
5.	LA PROMESA DE VENTA.....	138
5.1.	LA PROMESA EN GENERAL.....	138
5.2.	LA PROMESA DE VENTA EN PARTICULAR	144

5.3.	DISTINCIÓN ENTRE COMPRAVENTA Y PROMESA DE VENTA	153
5.3.1.	<i>Elementos diferenciales</i>	153
5.3.2.	<i>Supuestos calificados como promesas de venta</i>	157
5.3.3.	<i>Supuestos calificados como compraventa</i>	159
5.4.	EL CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA	160
6.	LA OPCIÓN DE COMPRA.....	164
6.1.	CONCEPTO Y FUNCIÓN	164
6.2.	CARACTERES	169
6.3.	EXTINCIÓN.....	179
6.4.	EFICACIA REGISTRAL DE LA OPCIÓN DE COMPRA	182
6.5.	EJERCICIO DE LA OPCIÓN Y PERFECCIÓN DE LA COMPRAVENTA	185
6.7.	MODIFICACIÓN Y PRÓRROGA DE LA OPCIÓN.....	190
6.8.	LA TRANSMISIBILIDAD DE LA OPCIÓN.....	192
6.9.	LA OPCIÓN NO EJERCITADA	193
6.10.	APLICACIÓN DE LA PURGA REGISTRAL AL DERECHO DE OPCIÓN	195

II. LA COMPRAVENTA ENTRE PARTICULARES: LA COMPRAVENTA CIVIL

7.	ELEMENTOS PARA LA PERFECCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	203
7.1.	LOS SUJETOS.....	203
7.1.1.	<i>Capacidad</i>	203
7.1.2.	<i>Prohibiciones</i>	205
7.1.2.1.	Significado y alcance	205
7.1.2.2.	Las ventas prohibidas.....	207
7.1.3.	<i>La venta de bienes de menores e incapacitados</i>	216
7.1.3.1.	Bienes especialmente protegidos	219
7.1.3.2.	Requisitos para la venta	223
7.1.3.3.	Sanción en caso de incumplimiento.....	227
7.1.3.4.	Posibilidad de convalidación	228
7.1.3.5.	La impugnación del acto carente de autorización.....	228
7.1.4.	<i>La venta a favor de persona por designar</i>	229
7.2.	OBJETO DE LA COMPRAVENTA	231
7.2.1.	<i>La cosa</i>	232
7.2.1.1.	¿La cosa o el derecho sobre la misma?	232
7.2.1.2.	El concepto de «cosa» como objeto de compraventa.....	233
7.2.1.3.	¿La compraventa o las compraventas?	235
7.2.1.4.	Requisitos de la cosa objeto de compraventa	237
7.2.1.5.	La venta de cosa futura	247

7.2.2.	<i>El precio</i>	254
7.2.2.1.	El precio como elemento típico de la compraventa.....	254
7.2.2.2.	Concepto	256
7.2.2.3.	Clases	256
7.2.2.4.	Requisitos.....	257
7.2.2.5.	El precio máximo autorizado	288
7.3.	EL CONSENTIMIENTO Y LA PERFECCIÓN DEL CONTRATO.....	289
7.4.	LA FORMA Y SU SIGNIFICADO	293
8.	OBLIGACIONES DEL VENDEDOR	295
8.1.	ENUMERACIÓN	295
8.2.	CONSERVACIÓN DE LA COSA. DOCTRINA DEL RIESGO	296
8.2.1.	<i>El deber de conservación de la cosa</i>	296
8.2.2.	<i>El problema del riesgo en la compraventa</i>	300
8.2.2.1.	Planteamiento.....	300
8.2.2.2.	Evolución histórica.....	305
8.2.2.3.	Soluciones en Derecho comparado.....	310
8.2.2.4.	La disputa doctrinal en el Derecho español.....	311
8.3.	LA ENTREGA DE LA COSA.....	323
8.3.1.	<i>Concepto y función de la entrega</i>	323
8.3.1.1.	La entrega como <i>traditio</i>	323
8.3.1.2.	El problema de la transmisión de la propiedad. Remisión	326
8.3.2.	<i>Anomalías de la venta por razón de la entrega</i>	327
8.3.2.1.	El pacto de reserva de dominio.....	327
8.3.2.2.	La venta de cosa ajena	339
8.3.2.3.	La doble venta.....	349
8.3.3.	<i>Formas de la entrega o traditio</i>	370
8.3.3.1.	La equivalencia entre las distintas formas de entrega...370	
8.3.3.2.	Tradición real	375
8.3.3.3.	Tradición instrumental	379
8.3.3.4.	Tradición simbólica.....	386
8.3.3.5.	Tradición solo <i>consensu</i>	389
8.3.3.6.	<i>Traditio brevi manu y constitutum possessorium</i>	392
8.3.4.	<i>Requisitos de la entrega</i>	393
8.3.4.1.	Identidad, idoneidad y conformidad	393
8.3.4.2.	Capacidad y legitimación para efectuar la entrega ...397	
8.3.4.3.	Entrega de los accesorios	399
8.3.4.4.	Entrega de los frutos	402
8.3.4.5.	Lugar de la entrega.....	405
8.3.4.6.	Tiempo de la entrega.....	406
8.3.4.7.	Gastos de la entrega	410

8.3.5.	<i>Problemas de cabida y calidad en la venta de inmuebles</i>	412
8.3.5.1.	Delimitación del problema.....	412
8.3.5.2.	La delimitación entre venta por medida y venta de cuerpo cierto	418
8.3.5.3.	Venta con precio a tanto por unidad de medida	421
8.3.5.4.	Venta de cuerpo cierto.....	430
8.3.5.5.	Prescripción de las acciones.....	441
8.4.	LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO Y SU NATURALEZA	442
8.5.	EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN.....	447
8.5.1.	<i>Concepto y antecedentes</i>	447
8.5.2.	<i>Compatibilidad y casos en que procede</i>	450
8.5.3.	<i>Disponibilidad voluntaria del saneamiento por evicción</i>	454
8.5.3.1.	El pacto de exoneración del saneamiento por evicción.....	454
8.5.3.2.	Agravación de la responsabilidad del vendedor	456
8.5.3.3.	Atenuación de la responsabilidad del vendedor.....	457
8.5.4.	<i>Requisitos: cuándo se responde</i>	457
8.5.4.1.	Privación total o parcial de la cosa comprada.....	457
8.5.4.2.	Por sentencia firme.....	460
8.5.4.3.	En virtud de un derecho subjetivo de tercero anterior a la compra.....	463
8.5.4.4.	Notificación al vendedor de la reclamación judicial....	464
8.5.4.5.	Ejercicio de la acción de saneamiento dentro de plazo	470
8.5.5.	<i>Responsable legitimado pasivamente: quién responde</i>	471
8.5.6.	<i>Efectos: de qué se responde</i>	473
8.5.6.1.	La especialidad del modelo de responsabilidad por saneamiento	473
8.5.6.2.	En el caso de evicción total.....	475
8.5.6.3.	En el caso de evicción parcial	484
8.5.7.	<i>Reflexión final de lege ferenda</i>	486
8.6.	EL SANEAMIENTO POR GRAVÁMENES OCULTOS	488
8.6.1.	<i>Significado</i>	488
8.6.2.	<i>Supuesto de hecho</i>	492
8.6.2.1.	Venta de una finca	492
8.6.2.2.	Existencia de una carga o servidumbre no aparente.....	492
8.6.2.3.	Desconocimiento del comprador	493
8.6.2.4.	Falta de mención en la escritura.....	497
8.6.2.5.	Importancia considerable del gravamen	498
8.6.3.	<i>Remedios del comprador</i>	498
8.7.	EL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS.....	500

8.7.1.	<i>Concepto, sentido y naturaleza del saneamiento por vicios ocultos</i>	500
8.7.2.	<i>Compatibilidad entre el saneamiento y otros remedios contractuales</i>	505
8.7.2.1.	Planteamiento.....	505
8.7.2.2.	La compatibilidad entre acciones edilicias y anulación por error.....	508
8.7.2.3.	La incompatibilidad entre saneamiento y <i>aliud pro alio</i>	509
8.7.2.4.	La incompatibilidad entre saneamiento y vicios ruinógenos	514
8.7.2.5.	Saneamiento y acciones por falta de conformidad en el consumo	515
8.7.3.	<i>Disponibilidad por las partes</i>	517
8.7.4.	<i>Requisitos</i>	518
8.7.4.1.	Vicio o defecto.....	518
8.7.4.2.	Oculto	520
8.7.4.3.	Preexistente	522
8.7.4.4.	Grave	524
8.7.4.5.	Plazo de ejercicio de las acciones edilicias.....	525
8.7.5.	<i>Efectos: acciones derivadas del saneamiento por vicios</i>	530
8.7.5.1.	El modelo del Código Civil y su crítica.....	530
8.7.5.2.	La acción redhibitoria.....	533
8.7.5.3.	La acción estimatoria.....	534
8.7.5.4.	La acción indemnizatoria	535
8.7.5.5.	Pérdida de la cosa defectuosa.....	538
8.7.6.	<i>Saneamiento por vicios ocultos en la venta judicial</i>	540
8.7.7.	<i>Vicios ocultos en la venta de animales y ganados</i>	542
8.8.	GARANTÍA Y SERVICIOS POSTVENTA EN LA VENTA DE BIENES DE CONSUMO	545
9.	OBLIGACIONES DEL COMPRADOR	546
9.1.	ENUMERACIÓN	546
9.2.	EL PAGO DEL PRECIO	547
9.2.1.	<i>Carácter esencial</i>	547
9.2.2.	<i>Tiempo del pago</i>	550
9.2.2.1.	Las reglas generales	550
9.2.2.2.	El aplazamiento de pago y la Ley contra la Morosidad	553
9.2.2.3.	El anticipo del pago. Especialmente en la venta de viviendas.....	565

9.2.3.	<i>Lugar del pago</i>	575
9.2.4.	<i>Garantías del pago del precio</i>	577
9.3.	EL PAGO DE INTERESES	578
9.3.1.	<i>La regla general y sus excepciones</i>	578
9.3.2.	<i>Los intereses convencionales</i>	582
9.3.3.	<i>Los intereses compensatorios (cosa fructífera)</i>	583
9.3.4.	<i>Los intereses moratorios</i>	586
9.3.4.1.	La noción de mora	586
9.3.4.2.	Requisitos de la mora y su aplicación a la compraventa	588
9.3.4.3.	Comienzo de la mora en caso de intimación por vía judicial.....	597
9.3.4.4.	La llamada mora automática	599
9.3.4.5.	La compensación de la mora.....	601
9.3.4.6.	El interés legal como interés moratorio	602
9.3.4.7.	El anatocismo.....	606
9.4.	LOS GASTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	608
9.4.1.	<i>El carácter dispositivo de las normas del Código Civil</i>	608
9.4.2.	<i>La primera copia y los demás gastos posteriores a la venta</i>	610
9.4.3.	<i>El transporte o traslación de la cosa</i>	612
9.4.4.	<i>El impago de los gastos</i>	613
10.	REMEDIOS DE COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE AL INCUMPLIMIENTO.....	613
10.1.	LOS REMEDIOS GENERALES.....	614
10.1.1.	<i>El cumplimiento in natura</i>	616
10.1.2.	<i>El cumplimiento por equivalente</i>	629
10.1.3.	<i>La indemnización de daños y perjuicios: El id quod interest</i>	641
10.2.	LOS REMEDIOS PROPIOS DEL CONTRATO SINALAGMÁTICO	648
10.2.1.	<i>En relación con la mora</i>	649
10.2.2.	<i>La excepción de incumplimiento contractual</i>	652
10.2.3.	<i>La facultad resolutoria del artículo 1124 del CC</i>	653
10.3.	SUSPENSIÓN POR EL VENDEDOR DE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGA	663
10.3.1.	<i>Venta con precio de presente</i>	663
10.3.2.	<i>Venta con precio aplazado</i>	665
10.4.	SUSPENSIÓN POR EL COMPRADOR DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DEL PRECIO	670
10.5.	LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	677
10.5.1.	<i>Consideración general</i>	677
10.5.2.	<i>Resolución por riesgo de pérdida de la cosa y del precio</i>	679
10.5.3.	<i>El pacto resolutorio expreso en la venta de inmuebles</i>	684
10.5.3.1.	Noción y antecedentes	684

10.5.3.2.	Su articulación con la facultad implícita del artículo 1124 del CC.....	687
10.5.3.3.	El pacto resolutorio y el Registro de la Propiedad.....	690
10.5.3.4.	Ámbito de aplicación.....	693
10.5.3.5.	Requisitos.....	694
10.5.3.6.	Efectos.....	702
10.5.3.7.	Carácter imperativo del artículo 1504 del CC.....	703
10.5.4.	<i>Resolución de la compraventa de bienes muebles</i>	705
10.5.4.1.	Aspectos generales.....	705
10.5.4.2.	Requisitos.....	708
10.5.4.3.	Efectos.....	710
11.	EL RETRACTO	711
11.1.	CONCEPTO Y DIVERSIDAD ENTRE EL CONVENCIONAL Y EL REAL.....	711
11.2.	EL RETRACTO CONVENCIONAL Y LA VENTA CON PACTO DE RETRO.....	715
11.2.1.	<i>Concepto y función económica</i>	715
11.2.2.	<i>Naturaleza del derecho de retracto y su efecto sobre la venta</i>	721
11.2.2.1.	Naturaleza de la venta con pacto de retro.....	721
1.2.2.2.	Naturaleza del derecho de retracto.....	723
11.2.3.	<i>Requisitos de constitución del retracto convencional</i>	725
11.2.4.	<i>Requisitos para el ejercicio del derecho de retracto</i>	726
11.2.4.1.	Legitimación activa.....	726
11.2.4.3.	Procedimiento. El problema de la consignación.....	732
11.2.4.4.	Reembolsos y cargas del retrayente.....	735
11.2.4.5.	Plazo.....	741
11.2.5.	<i>Efectos del retracto ejercitado y no ejercitado</i>	744
11.2.5.1.	La restitución de la cosa y las obligaciones del comprador.....	744
11.2.5.2.	Reparto de los frutos pendientes.....	745
11.2.5.3.	Liberación de cargas y gravámenes.....	746
11.2.5.4.	Efectos del retracto no ejercitado.....	748
11.3.	LOS RETRACTOS LEGALES. ENUMERACIÓN.....	749
12.	OTROS PACTOS AÑADIDOS A LA COMPRAVENTA.....	752
12.1.	LAS ARRAS.....	752
12.1.1.	<i>Concepto y antecedentes</i>	752
12.1.2.	<i>Arras confirmatorias</i>	754
12.1.3.	<i>Arras penales</i>	755
12.1.4.	<i>Arras penitenciales</i>	756
12.2.	PACTO DE MEJOR COMPRADOR.....	757

12.3.	PACTO DE RESERVA DE DOMINIO	758
12.4.	PACTO DE EXCLUSIVA	758
	12.4.1. <i>Concepto y caracteres</i>	758
	12.4.2. <i>Limites al pacto de exclusiva</i>	762
	12.4.3. <i>Efectos del pacto de exclusiva</i>	763
	12.4.4. <i>Extinción de la exclusiva</i>	764
12.5.	OTROS	764
13.	COMPRAVENTAS ESPECIALES POR SU OBJETO	765
13.1.	VENTA A PLAZOS DE BIENES MUEBLES	765
13.2.	LA VENTA DE HERENCIA.....	766
	13.2.1. <i>Concepto y delimitación de supuestos</i>	766
	13.2.2. <i>Efectos de la venta global de la herencia</i>	770
	13.2.3. <i>La venta de cuota hereditaria</i>	774
13.3.	LA VENTA ALZADA O EN GLOBO.....	774
13.4.	LA COMPRAVENTA DE CRÉDITOS.....	776
	13.4.1. <i>Precisión conceptual, requisitos y efecto inmediato</i>	776
	13.4.2. <i>Objeto</i>	779
	13.4.3. <i>Sujetos</i>	782
	13.4.3.1. <i>Relaciones entre cedente y cesionario</i>	782
	13.4.3.2. <i>Relaciones entre deudor y cesionario</i>	786
	13.4.3.3. <i>La posición de los terceros</i>	788
	13.4.4. <i>Cesión pro soluto y pro solvendo</i>	789
	13.4.5. <i>La venta de crédito litigioso</i>	789
	13.4.5.1. <i>Su concepto y legalidad</i>	789
	13.4.5.2. <i>Requisitos del llamado retracto de crédito litigioso</i>	791
	13.4.5.3. <i>Excepciones</i>	793
13.5.	LA VENTA DE VALORES MOBILIARIOS	794
13.6.	LA COMPRAVENTA DE BIENES GANANCIALES.....	794
13.7.	LA VENTA DE PROPIEDAD INTELECTUAL E INDUSTRIAL	800
	13.7.1. <i>La cesión de patentes</i>	801
	13.7.2. <i>La cesión de marca</i>	804
14.	COMPRAVENTAS ESPECIALES POR MODO DE FORMALIZACIÓN.....	807
14.1.	LA VENTA EN SUBASTA	807
14.2.	COMPRAVENTA POR SUMINISTRO	811
14.3.	VENTA A DISTANCIA, VENTA ELECTRÓNICA Y <i>VENDING</i>	811
14.4.	VENTA A CALIDAD DE ENSAYO O PRUEBA, Y VENTA <i>AD GUSTUM</i>	811
	14.4.1. <i>Venta a calidad de ensayo o prueba</i>	812
	14.4.2. <i>Venta ad gustum</i>	813