

Notas sobre un caso de supresión o de exoneración de obligaciones legales de un contratante

(Arts. 1.475-3.º, 1.476 y 1.477 del C. c.)

Por ROBERTO BLANQUER UBEROS

Notario

I. INTRODUCCION

Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente (art. 1.445 del C. c.), y por él el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta (art. 1.461 del C. c.); en virtud del saneamiento el vendedor responderá al comprador: 1.º de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, 2.º de los vicios o defectos ocultos que tuviere (art. 1.474 del C. c.).

El saneamiento en caso de evicción tendrá lugar, o procederá, 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; y el vendedor responderá de evicción aunque nada se haya expresado en el contrato (párrafos primero y segundo del art. 1.475 del C. c.).

Dentro de la tradición romanista (1) nuestro Código civil concibe el contrato de compra y venta definido, a los efectos que nos interesan, por estas notas:

- a) Es un tipo contractual idóneo para articular jurídicamente actos de la realidad económica y social de cambio de bienes por dinero.
- b) Es un contrato bilateral y oneroso. Como bilateral genera obligaciones a cargo de ambas partes (la de entrega de la cosa y la de entrega del precio) y como oneroso para cada parte contratante se

(1) Badenes Gasset, Ramón, «El contrato de compraventa». Ed. Tecnos, Madrid, 1969, págs. 57 y anteriores. Ferrandis Vilella en Castán Tobeños, «Derecho civil español, común y foral», tomo cuarto, décima edición. Ed. Reus, Madrid, 1977, págs. 66 y otras. Albadalejo, Manuel, «Derecho civil II, Derecho de obligaciones», tercera edición. Librería Bosch, Barcelona, 1975, pág. 9.

entiende por causa la obligación a cargo de la otra parte (art. 1.274). Y en principio y en general, conmutativo.

c) Es un contrato de alcance variable, en cuanto al significado de la entrega de la cosa objeto de la venta.

d) Es un contrato que persigue una finalidad traslativa de dominio, de manera normal, aunque no de manera exclusiva o necesaria (2).

II. DIVERSOS SIGNIFICADOS DEL ALCANCE DE LA OBLIGACION DE LA «OBLIGACION DE ENTREGA» DE LA COSA VENDIDA

A) *Significado típico*.—Según los preceptos generales transcritos, según el artículo 1.502, al permitir al comprador, si fuese perturbado en la posesión o en el dominio de la cosa adquirida o si tuviese fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, y, en particular, según el artículo 1.462, párrafo primero, conforme al cual se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador la obligación de entrega tiene, según el propio sentido gramatical y ordinario de tal expresión, el alcance de la doble obligación de entregar la cosa vendida al poder y posesión del comprador y de mantener a éste en el goce quieto y pacífico de la posesión y poder de la cosa (3).

B) *Mayor alcance que el significado típico*.—Es el caso de que el vendedor, de manera expresa, se obligue a transmitir al comprador no sólo el poder y posesión de la cosa vendida, sino expresamente la propiedad de la cosa vendida. Es indiferente que se trate de transmisión en pleno y libre dominio, o con sujeción a gravámenes. Lo definitorio de esta modalidad es el compromiso de transmitir propiedad. Una manifestación particular, e indirecta, de este caso se produce cuando el vendedor asegura ser propietario dándose a esta circunstancia el carácter de presuposición o base de la venta (4).

(2) Pueden consultarse las obras antes citadas, también «La compraventa según el nuevo Código civil italiano», Ruggero Luzzatto, trad. y notas por Francisco Bonet Ramón. Inst. Ed. Reus, Madrid, 1953. Karl Larenz, «Derecho de obligaciones», tomo II. Ed. Rev. Der. Priv. Madrid, 1959. Luis Díez Picazo y Antonio Gullón, «Sistema de Derecho civil», volumen II, cuarta edición revisada al día. Ed. Tecnos, Madrid, 1983.

(3) El problema de la transmisión de dominio en la compraventa es clásico en nuestro Derecho. Excluyen los límites de estas notas el intento de una nota bibliográfica sobre este tema y de un apunte de Derecho comparado. Los artículos 609 y 1.095 configuran, con los referentes a la compraventa, el sistema de nuestro Derecho.

(4) Siguiendo los sistemas de otros ordenamientos, y al amparo del ámbito de lícita y eficaz actuación del principio de autonomía de la voluntad, cabe pactar como presupuesto o base de la perfección del contrato que el vendedor ostente la condición de propietario de la cosa y cabe pactar como contenido y finalidad del contrato que el vendedor transfiera al comprador la propiedad de la cosa, mediante la entrega de la misma

C) *Menor alcance que el significado típico.*—La obligación del vendedor tiene menor alcance cuando no se extiende al saneamiento de la cosa objeto de la venta, sino se limita a su entrega. Da lugar a un tipo de compra y venta simplificado, indudablemente primitivo, que no deja de ser un tipo legal en nuestro sistema: aquél en el cual el vendedor está obligado a la entrega de la cosa vendida, pero no a su saneamiento por evicción (5).

No nos interesa el significado de la obligación de saneamiento por vicios ocultos y la trascendencia de su presencia o ausencia en relación al alcance de la «obligación de entrega».

III. LOS PACTOS REFERENTES AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y SU ALCANCE RESPECTO DE LA «OBLIGACIÓN DE ENTREGA»

En el epígrafe anterior nos hemos referido a unos tipos, legales y usuales, de compraventa según el alcance de la «obligación de entrega», diseñándolos con claro intento de presentarlos con clarificadora simetría.

En la realidad de los contratos, celebrados día a día por la práctica usual, no se diseñan éstos según tipos definidos doctrinalmente con más o menos precisión, sino que no siendo los contratantes expertos en derecho se establecen cláusulas expresivas de las declaraciones de voluntad formadas y formuladas: a) mediante el empleo de palabras, expresiones, giros y locuciones del lenguaje vulgar: b) expresando la finalidad pragmática, meramente práctica, de las partes (6).

Nuestro derecho no regula al contrato de compraventa de manera técnica y conceptuosa, sino con lenguaje llano y técnica sencilla, buscando la facilidad de la aplicación del Derecho tanto en atención a la cele-

o incluso atribuyendo a la perfección del contrato «per se» el carácter de «acuerdo o conformidad que comporta la entrega de la cosa» (art. 1.463 del C. c.). En el primer caso la falta de la base o presuposición comporta la imposibilidad del nacimiento de la relación contractual y en el segundo caso la correspondencia correspondiente al sinalagma, genético y funcional, se produce de manera plena, así como sus efectos.

(5) La venta a riesgo y ventura es un tipo de compra y venta en la que el sinalagma se concreta a las entregas de precio y de la cosa de manera total y plena. Verificada la entrega de ambos se consume y extingue totalmente la compraventa, sin que los eventos posteriores, cualquiera que sea su trascendencia práctica, justifiquen volver a ella. No me planteo los problemas de riesgo por pérdida de la cosa antes de la entrega y del pago del precio; me bastan los problemas de evicción de la cosa entregada una vez pagado el precio. Respecto de estos últimos problemas la situación es muy análoga a la de la primitiva compraventa consensual romana, coexistente con la mancipatio, antes de la introducción de la *satisfatio* o *repromissio secundum mancipium* o de la *estipulatio habere licere* o *duplae* para caso de evicción.

(6) De ahí la importancia de la labor de asesoramiento, consejo y conformación de voluntad que tienen encomendada los notarios al autorizar los contratos y demás actos extrajudiciales (art. 1 L. N.) y al redactar las escrituras matrices (art. 17 L. N.).

bración, interpretación y cumplimiento de los contratos como en contemplación a las solución de pleitos y diferencias que puedan surgir acerca de dichas facetas o aspectos de la vida y consumación de los dichos contratos. Por ello nuestro derecho se ocupa de los pactos configuradores del alcance de la «obligación de entrega» y no los tipos contractuales correspondientes (7).

En principio se afirma la posibilidad de estos pactos; y después de imponer al vendedor la responsabilidad por evicción aunque nada se haya expresado en el contrato añade que «los contratantes, sin embargo, podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor» (párrafo tercero del artículo 1.475 del C. c.) (8).

Además de establecer esta posibilidad, el Código civil establece normas que tienen, a mi parecer, una doble finalidad: Una es la de atribuir determinada eficacia a los pactos según su construcción gramatical; otra es la de valorar el pacto introducido según la intención, la voluntad práctica realmente perseguida por las partes. Por ello debemos referirnos, con detalle a tales pactos.

Y dado el enfoque de estas leves consideraciones prescindimos de toda referencia a los pactos o cláusulas que aumentan la obligación legal del vendedor y a los que, según sus términos literales, sólo persigan su limitación.

IV. PACTOS DE SUPRESION «PURA Y SIMPLE» DE LA RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR POR EVICCIÓN.

Son los pactos o cláusulas mediante los cuales, según sus propios términos, se suprime la obligación legal (de responder de la evicción) a cargo del vendedor (art. 1.475, 3.º del C. c.) o se exime al vendedor de responder por evicción (art. 1.476 del C. c.), o mediante el cual el comprador hubiese renunciado al derecho de saneamiento para el caso de evicción (dicción inicial del art. 1.477 del C. c.). Son, en definitiva, pactos de exoneración de una obligación o responsabilidad contractual procedente según el tipo legal del contrato.

Estos pactos son válidos «per se». Porque la ley prevé que se concierten o establezcan (art. 1.475, 3.º del C. c.) y porque atribuye una determinada eficacia a su introducción en el contrato (art. 1.477 del Código civil).

(7) Resultaría muy interesante, aunque nos desviaría de nuestra finalidad, contemplar el régimen de riesgos (por pérdida fortuita) de la cosa vendida antes de la entrega y compararlo con el régimen de evicción y analizar los diversos pactos posibles. Badenes, *op. cit.*, traj. 606, recoge la doctrina italiana, cuyo código vigente ha recogido fielmente las consecuencias de las construcciones dogmáticas. Lo que debemos preguntarnos es acerca de la armonía interna total de cada sistema y de su adecuación a la idiosincracia y manera de ser de los pueblos respectivos.

(8) De la mera existencia de esta posibilidad se deduce que la evicción no es esencial a la compraventa. Es una deducción razonable y común en la doctrina.

Acontece que tienen una particularidad de no pequeña trascendencia: el efecto atribuido por el Código civil al pacto de pura y simple exoneración al vendedor de la responsabilidad en caso de evicción no es el de exoneración de toda la responsabilidad legal, sino el de exoneración de sólo una parte de ella (9).

En efecto, cuando nada se haya pactado sobre el saneamiento para el caso de evicción el comprador tendrá derecho a exigir del vendedor (en caso de evicción, y concurriendo los demás presupuestos para hacer efectiva la responsabilidad de éste): 1.º El precio que tuviese la cosa vendida al tiempo de la evicción, sea mayor o menor que el de la venta; 2.º Los frutos y rendimientos, si se le hubiese condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio; 3.º Las costas del pleito que haya motivado la evicción y en su caso las del seguido con el vendedor para el saneamiento; 4.º Los gastos del contrato, si los hubiera pagado el comprador, y 5.º Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe (artículo 1.478 del C. c.). Cuando se haya pactado pura y simplemente la supresión de la obligación de saneamiento, o se haya eximido al vendedor de esta responsabilidad o el comprador hubiese renunciado al derecho correspondiente, no se produce la exoneración de responsabilidad por evicción, sino que el vendedor deberá «entregar únicamente el precio que tuviese la cosa vendida al tiempo de la evicción» (art. 1.477 del C. c.).

Debemos, pues, afirmar que el puro y simple pacto de exoneración de responsabilidad no exonera de toda responsabilidad, sino que sólo exonera de parte de la responsabilidad. Exonera solamente de la responsabilidad por los conceptos de los números 2.º al 5.º, inclusive, del artículo 1.478 del Código civil y no exonera de la responsabilidad por el concepto del núm. 1.º de este último artículo.

Dicho de otra manera: El vendedor exonerado de responsabilidad para caso de evicción por pacto puro y simple de exoneración o de renuncia sigue respondiendo de evicción, y a virtud del pacto de exoneración de responsabilidad por evicción dicha responsabilidad se limita a la entrega del precio de la cosa vendida al tiempo de la evicción (10). Es claro, aunque no nos interese su estudio, que esta entrega no tiene significado resolutorio ni restitutorio, sino indemnizatorio.

(9) Por ello entiendo que podemos decir que el saneamiento en caso de evicción es un efecto natural, y tan natural que la ley lo mantiene, aunque sea sólo en parte, incluso en caso de pacto puro y simple de eximir al vendedor de la responsabilidad de saneamiento por causa de evicción. En otros términos, el Código permite el pacto contrario, y a la vez que lo permite, minimiza los efectos de tal pacto.

(10) En nuestro Derecho la renuncia pura y simple al saneamiento de evicción no es la renuncia a los efectos naturales de la pérdida del objeto del contrato y, al ser oneroso, a la desaparición de su causa (como en principio apunta Badenes y como sucede en el Derecho alemán e italiano moderno y francés), con los consiguientes problemas en relación al artículo 6.2 del C. c., sino que la renuncia pura y simple al saneamiento en caso de evicción tiene el valor de una reducción de la responsabilidad del vendedor por dicho saneamiento.

Por tanto, la eficacia del pacto o de la cláusula no es la que corresponde a la voluntad manifestada (pura y simple exoneración o liberación de responsabilidad), no es una eficacia negocial según el principio de autonomía de la voluntad, es una eficacia legalmente establecida y tasada. Es una eficacia parcial ya que el pacto o la cláusula exoneran no de toda sino de parte de las responsabilidades legales (o de parte de la extensión de la responsabilidad legal) y es una eficacia tasada, porque la ley delimita el efecto parcial de la exoneración o de la liberación o de la renuncia pura y simple, estableciendo la responsabilidad legal subsistente no obstante la renuncia, o exoneración concedida y expresada como pura y simple voluntad de liberación al vendedor de sus responsabilidades caso de evicción.

V. PACTOS DE SUPRESION DE LA RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR «CON CONOCIMIENTO DE LOS RIESGOS DE EVICCION POR PARTE DEL COMPRADOR QUE SE SOMETE A SUS CONSECUENCIAS»

Según el artículo 1.477 del Código civil el pacto o cláusula de supresión de la obligación legal del vendedor de responder de la evicción, o el que exima al vendedor de esta responsabilidad, o el de renuncia por el comprador al derecho al saneamiento producirán plenamente el efecto de exoneración de responsabilidad o de renuncia de derecho cuando «el comprador hubiese hecho la renuncia con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias» (11).

Conviene precisar modalidades de la presentación del supuesto de hecho.

A) Cuando la manifestación de voluntad negocial expresa la exo-

(11) La doctrina inmediatamente posterior a la publicación del C. c. (Sánchez Román, Manresa, Scaevola) apuntaron problemas de redacción contractual —de formulario contractual o notarial— y a problemas de real conocimiento —aunque no expresado en el texto del contrato—. Conviene apuntar que, conocidos y contemplados los riesgos de evicción, las partes no convierten (como podían hacer por convenio) dicha evicción en un evento resolutorio mediante la correspondiente condición, ni regulan convencionalmente efectos anulatorios de la evicción con sus correspondientes indemnizaciones, sino que las partes, a la vista de tales riesgos, deciden que la sobreveniencia de los mismos no producirá responsabilidad del comprador. El ordenamiento respeta ahora el pacto conscientemente concluido desde posiciones de igualdad, y en cambio minimiza el alcance del pacto adoptado sin que conste la contemplación y reflexión acerca del riesgo (art. 1.477, primer inciso, del C. c.). Este precepto 1.477 del C. c. se presta a serias reflexiones acerca del significado y alcance del principio de la autonomía de la voluntad y de sus limitaciones, establecidas para asegurar una posición de igual y equivalente libertad a ambas partes. Acerca de estas cuestiones véanse las reflexiones de Hernández Gil en «Derecho de obligaciones», y de Castro, en «Negocio jurídico», y en «Las condiciones generales de los contratos y la eficacia de las leyes».

neración de responsabilidad o la renuncia al saneamiento en relación a un determinado riesgo de evicción cuyas consecuencias, caso de realizarse, se aceptan. Tres notas parece que deben concurrir en la manifestación: a) la exoneración o renuncia; b) la hipótesis de evicción que se contempla como riesgo; c) el sometimiento a las consecuencias de que se produzca la evicción y no proceda el saneamiento a causa de la renuncia o no sea exigible la responsabilidad a causa de la exoneración. Concurriendo las tres notas el efecto liberatorio de responsabilidad o el efecto extintivo de la renuncia se producen de manera total.

Comparando esta cláusula con la pura y simple de renuncia o exoneración se aprecia la diferencia de planteamiento fáctico; de la que nos ocupa resulta clara y paladinamente que el comprador «sabe lo que hace», que asume «consciente y responsablemente» una posición contractual arriesgada. Y comparando los efectos de una y de otra resulta claro que el legislador no restringe la autonomía privada en esta materia de exoneración de responsabilidad por evicción, sino impone cautela en la interpretación de las «palabras y términos», pues aun siendo «claros» los de la cláusula de pura y simple renuncia o exoneración no les atribuye su propio significado literal.

En efecto, el legislador prevé la exclusión negocial del saneamiento en caso de evicción; pero sólo permite la plena supresión de tal responsabilidad del vendedor cuando no sólo está clara la voluntad negocial en tal sentido, sino también está claro que tal voluntad se ha formado con pleno conocimiento de la situación de hecho y de su trascendencia.

Esta norma configuradora de la autonomía de la voluntad tiene una derivación o manifestación de carácter y alcance interpretativo: el pacto, la cláusula o la manifestación de voluntad pura y simplemente expresivas de exoneración de responsabilidad o de renuncia de derecho no son objeto de interpretación según el significado usual de sus términos, aunque sean claros, sino son objeto de una valoración legal que les atribuye valor parcial, según antes dijimos.

B) Cuando la voluntad negocial se manifiesta con palabras o términos de exoneración o renuncia pura y simple, pero se ha formado y se ha manifestado sometándose a las consecuencias de un conocido riesgo de evicción.

El caso es subsumible en el anterior, letra A), en cuanto al fondo del asunto, siempre que el vendedor pruebe el hecho del conocimiento del riesgo de evicción por el comprador y de la aceptación por éste de las consecuencias. El Código civil requiere un presupuesto para el efecto de exoneración o renuncia; y basta la realidad del mismo, sin requerir su expresión en la manifestación de voluntad negocial, esto es, sin requerir ni formas ni formulismos para su eficacia.

El vendedor deberá probar, para lograr la plenitud del efecto exoneratorio de una cláusula concebida en términos puros y simples, que ésta fue incluida en el contrato «con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometándose a sus consecuencias». Y aunque es más cómo-

da tal prueba si la propia cláusula es utilizable como medio (como ocurre en el caso A) no es imposible que el supuesto de cláusula de renuncia «pura y simple» otorgada por comprador que los conoce y se somete a riesgos» se dé en la práctica.

C) Cuando la manifestación de voluntad negocial se produce acompañando a los términos de exoneración o de renuncia una «genérica referencia» al conocimiento de los riesgos de la evicción y al sometimiento a sus consecuencias.

Desde un punto de vista documental o formal el caso es diverso del anterior inmediato letra B), pero si se contempla como cuestión de fondo o material el caso es el mismo, pues no cabe la menor duda acerca de la exigencia del Código civil en el artículo 1.477 para el pleno efecto extintivo de la cláusula de renuncia. El Código civil exige que el comprador conozca, y no sólo que alegue conocer ni que se diga que conoce, los riesgos sometiéndose a sus consecuencias; exige que los conozca efectivamente, exige que la cláusula sea contraída con perfecto conocimiento «de causa».

La «genérica referencia» al conocimiento de riesgos consignada en la manifestación de voluntad contractual no es suficiente por sí sola para producir el pleno efecto liberatorio perseguido por la declaración de exoneración o el extintivo correspondiente a la cláusula de renuncia y se precisa para tal efecto la prueba del real conocimiento de riesgos y consiguiente sometimiento a sus consecuencias; pero no debe ignorarse el valor de tal «genérica referencia» como un medio más destinado a la prueba del real conocimiento y consiguiente sometimiento.

La consignación en el texto contractual de lo referente al riesgo de evicción conocido y asumido no es requisito para el efecto jurídico de exoneración de responsabilidad, ya que éste no está sujeto a formalidades o formulismos determinados. A la vez la consignación de tal extremo es una facilidad para la efectividad plena de la exoneración. Como no deja de ser una facilidad, aunque menor, la consignación de una «genérica referencia».

La mera «genérica referencia» puede dar lugar a una efectiva exoneración, si invocado tal efecto por el vendedor el comprador así lo admitiese, en trance de pretensiones posteriores a la evicción, sin que, atendido el conocimiento de riesgos por el propio comprador deba probarlo el vendedor como existente al tiempo de contratar.

Finalmente debo advertir que el conocimiento de un riesgo de evicción no justifica la plenitud del efecto liberatorio de una cláusula de exoneración cuando la evicción tiene lugar por otra causa, pues las consecuencias de tal evicción en relación a la cláusula de renuncia o exoneración no se enmarcan en el inciso final del artículo 1.477, sino en la primera proposición de éste, siendo responsable el vendedor solamente del precio de la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya que decaída la cláusula de su carácter calificado valdría como renuncia o exoneración pura y simple.

VI. LA MALA FE DEL VENDEDOR

Según el Código civil la mala fe del vendedor hará nulo todo pacto que le exima de responder de la evicción de la cosa vendida (artículo 1.476 C. c.).

Si el vendedor procede de mala fe el pacto de exoneración es nulo, por lo que la responsabilidad por evicción será regulada según la norma del artículo 1.478, que configura el supuesto típico legal.

¿Cuándo procede el vendedor de mala fe? Es indiscutible que cuando conoce la causa de evicción y la oculta al comprador. Siendo indiferente que la manifestación de voluntad contractual este concebida en términos «puros y simples» o que contenga, además, una «genérica referencia» a riesgo de evicción (12).

Parece que no puede imputarse mala fe al vendedor cuando del propio contrato resulta que el comprador conoce el riesgo específico de evicción y se somete a sus consecuencias. Ni cuando el vendedor puede probar que ha comunicado al comprador la causa de la evicción respecto de la que reclama la efectividad (plena o limitada) de la cláusula de exención o exoneración de responsabilidad.

Excede de la modesta finalidad de este trabajo analizar el caso del concurso de mala fe del vendedor (conoce causa de evicción y la oculta al comprador) con la peculiar conducta del comprador que conociendo la causa de evicción oculta tal conocimiento con la intención de obtener las ventajas del comprador correspondientes a una cláusula de exoneración de responsabilidad del vendedor y de invocar después la plena responsabilidad caso de acontecer la evicción con invocación de mala fe del vendedor. Claro que si reconducimos el tema a la dolo contractual, como supuesto de mala fe contractual, conforme al artículo 1.270 del Código civil, la mala fe de ambas partes se compensa, la cláusula de exoneración es válida... aunque, repito, no es oportuno dilucidar si con los limitados efectos del artículo 1.477 en su primer inciso o con los plenos de su inciso final. Pienso, es obligado decir esto como mínimo, que la solución justa tendrá en cuenta si la cláusula de exoneración produjo, por el mero hecho de su consignación en el texto contractual, ventajas para el comprador, razonablemente compensatorias del riesgo asumido.

VII. LA VENTA A RIESGO Y VENTURA DEL COMPRADOR

Se trata de una modalidad de compraventa diversa del tipo legal; pero prevista en el Código civil. La previsión es, en realidad, de los pactos que conducen a esta modalidad.

(12) El art. 1.476 podía ser un caso particular de dolo, esto es, de aplicación de la doctrina del dolo contractual a la obtención del pacto de exoneración mediante la ocultación al comprador del riesgo de evicción conocido por el vendedor (arts. 1.265 y 1.270 del C. c.).

En mi opinión la compraventa a riesgo y ventura del comprador es posible convenirla en términos generales, y sin necesidad de una detallada y especificada mención de los riesgos de evicción.

Claro es que supone una concepción del problema con un enfoque radicalmente diverso al seguido hasta aquí. No se trata de una venta en la que se inserta una cláusula o mención de exoneración o remisión de responsabilidad o de renuncia al derecho de saneamiento.

Se trata de una compra y venta concebida como contrato con finalidad simple de entrega de la cosa, por lo que el precio se fija como contraprestación de tal obligación, esto es se concibe el contrato como conmutación de mera entrega de cosa a cambio de un precio que no es el correspondiente al objeto de la venta en sí, sino a su mera entrega. Al no haber correspondencia entre cosa y precio queda justificada la asunción de riesgos por el comprador, sin precisar referencia a los riesgos de evicción y al sometimiento a sus consecuencias (13).

Claro que prácticamente el resultado es el mismo al de una venta con pacto de renuncia a saneamiento de evicción con expresión y conocimiento de todos los riesgos posibles. Y claro es, también, que en la práctica puede conformarse la voluntad negocial hasta hacer concurrir en el caso concreto la concepción de la venta con exoneración de responsabilidad por evicción (con todos los requisitos para la plena efectividad) y de la venta con precio fijado en atención a la asunción de riesgo y ventura por el comprador expresada en el propio texto contractual.

VIII. CONCLUSIONES DEDUCIBLES DEL REGIMEN LEGAL DE UNAS CLAUSULAS DE EXONERACION. SU APLICACION EN CLAUSULAS DE EXONERACION EN CONDICIONES GENERALES DE LOS CONTRATOS

Primera.—El pacto de pura y simple exoneración es válido.

Segunda.—El pacto de pura y simple exoneración no produce los efectos correspondientes al sentido propio y usual de sus términos,

(13) En definitiva, el apoyo de esta modalidad está en la coincidencia del elemento objetivo intrínseco en el contrato de la correspondencia entre entrega de la cosa y pago del precio, en sus estrictos términos, como sinálgama de significado genético y funcional con el elemento real y trascendente de una justificación por la diferencia entre precio convenido con el precio usual en compraventa plena del mismo objeto, cuya diferencia en menos es la correspondencia o contrapartida a la reducción de derechos, garantías o seguridades del comprador. Recordemos cómo De Castro dedica su atención como condiciones generales merecedoras de especial régimen a las de exoneración de responsabilidades cuando no van acompañadas de la compensación correspondiente; esto es, lo preocupante para el jurista no es la exoneración en sí, sino la exoneración injustificada, u obtenida sin contrapartida (pág. 83 de su obra citada sobre condiciones generales. Ed. Civitas, Madrid, 1975).

aunque sean claros y sencillos éstos, sino los efectos parciales, de exoneración parcial, que determina la ley.

Tercera.—El efecto pleno liberatorio del pacto de exoneración requiere que éste se produzca entre partes conscientes, singularmente aquella cuyos derechos disminuyen a causa de la exoneración, del alcance del pacto.

Cuarta.—Las razonables compensaciones obtenidas por el comprador son medio de prueba aceptable para acreditar su conocimiento de los riesgos de evicción compensados.

Quinta.—El pacto de exoneración puede ser nulo cuando es introducido de mala fe por una parte contratante. La nulidad no surge del pacto en sí, ni de la desproporción de prestaciones resultante del mismo; la nulidad surge por causa de mala fe, por causa de la conducta contractual de la parte beneficiaria del pacto de exoneración.

Sexta.—La defensa del tipo legal, así como el aseguramiento de la seriedad de la generación de los contratos, no requieren soluciones anulatorias, bastando soluciones interpretativas y delimitativas de la eficacia.

Séptima.—La solución anulatoria se justifica bien cuando así resulta conforme a los principios y reglas generales de la contratación, bien cuando se establece como supuesto de aplicación singular o especial simplificadora y directa de estos últimos (14).

(14) Como dice De Castro, op. cit., últ., pág. 86, hay cláusulas comprendidas en condiciones generales que son nulas «per sé» y lo serían igualmente de estar contenidas en un contrato individual. Por ello no parece oportuno vehículo legislativo la legislación de condiciones generales para declarar la nulidad de una cláusula como contraria a derecho, incluso para caso de incluirla en contratos singulares.

