

DR 29 591

El primero es el empleo de un lenguaje sencillo y unívoco. El hecho de que en el formulario se sacrifique el tradicional estilo narrativo hace que a menudo el léxico de los formularios se torne ambiguo y difícilmente inteligible. A partir de esta dificultad, muchos ciudadanos se ven obligados a recurrir a un intermediario o a un profesional como un vecino o un amigo para la cumplimentación del formulario y esto no es correcto.

En segundo lugar, se ha de evitar la demanda de datos no relevantes para el procedimiento al que sirve el cuestionario. A veces se piden datos que no tienen ninguna justificación en el procedimiento ni en el expediente. En tercer lugar, se ha de procurar la supresión de fórmulas discriminatorias como el uso del género masculino de forma exclusiva de la expresión padre o el cabeza de familia pues es acto frecuente que el texto de los cuestionarios que normalmente se utiliza en la administración no se ajuste a los postulados constitucionales de igualdad de los sexos.

En cuarto lugar, se ha de tener en cuenta, se ha de cuidar la claridad de las notas o explicaciones complementarias que suelen incorporar también los formularios. Entre los resultados de una breve encuesta sobre tres formularios de uso general que se realizó hace algún tiempo, destacaba curiosamente el que los consultados valoraban con aprobado los enunciados básicos de los impresos sometidos a estudio y sin embargo, calificaron como suspenso muy bajo la inteligibilidad de los textos o explicaciones que supuestamente servían de aclaración a aquellos lo cual es realmente curioso. Para terminar, querría darles dos consejos prácticos después de lo dicho.

En primer lugar, que cuando se encuentren ante formularios que les parezcan muy deficientes, claramente mejorables, no duden, pues así lo amparan los principios de libertad de forma y proacciones que presiden la ley de procedimiento administrativo, corregirlos o complementarlos en el sentido que su derecho quede mejor garantizado o protegido. Incluso les animo a que con espíritu constructivo se dirijan a continuación a la correspondiente oficina de iniciativas y reclamaciones de los ministerios dependientes de las secretarías generales técnicas o de las subsecretarías encargadas, según el artículo 34 de la ley de procedimiento administrativo de recibir, estudiar y fomentar las iniciativas de los funcionarios y del público conducentes a la mejora de la estructura, funcionamiento y personal de los servicios administrativos. Pues bien, ante estas oficinas que tienen la obligación de contestarles en el plazo de dos meses, pueden presentar sus sugerencias y propuestas sobre la normalización y racionalización de los documentos expedientes burocráticos a que también se refiere el artículo 30 de la ley de procedimiento administrativo.

Toda aquella mejora que ustedes crean necesaria en relación con esos escritos impresos oficiales, pues no duden formularla ante dichas oficinas. Con el otro consejo práctico con el que pretendo terminar, les daré una información muy somera sobre formularios administrativos que pueden encontrar en las librerías y bibliotecas universitarias. En relación con los

formularios administrativos jurisdiccionales, es decir, los que se utilizan ante los tribunales de justicia en los procedimientos contra el servicio administrativo, querría señalarles que es común que en las obras de derecho procesal se incluya al final de ellas algunos formularios.

En concreto, les recordaré que la obra de derecho procesal administrativo del profesor Jesús González Pérez es algo antigua, con data de 1966, contiene en el último de los volúmenes, el tercer volumen, una selección de formularios procesales. Más centrada en los formularios propios del procedimiento administrativo, se encuentra la obra, el libro específico de formularios del profesor González Salinas, que es de edición bastante más reciente. Y por último, aunque no se trate de un libro típico de formularios, es decir, de esqueletos, de escritos, esos son los formularios, es un libro que lo que reproduce son documentos reales, documentos auténticos de la Administración.

Pueden consultar también, pues hay en él un muestrario completo del actuar de la Administración, el libro del que es autor el profesor Tomás Ramón Fernández Rodríguez y otros autores también, documentos para la práctica jurídica, documentos de derecho administrativo editado recientemente. Buenas noches y muchas gracias por su atención. Hemos llegado a los últimos minutos de Revista de Derecho de este viernes primero del mes de marzo.

Contamos a continuación con la presencia del profesor de Derecho Civil II, don Alfonso Serrano Gil, que nos va a comentar y analizar en su exposición las diferentes obligaciones de las partes en el contrato de compraventa. Buenas noches, profesor Serrano Gil. Buenas noches.

En este momento, primer contacto radiofónico de la segunda parte del curso de Derecho Civil II, vamos a abordar un tema que consideramos de suma importancia para todos ustedes. Se trata de las obligaciones de las partes en el contrato de compraventa. Vamos a hacer una exposición sucinta de los problemas que se plantean por parte del vendedor y el comprador y qué obligaciones les atañen a cada uno, y repito, de manera sucinta, que ustedes deberán completar con los textos recomendados en el programa.

El contrato de compraventa origina en nacimiento de obligaciones sinálamáticas de carácter principal para el vendedor y el comprador, que en síntesis sería la obligación de entregar la cosa para el vendedor y el pago del precio para el comprador. La obligación principal y prácticamente única del comprador es la de pagar el precio. Dice el artículo 1445 del Código Civil que el precio en la compraventa debe ser cierto en dinero o signo que lo represente.

No es necesario que cuantitativamente se determine en el momento de la celebración del contrato, ahora bien, siempre que no sea necesario un nuevo acuerdo para fijarlo, puesto que entonces no se consideraría perfeccionado el contrato, ni que además su señalamiento se deje al arbitrio de uno de los contratantes. El precio no ha de ser necesariamente justo, las cosas valen lo que se pagan por ellas, según la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de junio del 79. Sin embargo, si el precio del producto objeto de la compraventa está determinado por el Estado y las partes, ignorando esto, estipulan un precio superior, el Tribunal Supremo se inclina por una nulidad relativa del precio y su sustitución por el precio legal.

No obstante, esta corriente jurisprudencial ha sido criticada por un sector de la doctrina por entender que lo que se produce en estos casos es un contrato con causa ilícita y por tanto, el contrato sería nulo. Refiriéndonos ahora a las obligaciones del vendedor, hay que empezar diciendo que la principal obligación que tiene el vendedor es entregar la cosa en el estado en que se encontraba al perfeccionarse la venta, con sus furtos si los produce desde ese mismo día. También han de entregarse los accesorios, aunque no hayan sido mencionados por accesorios, han de incluirse todos aquellos objetos auxiliares o complementarios sin los cuales quedaría frustrada la finalidad traslativa.

Se entiende entregada la cosa vendida cuando ésta se ponga en poder y posesión del comprador, según se desprende del artículo 1462 del Código Civil. No obstante, el Código admite formas espiritualizadas de entrega, como son el otorgamiento de escritura pública de venta, que equivale a la entrega de la cosa, si de la misma escritura no se resultare o se dedujere claramente lo contrario. Un ejemplo de entrega espiritualizada sería la venta de un bien inmueble poseída por un tercero a título de arrendatario, siempre que se le hubiera hecho costar al comprador este gravamen.

Otro caso de entrega espiritualizada sería la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se encuentren los bienes muebles objeto del contrato. Respecto al lugar de la entrega, las partes poseen libertad para fijarlo. No habiéndose estipulado nada en este sentido, habrá que aplicar las reglas contenidas en el artículo 1171 del Código Civil, es decir, o bien donde existía la cosa en el momento de constituirse la obligación, o en cualquier caso, el lugar será el del domicilio del deudor.

Un problema importante que se puede presentar en la compraventa de bienes inmuebles es aquellas ventas de bienes inmuebles que tienen defectos en su cabida. Las hipótesis que se pueden plantear son las siguientes. Primero, la venta de un inmueble con expresión de su cabida a razón de un precio por unidad de medida o número.

Por ejemplo, se vende un solar de 1.000 m² a razón de 10.000 pesetas por m². ¿Qué ocurre cuando se comprueba que dicho solar sólo tenía 800 m en vez de 1.000? El Código dice, en su artículo 1.469, que el vendedor está obligado a entregar al comprador todo cuando se haya expresado en el contrato. Pero, si esto no fuera posible, podrá el comprador optar por una rebaja proporcional del precio o la rescisión del contrato siempre que, en este último caso, no baje de la décima parte en la cabida de la disminución que se atribuye al inmueble.

Es decir, siguiendo con el ejemplo propuesto, si el solar se vendió con una cabida de 1.000 y posteriormente se comprueba que sólo tenía 900, en este caso, sólo puede pedir el comprador la rebaja proporcional del precio, pero no la rescisión, dado que no es inferior al 10% de la cabida estipulada. En el caso contrario, es decir, si se vende un solar de 1.000 que luego resulta tener 1.100, en este caso, el comprador puede optar entre pagar el exceso en la cabida siempre que la misma no excediere de la vigésima parte y, si excediere, el comprador podrá optar entre satisfacer el mayor valor o desistir del contrato. La segunda hipótesis es la venta de un

inmueble por un precio alzado, te vendo el piso X por 10 millones.

En este supuesto, como la venta es de un cuerpo cierto, el piso, aunque se hayan hecho descripciones de su cabida, esto no tendrá ninguna trascendencia, aunque la cabida fuere mayor o menor. Una cuestión de suma importancia es el saneamiento por evicción. El vendedor está obligado a responder de la posesión legal y pacífica de la cosa entregada.

Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra de todo o parte de la cosa comprada. Es requisito que el comprador pueda proceder por evicción contra el vendedor que a éste se le haya notificado la demanda. Por tanto, el primer requisito es que una vez que el comprador sabe que lo ha demandado un tercero porque considera que tiene derecho de propiedad sobre esa cosa, automáticamente esa demanda tiene que ponerla en conocimiento del vendedor.

¿Por qué? La explicación radica en que el vendedor está probablemente en mejores condiciones para rebatir la demanda en donde se reclama la propiedad por un tercero. Ahora bien, como señala una sentencia del Supremo de 10 de mayo del 86, donde se condenó a un vendedor por evicción, si el comprador no comunica al vendedor la demanda pero éste estaba enterado de ella y no proporcionó al comprador los medios de defensa o ataques frente al tercero, también va a responder por evicción. La obligación de responder por evicción no es esencial a la compraventa, sino natural.

De ahí que sean válidos los pactos entre el comprador y el vendedor para aumentar la evicción, disminuirla o incluso suprimirla. En el caso de que el comprador haya sido despojado de la cosa por evicción, éste puede exigir del vendedor los siguientes reembolsos. Primero, el precio de la cosa vendida al tiempo de la evicción.

Segundo, los frutos o rendimientos si se le hubiera obligado a entregarlos al que lo haya vencido en juicio. Tercero, las costas del pleito que hayan motivado la evicción. Cuarto, los gastos del contrato.

Y quinto, si el vendedor es de mala fe, deberá abonar al comprador los daños e intereses y los gastos que hubiese efectuado en la cosa. La acción del comprador contra el vendedor por razón de la evicción no tiene un plazo específico de ejercicio, por lo que se aplicará el de 15 años. Entramos ahora en el análisis de otro tipo de evicción, la evicción por cargas.

En este supuesto, al comprador no se le priva de la cosa, sino que se le limita su goce o utilización. Por ejemplo, pensemos en quien compra un piso que supone libres de cargas y posteriormente comprueba que tiene un usufructo que tiene o que ese piso está arrendado a un tercero. ¿Qué hacer en este caso? Pues aquí se plantean dos hipótesis.

Según el artículo 1483, si la finca vendida estuviese grabada, sin mencionarlo en la escritura con alguna carga o servidumbre no aparente, de tal naturaleza que deba presumirse que no lo habría adquirido el comprador si lo hubiese conocido, podrá pedir este, el comprador, la

restricción del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente. Castán entiende que cuando esto sucede pero la carga o el grabamen estaba inscrita en el registro de la propiedad, no tendrá ningún derecho el comprador, puesto que podría haberse enterado de dichas cargas con consultar al registro. Sin embargo, la jurisprudencia entiende que si las cargas del inmueble estaban inscritas en el registro y el comprador, por tanto, pudo conocerlas, no es de aplicación el 1483, sino la acción de cumplimiento.

No obstante, y en el caso de que no estuviesen inscritas en el registro, el comprador, que se ve perjudicado porque ha de soportar la carga y ha pagado por la finca un precio en cuyo cálculo no ha entrado esa circunstancia, tiene opción entre una acción rescisoria y una acción indemnizatoria de daños y perjuicios. Otra de las grandes obligaciones del vendedor es el saneamiento por vicios ocultos. El vendedor responde por vicios o defectos ocultos de la cosa cuando la hagan impropia para el uso a la que se la destina o disminuyan de tal modo este uso que de haberlos conocido el comprador no habría adquirido o habría dado menos precio por ella.

Son requisitos para que proceda la acción por saneamiento de vicios ocultos que el defecto sea oculto. Se excluye por tanto la garantía por vicios ocultos cuando estos son manifiestos o estuvieran a la vista o si el comprador es un experto en la materia y por tanto debía fácilmente conocerlos. El vendedor responde por los vicios ocultos aunque los ignorase.

Otro requisito es que el defecto sea grave o que haga la cosa impropia para el uso a la que se la destina. Tercero, que sea preexistente a la venta y cuarto, que se ejercite la acción en el plazo legal. Como consecuencia de sanear por vicios ocultos, el artículo 1486 otorga al comprador la acción o la opción entre desistir del contrato, abonándose los gastos del pago o rebajar la cantidad proporcionada al precio a juicio de peritos.

Esto es lo que se denomina la acción cuanti minoris. Además de esto el comprador goza de una acción de daños y perjuicios contra el vendedor que conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no lo manifestó si opta por la rescisión. Si la cosa vendida pereciese por efecto de los vicios ocultos conociéndolos el vendedor sufrirá éste la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios.

Si no lo conociera deberá abonar los gastos y restituir el precio. Caso distinto es cuando la cosa vendida tenía algún vicio de efecto oculto al tiempo de la venta y se pierde después por caso fortuito o fuerza mayor. En este supuesto la solución que da el código es que el comprador podrá reclamar del vendedor el precio que pagó con la rebaja del valor que la cosa tenía al tiempo de perderse.

En palabras de Manresa la diferencia entre el precio pagado y el valor de la cosa al tiempo de perderse representan la medida del perjuicio sufrido por el comprador y es al mismo tiempo la expresión de la cantidad con que el vendedor se enriquece en perjuicio ajeno. Finalmente nos vamos a referir a los vicios ocultos de animales y ganados. En estos casos se precisan los requisitos siguientes.

Primero, que el vicio sea oculto. Segundo, que el vicio de efecto de que se trate esté determinado por la ley o por los usos locales. Tercero, que no se haga la venta en feria o subasta pública ni se trate de las caballerías enajenadas como de desecho.

Según Castán, la limitación relativa a la venta en ferias se funda en la necesidad de evitar la perturbación que producirían las acciones de saneamiento al dejar pendiente por un determinado plazo la efectividad de las transacciones. Cuarto requisito es que no haya caducado la acción de saneamiento que deberá interponerse dentro de los 40 días contados desde el de su entrega al comprador salvo que por el uso en cada localidad sean establecidos mayores o menores plazos. La intervención del profesor Serrano Gil ha puesto punto final a la revista de Derecho de esta noche.

Los alumnos de tercero tendrán una última ocasión de escuchar en el presente curso a los profesores de la sede central sus explicaciones y orientaciones el viernes 10 de abril. Volveremos una vez más la próxima semana para ofrecerles los temas correspondientes a las asignaturas de cuarto curso. Gracias por la atención prestada estuvimos con ustedes Beatriz Santamaría en el control de sonido y Charo López de Haro quien les habla que como cada viernes les dejamos con el informativo semanal de la UNED que presenta Edith Checa y recuerden que nuestra programación terminará a las 11 de la noche.

Muchas gracias y buenas noches.