EBOOK

REGULACIÓN CIVIL DE LA COMPRAVENTA

BIBLIOTECA DIGITAL

EDITORIAL COLEX

INDICE

1. Regulación del contrato de compraventa 3
2. Concepto y caracteres del contrato de compraventa 5
3. La capacidad de las partes en el contrato de compraventa 7
4. La cosa como objeto del contrato de compraventa 9
5. Regulación civil del precio en el contrato de compraventa 11
6. Regulación de las arras en el contrato de compraventa 13
7. Regulación de las obligaciones del vendedor y del comprador en el contrato de compraventa 14
7.1. Regulación de las obligaciones en el contrato de compraventa en el Código Civil 15
7.2. Regulación de las obligaciones del comprador en el contrato de compraventa según el Código Civil 18
8. Regulación de las garantías del vendedor en el contrato de compraventa 19
9. La regulación de la doble venta 21
10. La regulación del contrato de compraventa con pacto de retro
11. Regulación de la compraventa a plazos de bienes muebles . . 23
. 26

Regulación del contrato de compraventa

En lo que respecta al **concepto**, el Art. 1445 ,Código Civil establece que 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.

Por su parte, en cuanto a los **caracteres** o rasgos principales del contrato de compraventa cabe destacar que se trata de un contrato consensual, oneroso, bilateral y traslativo de dominio.

En relación a la **capacidad de las partes** (vendedor y comprador) se estará a lo dispuesto en los Art. 1457-1459 ,Código Civil, que conforman el Capítulo II denominado "de la capacidad para comprar o vender" del Título IV del Libro Cuarto del Código Civil. En este sentido, el Art. 1457 ,Código Civil establece la **regla general**, por la que podrán celebrar el contrato de compra y venta **todas las personas a quienes el Código Civil autoriza para obligarse**. En cuanto a las **prohibiciones** para adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermedia, habrá de estarse a lo estipulado en el Art. 1459 ,Código Civil.

Como **elementos reales** del contrato de compraventa, se identifica por un lado la **cosa** y, por otro, el **precio.** En lo que respecta a la **cosa**, ésta conforma el **objeto** del contrato de compraventa. El Art. 1271 ,Código Civil determina que pueden ser objeto de contrato **todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las futuras**. Asimismo, pueden ser objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres. Por otro lado, atendiendo al Art. 1445 ,Código Civil, el **precio** es la suma de dinero, o signo que lo represente, que el comprador debe entregar al vendedor a cambio de la cosa. El precio, tal y como indica esta precepto, ha de ser **cierto**.

Asimismo, cabe considerar que en el contrato de compraventa, se entiende por **arras (o señal)** aquella "parte del precio que el comprador anticipa en un contrato de compraventa para exigir al vendedor el traslado de la cosa vendida" (Diccionario del Español Jurídico). En este sentido, es preciso considerar lo estipulado por el Art. 1454 ,Código Civil, en cual se indica que **si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas**.

Por otro lado, en cuanto a la regulación fundamental en materia de **obligaciones** del **vendedor** y **comprador** habrá de estarse, fundamentalmente, por lo estipulado en los Art. 1094,Art. 1097,Art.

1461,Art. 1464,Art. 1465 ,Código Civil y Art. 1500-1505 ,Código Civil, respectivamente.

Además, en lo que respecta a la regulación de las **garantías del vendedor**, es preciso considerar los siguientes supuestos:

- Resolución de la venta por peligro de pérdida de la cosa y del precio.
- Pacto de *lex commisoria* y condición resolutoria expresa en la venta de inmuebles.
- Resolución de la venta de bienes muebles.
- Privilegio del vendedor de cosa mueble.

Finalmente, es necesario considerar la regulación de determinados supuestos especiales. Así, es de destacar la regulación:

- De la **doble venta**, contemplada en el Art. 1473 ,Código Civil.
- De la **compraventa con pacto de retro** (o retracto convencional) que encuentra su regulación en los Art. 1507-1520 ,Código Civil, fundamentalmente.
- De la **compraventa a plazos de bienes muebles**, regulada en la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.
- De las **ventas especiales**, recogidas en el Título III, de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista. Para cada supuesto se atenderá a la siguiente normativa:
  - Venta **a distancia**: Su regulación se encuentra brevemente recogida en el Art. 38 ,Ley 7/1996, de 15 de enero, debiendo, por lo tanto, acudir a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
  - Venta **automática**: Regulado fundamentalmente, en los Art. 49-52 ,Ley 7/1996, de 15 de enero.
  - Venta **ambulante o no sedentaria**: Su regulación se determina por los Art. 53-55 ,Ley 7/1996, de 15 de enero.
  - Venta en **pública subasta**: Encuentra su regulación en los Art. 56-61 ,Ley 7/1996, de 15 de enero.
- De los **contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles**, para lo que habrá de atenderse a lo estipulado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias y, concretamente en su Título III, denominado "Contratos celebrados a distancia y contratos celebrados fuera del establecimiento mercantil" del Libro Segundo.
- Del **contrato de adquisición de derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles o multipropiedad**, en el que es necesario estarse a lo dispuesto en la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duracion, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

Concepto y caracteres del contrato de compraventa

En lo que respecta al **concepto**, el Art. 1445 ,Código Civil establece que 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.

El Diccionario del Español Jurídico (DEJ), por su parte, entiende por contrato de compraventa, aquel "contrato por el que uno de los contratantes, el **vendedor**, se obliga a entregar una **cosa** determinada a otro, el **comprador**, que a su vez se obliga a pagar por ella un **precio** cierto, en dinero o valor que lo represente". Pueden por lo tanto, identificarse dos **elementos personales** (vendedor y comprador) y dos **elementos reales** (la cosa y el precio), estando, cuando existe concurrencia de ambos tipos de elementos, ante el **perfeccionamiento de la venta** (Art. 1450 ,Código Civil). Como salvedad a esta regla es preciso considerar el Art. 1453 ,Código Civil que estipula que la venta hecha a calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas, se presumirán hechas siempre bajo condición suspensiva.

En cuanto a los **caracteres** o rasgos principales del contrato de compraventa cabe destacar que se trata de un contrato consensual, oneroso, bilateral y traslativo de dominio:

- Se trata de un contrato consensual. Tal y como se desprende del Art. 1450 ,Código Civil, el contrato se perfecciona por el solo consentimiento, estableciendo al respecto que la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. El Art. 1258 ,Código Civil, respecto a los contratos en general, estipula asimismo que estos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.
- Tiene carácter oneroso, pues cada una de las partes aspira a procurarse una ventaja mediante un equivalente o compensación (Diccionario del Español Jurídico).
- Se configura como un contrato bilateral o recíproco, ya que del mismo surgen obligaciones recíprocas entre las partes.
- El contrato de compraventa es considerado como traslativo de dominio, puesto que sirve de título para la transmisión de la propiedad.

Finalmente, es de destacar que lo fundamental de este tipo de contrato es que el **precio** se pague en dinero o signo que le represente. En este sentido, el Art. 1447 ,Código Civil determina que para que el precio se tenga por cierto **bastará que lo sea con referencia a otra cosa cierta, o que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada**. Asimismo, también se tendrá por cierto el precio en la venta de valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles, cuando se señale el que la cosa vendida tuviera en determinado día, bolsa o mercado, o se fije un