

palabras: la «nueva» configuración de la nulidad parcial deberá atender a lo que fue, como la profesora Marín Padilla desvela, su estricta significación tradicional.

MIGUEL ANGEL PÉREZ ALVAREZ

**RODRIGUEZ MORATA, Federico: «Venta de cosa ajena y evicción». (Estudio de las reglas del saneamiento por evicción en la compraventa), Barcelona, 1990, 410 pp.**

1. Como nos es aclarado en el título de la obra, ésta es un estudio sobre las reglas del saneamiento por evicción en la compraventa. En ella son analizados, con detenimiento, los artículos 1.475 a 1.482 CC. En cambio, el artículo 1.483 CC (gravámenes ocultos) no es objeto de estudio aunque, cuando es preciso, se menciona y se toma postura ante él.

Dada la amplitud y profundidad de la materia tratada en la presente monografía nos limitamos en esta recensión a resaltar las que creemos que son ideas claves de la misma.

2. Para entender la estructura interna de la obra hay que tener presente la distinción que hace el autor entre evicción como riesgo (saneamiento en sentido estricto) y evicción como daño (responsabilidad). Con esa distinción pretende destacar la existencia de dos sucesivas fases en el problema jurídico que surge por haber dispuesto el vendedor de cosa ajena y por haberse obligado a entregar la legal y pacífica posesión de la cosa. La primera fase, que denomina de saneamiento, abarca desde el momento de la entrega de la cosa al comprador hasta el momento del hecho de la evicción (privación de la cosa por el verdadero dueño). En esta fase existe el riesgo de que el verdadero dueño reclame la cosa al comprador y de ahí esa actividad del vendedor de prevenir o evitar la privación de la cosa. La segunda fase, que denomina de responsabilidad, abarca desde el momento en que se produce el hecho de la evicción hasta el momento en que el comprador es resarcido por el vendedor. En esta fase el comprador ha sufrido ya el daño de la privación de la cosa y de ahí ese derecho legal a ser resarcido (cfr. art. 1.478 CC). Punto de división entre ambas fases es el hecho de la evicción.

Con base en esa distinción (saneamiento, hecho de evicción y responsabilidad), que se reconoce no reflejada en la regulación del Código civil (art. 1.480 CC), por una confusión terminológica en la doctrina española del siglo XIX (Gutiérrez, Falcón y del Viso), pero que existió en nuestro derecho histórico, se analizan, de forma progresiva, los distintos problemas jurídicos que cada concreta fase o momento plantea.

3. *Saneamiento*. Como necesario presupuesto del estudio de la fase de saneamiento, se expone el problema de la validez, en nuestro ordenamiento, de la venta de cosa ajena. Es calificada de venta válida y eficaz a efectos obligacionales. Se apoya en que el Código civil ha diseñado la compraventa como contrato de alcance meramente obligacional y en que la venta de cosa ajena produce determinados efectos jurídicos (así: constituye título válido para usucapir; justifica la existencia de las reglas de evicción). No se considera, sin embargo, argumento suficiente el que el Código civil no imponga al vendedor la obligación de transmi-

tir la propiedad, porque la inexistencia de obligación de transmitir la propiedad no implica, necesariamente, la validez de la venta de cosa ajena.

Admitida la validez de la venta de cosa ajena en nuestro ordenamiento, el autor plantea, en esta fase de saneamiento, estas dos cuestiones jurídicas: 1. Si el comprador llega a conocer, después de la «traditio», que la cosa no era del vendedor ¿puede anticipar el ejercicio de la responsabilidad por evicción (art. 1.478 CC) a pesar de no haber sido privado de la cosa por el verdadero dueño? 2. El deber de saneamiento ¿qué concretas actividades impone desarrollar al vendedor de cosa ajena?; ¿y al comprador?

En cuanto a la primera cuestión (posibilidad de anticipar el ejercicio de la responsabilidad por evicción) se distinguen dos modelos de compraventa: a) La compraventa que no tiene como presuposición básica (nótese presuposición y no obligación) la necesidad de que el vendedor sea propietario de la cosa en el momento de la «traditio» (es la diseñada en el Código civil), y, b) la compraventa que sí tiene esa presuposición básica en virtud del artículo 1.258 CC (la «compraventa moderna»). En el primer modelo de compraventa, el comprador sólo puede anticipar el ejercicio de la responsabilidad por evicción si el vendedor actuó con dolo. En los demás casos, deberá esperar a que el verdadero dueño le reclame la cosa. En el segundo modelo de compraventa, el comprador de buena fe puede anticipar, igual que en el anterior modelo, el ejercicio de la responsabilidad por evicción si el vendedor actuó con dolo. Pero, además, por constituir presuposición básica el que la cosa pertenecía al vendedor en el momento de la «traditio», puede acudir (siendo el vendedor de buena fe) a la acción del artículo 1.266 CC (error «in dominio»). En este último caso se plantea un conflicto de acciones entre la acción del artículo 1.266 CC y la del artículo 1.478 CC, en el que se considera preferible aplicar la última acción, con base en el principio de especialidad.

En cuanto a la segunda cuestión (que actividades deben desarrollar vendedor y comprador en la fase de saneamiento) se señala que la actividad del vendedor consiste en prevenir o evitar que el comprador sufra el hecho de la evicción. Su fundamento está en su obligación de entregar la legal y pacífica posesión de la cosa vendida. Según la actividad que desarrolle, se puede hablar de dos tipos de saneamiento: normal o extrajudicial (que a su vez puede ser preliminar o incidental), y judicial. Situados en el saneamiento judicial, se especifica, entre otras cosas, que: 1) La carga de defensa de la causa del comprador recae siempre en el último vendedor. Pero, si se conoce que el vicio jurídico (alienación de la cosa) procede de alguno de los anteriores vendedores, puede citarse, también, a ese vendedor remoto (principio de otorización). 2) El requisito formal de la notificación (art. 1.481 CC) se cumple si el vendedor conoce el proceso de evicción e interviene en el mismo por cualquier causa. 3) El artículo 1.482 CC regula una forma de intervención del vendedor en el proceso de evicción que es provocada o forzada a instancias del comprador. Es la «llamada de garantía». 4) El comprador puede acumular en el proceso de evicción la acción de evicción y, en forma eventual y subsidiaria, la acción de responsabilidad por evicción.

4. *Hecho de evicción.* Es la privación de la cosa por el verdadero dueño y marca el punto de división entre la fase de saneamiento de responsabilidad y la fase de responsabilidad. La doctrina suele exigir que la privación cumpla unos determinados requisitos deducidos del artículo 1.475 CC. Son los siguientes: 1) Desposesión material de la cosa al comprador; 2) Que la desposesión sea la consecuencia de un

proceso contradictorio acabado en sentencia firme; 3) Que el vicio jurídico (alienación de la cosa) proceda del vendedor y sea anterior a la celebración de la compraventa. El autor disiente en la exigibilidad de esos tres requisitos para poder hablar de privación. Entiende que el art. 1.475 CC describe, tan sólo, la forma usual en que se produce la privación, pero no implica la exclusión de otras posibles formas de privación. Sobre los requisitos exigidos por la doctrina precisa: 1) La desposesión debe entenderse en el sentido de frustración de la finalidad de la compraventa. La acción reivindicatoria no es el único supuesto de privación (considera, por ejemplo, que también hay privación si se ejercita con éxito la acción declarativa de dominio, la acción resolutoria, la acción pauliana, etc.); 2) La privación no tiene que ser consecuencia necesaria de la celebración de un juicio contradictorio (v. gr. evicción invertida, supuestos de ejercicio anticipado de evicción expuestos en el primer capítulo); 3) El vicio jurídico (alienación de la cosa) puede ser, excepcionalmente, posterior a la celebración del contrato (v. gr. doble venta).

5. *Responsabilidad.* Producida la privación de la cosa por el verdadero dueño se entra en la fase de responsabilidad. El comprador tiene derecho a ser reparado en la cuantía determinada por el art. 1.478 CC. Dos efectos deben diferenciarse: 1. La resolución del contrato; 2. El resarcimiento del daño.

En cuanto al efecto resolutorio del contrato (art. 1.478.1 CC), éste es la consecuencia de admitir la validez de la venta de cosa ajena. Su fundamento es la frustración del fin del contrato: se ha privado al comprador de la cosa. Esta causa resolutoria del artículo 1.478.1 CC no es igual a la del artículo 1.124 CC. Primero, porque no posee efectos retroactivos. El vendedor no devuelve el precio pagado por el comprador. Devuelve el valor de la cosa al tiempo de la evicción. Se resarce el interés contractual positivo. Segundo, porque el comprador restituye la cosa al verdadero dueño, no al vendedor, y, el vendedor, no el verdadero dueño, es quien restituye al comprador el valor de la cosa al tiempo de la evicción. Por todo ello, es preferible hablar de resolución contractual impropia.

En cuanto al efecto indemnizatorio se estudian minuciosamente los apartados 2.º a 5.º del artículo 1.478 CC. Exponemos únicamente algunas de las opiniones del autor:

— El derecho del comprador a exigir aquellos frutos o rendimientos de la cosa que fue obligado a entregar al verdadero dueño (art. 1.478.2 CC) implica una remisión implícita a las reglas que regulan la liquidación de la gestión posesoria (arts. 451 ss. CC). No es requisito imprescindible que la cosa sea fructífera.

— El derecho del comprador a exigir las costas del pleito de evicción y, en su caso, las del pleito seguido contra el vendedor (art. 1.478.3 CC) es una regla de carácter sustantivo e implica una remisión implícita al sistema procesal de la LEC (art. 523 y disposiciones complementarias) en la determinación de la cuantía de las costas procesales.

— El derecho del comprador a exigir los gastos del contrato si fue él el que los pagó (art. 1.478.4 CC) tiene su fundamento justificador en la ley, pues, supone una quiebra del sistema diseñado en el Código civil. Si la resolución del contrato que implica el hecho de la evicción se produce, no en el momento de celebración del contrato, sino en el momento del hecho de la evicción, permitir que

al comprador se resarza de los gastos del contrato que pagó supone mirar más atrás del momento del hecho de la evicción.

— El derecho del comprador de exigir indemnización por daños si el vendedor actuó de mala fe (art. 1.478.5 CC) no es una excepción a las reglas generales de las obligaciones (arts. 1.101.2, 1.106 y 1.107.2 CC). Es una concreción del artículo 1.107.2 CC.

6. *Evicción parcial.* Es la evicción parcial, se analizan los requisitos y el significado del derecho del comprador a rescindir la compraventa celebrada (art. 1.479 CC). La «rescisión» del artículo 1.479 CC es acción de desistimiento contractual con efectos similares a la resolución por incumplimiento obligacional (art. 1.124 CC), pues, tiende a resarcir el interés contractual negativo, frente al artículo 1.478 CC que, en cambio, tiende a resarcir el interés contractual positivo. El plazo de ejercicio de esa acción de «rescisión» es plazo de prescripción y dura quince años.

7. *Modificaciones contractuales de la responsabilidad por evicción.* Se analizan las reglas de los artículos 1.475.2 y 3, 1.476 y 1.477 CC. Se califica la responsabilidad por evicción de efecto natural del contrato y, por ser efecto natural: 1) Si los contratantes nada pactan, el vendedor está obligado a responder por el hecho de la evicción. 2) Los contratantes pueden modificar convencionalmente esa responsabilidad legal, aunque deben respetar ciertos límites. Así: los pactos exonerativos no caben cuando el vendedor es de mala fe; tampoco cabe exonerar por actos del vendedor posteriores a la venta; los pactos de agravación están sometidos a los mismos límites a que está sometida la autonomía de la voluntad cuando refuerza la «tutela del crédito del comprador»; etc.

En cuanto al artículo 1.477 CC se señala que regula dos supuestos: la renuncia simple, como pacto limitativo, y la renuncia cualificada o a riesgo o ventura, como pacto de exoneración. Ambos pactos son objeto de un análisis detenido.

8. Como puede observarse la obra reseñada destaca por la gran amplitud de cuestiones jurídicas analizadas y por la minuciosidad del examen realizado. Hay una utilización rigurosa de términos y conceptos. También destaca la obra por la novedad en el enfoque del tema de la venta de cosa ajena y el de la evicción. El lector ya se habrá dado cuenta que el autor mantiene, en ocasiones, posiciones que no coinciden con las sostenidas por la doctrina. Ahora bien, esté o no de acuerdo con las mismas, es cierto que la obra contiene motivos importantes de reflexión y datos de utilidad. Por último, hay que indicar que la obra es la tesis doctoral del autor y que fue dirigida por la profesora doña Silvia Díaz Alabart.