

DR 12 25

Don José Manuel Martín Bernal, que continúa con el tema que comenzó la semana pasada sobre el contrato de compraventa. El profesor Martín Bernal completa sus explicaciones de la pasada semana hablando de otros aspectos de interés existentes en este contrato. Analizados naturalmente de una forma somera en el anterior guión, el concepto, los requisitos y la tendencia traslativa de la compraventa, pretendo ahora referirme a los pactos más frecuentes en dicho contrato.

En ese sentido, tenemos en primer lugar el retrato convencional, llamado también pacto de retro, que es una convención insita en un contrato de compraventa por la que el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida pagando el precio de la venta y los demás gastos a que se refiere el artículo 1518 del Código Civil. La venta con pacto de retro o carta de gracia equivale a una venta con condición resolutoria, pues produce su resolución con efecto retroactivo como si el comprador no hubiese adquirido la cosa y el vendedor no la hubiera enajenado, salvo que ni aquel ha de devolver los frutos ni este los intereses del precio. La condición resolutoria de la transmisión obviamente afecta al tercero que traiga causa del comprador, aunque en el segundo contrato, el del comprador con el adquirente, no se haya hecho mención del retrato convencional, según lo dispuesto en el artículo 1510 del Código Civil.

Pero, dada la protección que la ley hipotecaria dispensa al que adquiere confiado en lo que el registro de la propiedad publica, esa eficacia absoluta erga omnes del pacto de retro se paraliza cuando no consta inscrito en el registro. Lo expuesto anteriormente conlleva una serie de circunstancias que han de darse en el pacto de retrato, y así, aunque el Código no lo diga expresamente, el retrato convencional figurará como cláusula del contrato de compra-venta, pues si una vez perfeccionada la venta se pactase la retroventa, se estaría más bien ante una promesa de venta de conformidad con determinada jurisprudencia del Tribunal Supremo y, por tanto, con efectos jurídicos diferentes, o tal vez, más correctamente, estaríamos ante una opción de compra, sin que falte alguna teoría que pone de manifiesto cómo de la venta con pacto de retro resulta una situación de pendencia por la rivalidad de efectos de dos negocios subyacentes en un mismo negocio mixto, de un lado la venta principal, de otro, una a modo de promesa de venta que hace el comprador al vendedor con pacto de retro. La duración del pacto, esto es, el tiempo dentro del que debe ejercitar su derecho el vendedor, lo señala el artículo 1508, párrafo primero, de manera general e imperativa, a falta de estipulación expresa sobre la duración, tendrá una vigencia de cuatro años contados desde la fecha del contrato.

Si hubiese estipulación, dice el párrafo segundo, el plazo no podrá exceder de diez años. En cuanto al ejercicio del retrato convencional, el vendedor no podrá hacer uso del retrato sin reembolsar al comprador del precio de la venta y, además, primero, de los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, segundo, de los gastos necesarios y útiles realizados en la cosa vendida. También está obligado a los demás que se hubiese pactado de conformidad con el artículo 1507 del Código Civil.

No ofrece mayores dificultades la liquidación del estado posesorio. El comprador no ha de restituir los frutos percibidos, pero si hay frutos manifiestos o nacidos, no hay ningún abono ni prorratio entre comprador y retrayente, siempre que los hubiere al tiempo de la venta. Si no los hubo, han de prorratearse, dando al comprador la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, a contar desde la venta.

Por último, la recuperación de la cosa vendida será libre de toda carga e hipoteca impuesta por el comprador, pero el vendedor estará obligado a pasar por los arriendos que aquel haya hecho de buena fe y según la costumbre del lugar enradite. El artículo 1512 por su parte del Código Civil permite a los acreedores del vendedor hacer uso del retracto, pero después de haber hecho exclusión en los bienes del vendedor. Es decir, el deudor retrayente debe ser insolvente.

Además puede ser enajenado e hipotecado el derecho de retracto al ser de carácter patrimonial. La hipoteca del derecho de retracto no permite al acreedor ejecutarla sobre su objeto, sino que se le autoriza a retraer en nombre del vendedor hipotecante, anticipando para este fin la cantidad necesaria. Su acción ejecutiva se hará efectiva sobre los bienes.

Después el Código Civil contempla una serie de supuestos especiales en el ejercicio del retracto convencional, así en cuanto a la pluralidad de retrayentes, es decir, de varios vendedores, el Código se inspira en el criterio de la distinción entre venta conjunta por todos los condueños y venta separada por uno solo de su cuota. En el primer caso el retracto es indivisible, ha de recaer sobre toda la cosa para lo cual habrán de ponerse de acuerdo los vendedores, pues si no el comprador puede oponerse al retracto parcial. En el segundo el retracto puede ejercitarse separadamente por la cuota correspondiente al retrayente, soluciones que se contienen en los preceptos que van del 1513 al 1516 de nuestro Código Civil.

Se habla en ocasiones y con bastante impropiedad sobre el Pacto de Reserva de Dominio. ¿Quiere profesor Martín Bernal precisarnos en la medida de lo posible su alcance? Ese era mi propósito y lo hago además con mucho gusto. Su finalidad es garantizar al vendedor que se le pagará el precio por lo que se suele pactarse en los casos de precio aplazado y más frecuentemente en las ventas a plazos de cosas muebles.

Ya sabemos, se dijo en el guión radiofónico anterior, que si bien el sistema de compraventa puramente obligacional propio del derecho romano y de nuestro Código Civil no transmite la propiedad sólo por la celebración del contrato como por la entrega de la cosa se adquiriría, se requiere este pacto especial para evitar que la tradición de la cosa transmita la propiedad efecto real que no tendrá lugar hasta que se pague íntegramente el precio en cuyo momento desplegará sus efectos la tradición. Este pacto que ha sido reiteradamente estimado como lícito por la jurisprudencia entraña una condición suspensiva afectante sólo a la consumación de la compraventa y a la transmisión del dominio. La transmisión del derecho de propiedad coincide con el cumplimiento de la condición esto es, el pago del precio aplazado.

El pacto de reserva de dominio es eficaz frente a los acreedores del comprador, es decir, no

podrán embargar el objeto aunque se encuentre en el patrimonio de éste siempre que aquel pacto tenga una cierta publicidad como la de que conste por escrito que tenga fecha cierta anterior a la ejecución pretendida por aquellos según sentencia del 10 de junio de 1958. Como tercer pacto importante de la compraventa y dentro de las garantías del vendedor por el precio aplazado tenemos el pacto de les comisorio del artículo 1504 del Código Civil. El pacto comisorio en la compraventa o cláusula resolutoria expresa es una estipulación contractual por la que se acuerda que la falta de pago en el término convenido o en cada uno de los plazos señalados producirá la resolución de la venta.

El incumplimiento, sin embargo, no determina automáticamente la resolución sino que es un presupuesto para que el vendedor ejercite su derecho potestativo a la resolución a través de un requerimiento o notificación a tal fin dirigido al comprador. Mediante tal notificación o requerimiento ha de exigirse a éste que se allane a resolver la obligación y no poner obstáculos a este modo de extinguirla. Una vez hecho el requerimiento el pago del comprador es extemporáneo y no evita la resolución.

Hasta entonces y aunque haya pasado el plazo señalado contractualmente para el pago el artículo 1504 del código concede al comprador la facultad de pagar. Es más, con arreglo a ese precepto mediando requerimiento no entra ya en juego la facultad del juez de dar un nuevo plazo para el cumplimiento según le autoriza el artículo 1124 precepto general que como es sabido es aplicable a la resolución de todas las obligaciones recíprocas como son las originadas por la compraventa. Lógicamente esta disposición del artículo 1504 tiene su campo de aplicación en los supuestos en los que el vendedor solicite judicialmente la resolución contractual o bien en aquellos en los que el comprador no se allana a la resolución querida por el vendedor y pretende una declaración judicial favorable al mantenimiento del vínculo.

Tratándose de venta de muebles la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho en interés del vendedor cuando el comprador antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa no se haya presentado a recibirla o presentándose no haya ofrecido al mismo el precio salvo que para el pago de éste se hubiese pactado mayor relación de conformidad con lo establecido en el artículo 1505 de nuestro Código Civil. Subtítulos realizados por la comunidad de Amara.org