

1.5. Obligaciones

La desaparición del saneamiento por evicción en la propuesta de modificación del Código Civil en materia de compraventa elaborada por la Comisión General de Codificación

*Sanitation by eviction and its disappearance in
the proposal for a bill to modify the Civil Code in
matters of contract for the sale of goods made by
the Spanish General Commission of Codification*

por

PEDRO IGNACIO BOTELLO HERMOSA

Profesor del Centro San Isidoro. Universidad Pablo de Olavide

RESUMEN: Mediante el presente artículo pretendo realizar un acercamiento a la acción jurídica del saneamiento por evicción, intentando al mismo tiempo desgranar los motivos que llevaron a la Comisión General de Codificación a apostar por la supresión del saneamiento por evicción en su propuesta de anteproyecto de ley de modificación del Código Civil en materia de compraventa de 2005.

ABSTRACT: *With this article I pretend to make an approach to the legal action of sanitation by eviction, while trying to thresh the reasons that led the General Commission of Codification to bet on the suppression of sanitation by eviction in its Proposal for a bill to modify the Civil Code in matters of contract for the sale of goods of 2005.*

PALABRAS CLAVES: Saneamiento. Evicción. Supresión. Código Civil. Compraventa.

KEY WORD: *Sanitation. Eviction. Suppression. Civil Code. Contract for the sale of goods.*

SUMARIO: I. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE SANEAMIENTO Y AL DE EVICCIÓN.—II. REQUISITOS QUE REQUIERE LA ACCIÓN DE SANEAMIENTO POR EVICCIÓN.—III. POSIBLES PACTOS SOBRE EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN.—IV. EFECTOS DEL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN.—V. SANEAMIENTO POR CARGAS OCULTAS.—VI. LA APUESTA DE LA COMISIÓN REDACTORA DEL CÓDIGO CIVIL POR LA SUPRESIÓN DEL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN EN LA REFORMA DE LA COMPRAVENTA EN EL CÓDIGO

CIVIL.—VII. CONCLUSIONES.—VIII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.
—IX. BIBLIOGRAFÍA.

I. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE SANEAMIENTO Y AL DE EVICCIÓN

Estipula nuestro Código Civil¹ en su artículo 1461² que: «*El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta*».

En realidad dicho artículo, más que una enumeración de todas las obligaciones del vendedor, lo que hace es anunciaros que en los próximos artículos (concretamente del 1462 al 1499) se va a limitar al estudio concreto de esas dos obligaciones, la de entregar la cosa objeto de la venta y la de su saneamiento, obligaciones que, por otra parte, no son las únicas que ha de cumplir el vendedor ya que en la compraventa, como obligaciones adicionales a la de entrega y saneamiento de la cosa vendida, podemos destacar la de su conservación, la de entregar los frutos y accesorios de la misma, o los títulos de pertenencia y la de pagar los gastos de escrituración del contrato.

Dicho esto, en base al artículo 1461 del Código Civil podemos afirmar que mediante el contrato de compraventa el vendedor queda obligado tanto a la entrega de la cosa vendida, como a su «saneamiento»³, de ahí que el saneamiento sea una obligación del vendedor.

Establece el artículo 1474 del Código Civil, que: «*En virtud del saneamiento a que se refiere el artículo 1461, 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 tuviese».*

Por ello, llegamos a la conclusión de que se entenderá igualmente incumplido un contrato de compraventa tanto si no se entrega la cosa por parte del vendedor, como si la entrega se produce con falta de titularidad o con vicios o defectos ocultos.

Precisamente el objeto del presente artículo es el tipo de saneamiento recogido en el artículo 1474.1.^º, es decir, el saneamiento al que tendrá que hacer frente el vendedor en caso de no otorgar al comprador la posesión legal y pacífica de la cosa vendida; o dicho de otra forma, el saneamiento por evicción al que queda obligado el vendedor en un contrato de compraventa.

Pero, una vez explicado el saneamiento toca preguntarse: ¿qué es la evicción?

Con carácter previo a su estudio, considero oportuno definir el concepto de evicción a través del contenido del diccionario de la Lengua de la Real Academia Española⁴, definición que ya adelanto, considero más clara que la dada por nuestro Código Civil a la institución.

Por la RAE se entiende por «evicción», «*la pérdida de un derecho por Sentencia firme y en virtud de derecho anterior ajeno*».

Acto seguido define la RAE el término «prestar la evicción», estipulando que por tal acción se entiende «*cumplir el vendedor su obligación de defender la cosa vendida, o de sanearla cuando es ineficaz su defensa*».

En base a la definición expuesta podemos afirmar que la evicción es la privación al comprador de todo o parte de la cosa comprada, por Sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, lo cual origina sobre el vendedor la responsabilidad del saneamiento de la cosa vendida.

Por tanto, nadie se obliga a la evicción, sino que una vez producida esta se debe responder por ella.

Esta segunda definición de «prestar la evicción» dada por la RAE coincide además con esa doble faceta del saneamiento que define el profesor RODRÍGUEZ MORATA⁵, el cual considera que «*De esta forma, se entenderá mejor que en el concepto de “saneamiento” resulta preciso deslindar dos facetas esenciales: su consideración como “garantía”, que se manifiesta en la primera fase o situación de riesgo de evicción; y su desenvolvimiento como “medida de responsabilidad”, una vez producido el daño en que se concreta la evicción.*»

Por su parte, el Código Civil establece en su artículo 1475⁶ que la evicción requiere tres requisitos concretos, como son: a) una *Sentencia firme*, b) *basada en un derecho anterior a la compra*, y c) *que prive al comprador de toda o parte de la cosa comprada*, por lo que de dicho artículo se desprende que no puede existir evicción sin Sentencia firme que prive al poseedor de la cosa comprada⁷.

En cambio, poco después, el propio Código, esta vez mediante sus artículos 1481⁸ y el 1482⁹, da a entender que la evicción existe desde antes de la Sentencia firme, ya que en dichos artículos se usan los términos *demandar de evicción* y *citados de evicción*, refiriéndose ambos a la propia evicción en momentos procesales anteriores a la Sentencia firme exigida en el artículo 1475, lo cual puede llevar a confusión.

Es por ello por lo que considero más acertada la definición dada por el Diccionario de la RAE al distinguirse en ella entre evicción y prestar la evicción, aclarando así un poco más las ideas sobre el concepto, cosa que personalmente echo de menos en la redacción de la figura dada por el Código.

Concluyendo ya con el presente apartado, y tras habernos detenido independientemente en los términos «saneamiento» y «evicción», entiendo oportuno resaltar la visión de nuestro Tribunal Supremo respecto a ambos conceptos cuando establece en su Sentencia de 21 de marzo de 2014 establece que «*No cabe duda que el instituto de la evicción atesora uno de los mayores legados históricos de nuestro sistema jurídico, particularmente como figura clave del desenvolvimiento técnico del contrato de compraventa. De su elegante significado jurídico da buena cuenta los antecedentes etimológicos griegos y latinos en donde, sobre la base de una victoria total o plena (evincere), la evicción viene a significar el vencer al adversario de tal forma que no pueda conservar la posesión, con lo que se resalta el acto por el que un reivindicante consigue judicialmente la cosa que ha pasado a un tercero. Aunque nuestro Código Civil no distingue las distintas fases que encierra la dinámica del fenómeno de la evicción, que subyacen en la clásica expresión latina de «praestare evictionem» (garantizar contra el riesgo o el peligro de evicción), no obstante, el juego de las mismas queda reflejado en la extensión del significado jurídico de nuestro término referido al saneamiento, esto es, como acción y efecto de sanear, (art. 1474 del Código Civil), proyectándose la defensa de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida («habere licere» del comprador) tanto en la fase obligacional derivada del contrato (pendente evictione), como una acción de defensa y protección del derecho transmitido, como en la fase de responsabilidad o comunicación de la evicción con el consiguiente contenido indemnizatorio.*

Por todo lo anteriormente expuesto, personalmente considero que el saneamiento por evicción puede definirse como la obligación del vendedor de responder frente al comprador de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, o dicho de otra forma, el saneamiento por evicción en la compraventa protege al comprador frente a la falta de titularidad del vendedor en el momento de la venta.

II. REQUISITOS QUE REQUIERE LA ACCIÓN DE SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

A los tres requisitos del artículo 1475 del Código Civil mencionados con anterioridad, *privación al comprador de todo o parte de la cosa comprada mediante Sentencia firme y basada en un derecho anterior a la compra*, hemos de incluirle otros dos recogidos en el artículo 1482 del mismo cuerpo legal, sin los cuales no puede ejercitarse la acción de saneamiento por evicción, como son: el de *la notificación al vendedor de la demanda de evicción a instancia del comprador*, y *ejercer la acción dentro de plazo*.

A continuación nos centramos en el estudio independiente de cada uno de los requisitos expuestos:

A) *Privación al comprador de todo o parte de la cosa comprada*

Entiendo que debe producirse una privación definitiva de la cosa comprada, por lo que el saneamiento por evicción no podrá darse contra perjuicios que puedan repararse o que supongan una privación momentánea de la cosa adquirida por el comprador.

Por privación hemos de entender la desposesión (al comprador en este caso) de lo que poseía (la cosa comprada), exigiéndose previamente entonces la tradición de la misma.

Por tanto la evicción debe suponer siempre la desposesión total o parcial del bien comprado, por lo que no dará lugar a la obligación de saneamiento por evicción la perturbación del comprador en la posesión o dominio de la cosa adquirida, en cuyo caso quedará protegido por el derecho que le otorga el artículo 1502¹⁰ del Código Civil, el cual concede al comprador una acción denominada por parte de nuestra doctrina como *«acción de eminent evicción»*, mediante la que el propio comprador podrá suspender el pago del precio acordado en el contrato, hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro sobre la posesión o dominio de que se trate.

Entiendo necesario dejar expuesto desde este momento que los efectos de encontrarnos ante una privación total o parcial de la cosa comprada son diferentes, tal y como analizaremos a continuación.

B) *Privación en virtud de Sentencia firme*

Para que el vendedor tenga que hacer frente al saneamiento por evicción, el comprador ha debido ser condenado mediante Sentencia firme. De hecho, recoge el artículo 1475 del Código Civil en su párrafo primero que *«tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por Sentencia firme»*, y el 1480 establece que *«el saneamiento no podrá exigirse hasta que haya recaído Sentencia firme»*.

En base a ello, se entiende como causa única de privación de la posesión la Sentencia firme, por lo que no obligará al vendedor al saneamiento por evicción ninguna Sentencia judicial que no lo sea, es decir, que haya sido recurrida.

Sin embargo, alguna vez el Tribunal Supremo ha equiparado con Sentencias firmes ciertas resoluciones administrativas que han supuesto la desposesión de la cosa para el comprador (STS de 7 de junio de 1956 y 27 de mayo de 1957), quedando obligado igualmente en estos casos el vendedor al saneamiento por evicción.

Lo que en mi opinión no debe equipararse nunca a las Sentencias firmes que dan lugar a la exigencia del saneamiento por evicción es el allanamiento del comprador frente a la demanda de un tercero (STS de 26 de junio de 1913), ya que si no quedaría simplemente en manos del comprador el ejercer contra el vendedor la acción de saneamiento por evicción¹¹, vulnerándose con ello el derecho del vendedor de prestar la evicción, es decir, que este haya tenido ocasión de intervenir y defenderse en el procedimiento.

C) Privación por un derecho adquirido con anterioridad a la compra

Lo primero que hemos de reflejar respecto a este requisito es que será válido cualquier tipo de derecho anterior al perfeccionamiento del contrato como origen de la pérdida del derecho de propiedad sobre lo comprado.

En este sentido, recoge el Tribunal Supremo en su Sentencia de 9 de marzo de 2009, que «*la normativa sobre responsabilidad por evicción no especifica ni distingue qué tipo de derecho anterior al perfeccionamiento del contrato de compraventa ha de ser el que provoque la pérdida del derecho de propiedad sobre lo comprado, artículo 1475 del Código Civil (LEG 1889, 27), ni por medio de qué mecanismo jurídico, más allá de exigir la existencia de una Sentencia firme que declare dicha pérdida, artículo 1480 del Código Civil*».

Por otra parte, este derecho en virtud del cual se haya privado al comprador de la cosa comprada en su día ha de ser anterior a la compra, como se recoge en el propio artículo 1475 del Código Civil.

Esto se entiende como un acto natural a la propia obligación del vendedor de sanear por evicción, ya que si el acto que origina la privación del comprador de la cosa adquirida fuese posterior a la compraventa, no podría imputársele al vendedor.

Así, por ejemplo, recoge nuestro Tribunal Supremo en su Sentencia¹² de 17 de julio de 2007, que «*cualquier privación que sufra el comprador, sea total o parcial, de la cosa adquirida por compraventa dará lugar a la obligación de sanear por parte del vendedor, salvo que ello ocurra en virtud de un derecho que sea posterior a la celebración de la compraventa*».

Y precisamente resulta muy interesante al respecto la Sentencia de 19 de diciembre de 2013 de nuestro Alto Tribunal que traigo a colación, respecto a unos demandantes que intentan hacer valer la acción de saneamiento por evicción contra el que le vendió una casa cuya compraventa fue finalmente anulada. Sin embargo, en este supuesto, la persona que consiguió anular la compraventa (primera vendedora) no tenía ningún derecho anterior sobre el inmueble, sino que al venderlo se reservó la posibilidad resolver una posible venta del inmueble siempre y cuando el nuevo comprador llevase a cabo la venta dentro de los dos años siguientes a su adquisición, tal y como finalmente ocurrió. Expone literalmente la Sentencia referida que «*Es manifiesto que antes de que dicho señor la vendiera, doña Marcelina no tenía derecho alguno sobre la vivienda ni a ella. Realmente, solo estaba favorecida por la posibilidad del futuro ejercicio de una facultad de configuración jurídica: la de resolver las dos ventas de cumplirse la «conditio iuris» de que la segunda se perfeccionase antes de vencer el plazo previsto en el apartado 1 del artículo 51 del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (RCL 1964, 2885) . Esa mera expectativa de un derecho subjetivo —del tipo de los llamados potestativos—, el cual no nació hasta el momento de la segunda venta, no merece ser calificado como derecho anterior a esta, a los efectos del artículo 1475 del Código Civil*

Como señaló el Tribunal de apelación, los recurrentes tenían la facultad de reclamar los efectos restitutorios de la resolución del contrato que habían celebrado, pero no los del saneamiento por evicción.

D) Notificación al vendedor de la reclamación judicial

Establece el artículo 1481 del Código Civil que «*el vendedor estará obligado al saneamiento que corresponda, siempre que resulte probado que se le notificó la demanda de evicción a instancia del comprador. Faltando la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento*».

La conclusión principal a la que hemos de llegar una vez expuesto el artículo anterior es que sin notificación al vendedor de la demanda formulada contra el comprador, no tendrá derecho este último al saneamiento por evicción de la cosa comprada.

Argumenta el Tribunal Supremo en su Sentencia¹³ de 12 de marzo de 2008 que «*la situación planteada en el caso presente entre los demandados y su vendedor se encuadra dentro del marco propio de las obligaciones del contrato de compraventa y, en concreto, de la obligación del vendedor al saneamiento por evicción, por lo que la parte demandada estaba facultada para solicitar, según lo dispuesto en el artículo 1482 del Código Civil, la notificación de la demanda a su vendedor a efectos de que pudiera comparecer y contestarla, sin que en modo alguno pueda exigir de la parte actora que sea ella quien proceda a demandar a aquel a quien nada reclama*».

Por tanto, la citación del vendedor puede entenderse como una carga para el comprador y una facultad del vendedor. Carga para el comprador en el sentido de que el éxito de una futura acción de saneamiento por evicción depende de que en el momento procesal oportuno, este haya solicitado al órgano judicial competente la notificación de la demanda al vendedor, y la misma se produzca correctamente. Pero, al mismo tiempo, entiendo que puede considerarse la citación como una facultad del vendedor porque, una vez citado, este tendrá la posibilidad de aportar sus defensas y pruebas contra la reclamación del tercero, lo cual puede derivar en la desestimación de la demanda del tercero contra el comprador, o lo que es lo mismo, en la imposibilidad de una futura demanda de saneamiento de evicción del comprador contra el vendedor.

Una vez que le notifican la demanda de evicción contra el comprador, el vendedor queda facultado para intervenir o no en el procedimiento, si bien, de no hacerlo otorgará al comprador la posibilidad de ejercer contra él la acción que da título al presente artículo, mientras que si se persona en el procedimiento, la facultad del vendedor no se limita a la defensa del comprador, sino que también podrá defender sus propios derechos alegando lo que considere oportuno, lo cual es conocido en nuestro sistema jurídico como «llamada en garantía».

En tal sentido, nuestro Tribunal Supremo en su Sentencia¹⁴ de 7 de febrero de 1998 expone que «*la posibilidad de llamar al proceso (llamada en garantía) al vendedor de una cosa, ante un posible supuesto de saneamiento por evicción, es una facultad que corresponde única y exclusivamente al comprador de dicha cosa, pero en ningún caso es un derecho (y menos un deber) que corresponda al tercero que ejerce una acción reivindicatoria de la referida cosa, el cual ha de limitarse a demandar al que, atribuyéndose la titularidad dominical de la cosa, se halle en la posesión de la misma*».

La notificación deberá realizarse tal y como establece el artículo 1482 del Código Civil, que remite a la Ley de Enjuiciamiento Civil, otorgando al comprador

la facultad de solicitar la notificación al vendedor dentro del plazo previsto para su propia contestación a la demanda, la cual se suspenderá hasta que el vendedor no conteste o finalice el plazo concedido para ello sin haberla contestado, momento en el cual se reanuda el plazo concedido en su día al comprador para contestar la demanda.

No obstante, podría darse el caso de que un vendedor al que no le haya sido notificada la demanda por evicción, aún así sea condenado al saneamiento por evicción. Así se recoge en la STS de 10 de mayo de 1966¹⁵, mediante la cual se condenó al saneamiento por evicción al vendedor por entender suficiente la Sala el hecho de que este tuviese conocimiento extraprocesal de la demanda evicción, como lo demuestra el que le facilitase al comprador los medios de defensa frente al tercero demandante.

Llegados a este punto cabe plantearse qué ocurriría si una vez notificada la demanda al vendedor, este decide no personarse en el procedimiento. ¿Quedará obligado el comprador a continuar con la demanda o estará facultado a allanarse? Como expusimos con anterioridad, el allanamiento por parte del comprador antes de dar traslado al vendedor le privaría automáticamente del posible saneamiento por evicción que le correspondiese. Sin embargo, una vez notificada y no habiendo comparecido el vendedor, ¿qué sentido tiene obligar al comprador a hacer frente a una serie de gastos (los del pleito) cuando sabe de antemano que va a salir condenado? ¿Sería lógico obligar a la persona que se ha visto privada de la cosa comprada, y que no tiene ninguna culpa, a hacer frente a los gastos de dos pleitos diferentes (este primero y el segundo de saneamiento por evicción)?

Por mi parte coincido plenamente con el profesor GARCÍA CANTERO¹⁶, el cual considera que «*siguiendo la opinión mayoritaria estimo que el comprador demandado podrá allanarse a la demanda pues no parece justo obligarle a seguir un pleito que el propio vendedor no ha considerado oportuno defender*».

En el mismo sentido se pronuncian DÍEZ PICAZO y GULLÓN¹⁷ que entienden que «*no debe privarse al comprador de la evicción si se allanó a la demanda porque no tenía posibilidad de defenderse solo, aunque correrá a su cargo la prueba de esta circunstancia si quiere que su pretensión contra el vendedor prospere*».

Opinión contraria le merece el tema a LACRUZ BERDEJO¹⁸, que considera que: «*Así como el comprador demandado no puede allanarse a la demanda antes de dar opción al vendedor de intervenir en el proceso, es más dudoso si, una vez notificado este y no comparecido, está obligado el primero a continuar el pleito por todos sus trámites hasta Sentencia. El Código así parece exigirlo, y la evitación de confabulaciones en perjuicio del vendedor que deba responder de evicción lo sugiere*».

Pero yendo un poco más allá, podemos encontrarnos también ante la situación de que el comprador no se allane, sino que ejerza una defensa negligente del bien. ¿Quedará facultado el vendedor a oponerse a la acción de saneamiento? Por mi parte entiendo que dicha facultad del vendedor quedará vinculada a si se personó o no en su día en el proceso, ya que si no lo hizo, considero que la despreocupación judicial mostrada por el vendedor a la hora de defender el contrato deberá inhabilitarle para oponerse a la acción de saneamiento por evicción que el comprador pudiese ejercer contra él.

Sin embargo, en los supuestos en los que el vendedor sí se persone en las actuaciones judiciales realizando una defensa correcta a favor del comprador, y aún así la acción de evicción prospera por el comportamiento negligente del propio comprador, entiendo que el vendedor podrá oponerse a la demanda de saneamiento dirigida contra él.

E) *Ejercicio de la acción dentro de plazo*

La Ley en lo referente a la acción de saneamiento por evicción no fija un plazo de garantía, ni un plazo de prescripción o caducidad. Por tanto, en ausencia de plazos específicos y en base a lo expuesto en el artículo 1964 del Código Civil, se aplicará el plazo general de los 15 años, cuyo *dies a quo* será el primero desde que pudo ejercitarse la acción de saneamiento, o sea, desde el día que existe Sentencia firme que condene al comprador a la pérdida total o parcial de la cosa.

III. POSIBLES PACTOS SOBRE EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

El saneamiento por evicción es para el Código Civil español, no un efecto esencial de la compraventa, sino uno natural que le acompaña siempre cuando nada se ha dicho al respecto. A esta conclusión se llega en base a lo establecido en el 2.º párrafo del artículo 1975 del Código, que recoge que «*El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato*».

Es concretamente por no ser esencial el saneamiento por evicción respecto a la compraventa, por lo que se admite en él la posibilidad de ciertos pactos a los que pueden llegar las partes, como estipula el mencionado artículo 1975 del Código Civil en su párrafo 3.º, «*Los contratantes sin embargo, podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor*».

Hemos de exponer que si bien en lo referente a la posibilidad de allanarse el comprador en la demanda de evicción considerábamos que actuaba el Código en beneficio del vendedor al no admitir en ningún momento tal posibilidad, aquí, en cuanto a la posible renuncia o reducción del saneamiento, entendemos que el Código intenta salvaguardar la figura del comprador.

Así dispone por su parte el artículo 1476 del Código Civil que «*Será nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiere mala fe de su parte*». Por mala fe hemos de entender cuando el vendedor conocía la causa de evicción y la ocultó al comprador; y el 1477 del mismo Código, que expone que «*Cuando el comprador hubiese renunciado al derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea este, deberá el vendedor entregar únicamente el precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, a no ser que el comprador hubiese hecho la renuncia con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias*».

Como podemos apreciar, la idea que se desprende del Código es la de proteger en todo momento al comprador, aún habiéndose alcanzado cualquier tipo de renuncia o de reducción sobre el saneamiento, quedando este únicamente privado de cualquier posibilidad de saneamiento cuando *renuncia* con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias, entendiéndose en este caso que el comprador conocía las causas de evicción y aún así decidió comprar.

En cuanto al aumento del contenido de la obligación se entiende por la doctrina como una cláusula de penalización, como por ejemplo, pactar que en lugar del precio actual de la cosa deberá abonarse al comprador el precio más alto que haya alcanzado esta desde que se perfeccionó el contrato de compraventa hasta que tuvo lugar la evicción.

Una vez expuesto todo lo anterior, hemos de admitir que, como bien apunta LASARTE¹⁹, lo cierto es que en la práctica, salvo supuestos rarísimos, los pactos relativos a la obligación de saneamiento por evicción son virtualmente desconocidos.

IV. EFECTOS DEL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

Los efectos de la evicción, siempre y cuando no haya renunciado el comprador al saneamiento con conocimiento de los riesgos de evicción, podrán ser diferentes según nos encontremos ante una *evicción total o parcial*.

a) Evicción Total

Se regula en el artículo 1478 del Código Civil, el cual establece: «*Cuando se haya estipulado el saneamiento o cuando nada se haya pactado sobre este punto, si la evicción se ha realizado, tendrá el comprador derecho a exigir del vendedor:*

1.º La restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta.

La redacción del presente artículo 1478.1.º del Código se debe a la dada en su día por GARCÍA GOYENA en el Proyecto del Código Civil de 1851, concretamente en su artículo 1401.1.º.

Lo primero que ha de quedar claro en referencia a dicho precepto del artículo 1478 es que el Código Civil, cuando habla de *precio* de la cosa, en realidad se está refiriendo a su *valor*, por lo que obligatoriamente conllevará a una tasación de la misma.

En dicha tasación, tal y como expone GARCÍA CANTERO²⁰, deben prevalecer criterios objetivos, sin que el precio de venta sea un criterio determinante, ya que expresamente advierte el Código Civil «*sea mayor o menor que el de la venta*». Por tanto, deberá restituir el vendedor al comprador el valor que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta.

A mi juicio, y más en los tiempos que corren, esta redacción dada por el Código puede proteger más al vendedor que incurrió en evicción que al propio comprador que la sufrió, ya que en nuestro sistema actual, el comprador que hace años adquirió un bien inmueble y que se vea privado del mismo a día de hoy por evicción, únicamente percibirá el valor actual de dicho bien, por lo que, vista la caída del sector inmobiliario de los últimos años, entiendo lógico que saldría beneficiado el vendedor.

Igualmente ocurre con los bienes muebles, pudiéndose nombrar como más claro ejemplo el de los vehículos a motor²¹, que es el tipo de bienes cuyo valor más se deprecia en el mercado, aunque hay que reconocer que otros tipos de bienes muebles, como pueden ser las obras de arte, ven fluctuar su valor a lo largo del tiempo, por lo que puede darse, aunque tampoco es seguro, que el valor de la cosa sea mayor en el momento de la evicción que cuando se produjo la compraventa.

Por todo ello, particularmente considero que es más lógica la interpretación del asunto que se da en ciertos ordenamientos vecinos, como el francés, portugués o italiano, en los que se fija el carácter restitutorio de la evicción en el precio de la cosa vendida, y no en el valor que ostente en el momento de su evicción, es decir, que si al producirse la evicción el bien vale menos que en el momento de la venta, el vendedor deberá restituir la totalidad del precio.

Aunque, en mi opinión, y siempre desde la perspectiva de protección del comprador que se ha visto desposeído de la cosa que compró en su día, considero más coherente que el vendedor quedase obligado a restituir el precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción siempre que este fuese mayor al precio

de la venta, y solo cuando fuese menor que se respetase el precio entregado en el momento de la venta.

2.º Los frutos o rendimientos si se le hubiera condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio.

Dicho punto no debe plantear excesivas dudas en cuanto a su interpretación, ya que se refiere al derecho que tiene el comprador de exigirle al vendedor el reintegro de los frutos o rendimientos que se haya visto obligado a entregar a quien le haya vencido en juicio, es decir, al que resulta ser el verdadero dueño de la cosa.

En cambio, las relaciones entre comprador y tercero reivindicante deben regir por lo establecido en los artículos 451 y siguientes del Código Civil, referidos a la liquidación del estado posesorio con carácter general.

3.º Las costas del pleito que hayan motivado la evicción y, en su caso, las del seguido con el vendedor por el saneamiento.

Si bien es cierto que ateniéndonos a su literalidad este tercer punto no resulta excesivamente complejo de interpretar, la realidad en nuestro Ordenamiento es otra, ya que la cuestión no es específica en la doctrina española.

Lo único sobre lo que no cabe duda es que el precepto exige una Sentencia firme en un procedimiento entre el tercero y el comprador, no siendo necesario en cambio la existencia de un segundo procedimiento entre comprador y vendedor, pudiendo indemnizar este de forma extrajudicial al comprador.

Empezamos a encontrarnos con posicionamientos diversos entre autores en cuanto al término *costas del procedimiento* a los que el vendedor tendrá que hacer frente una vez confirmada la evicción, así como decretado su saneamiento también de forma judicial.

Entiende LASARTE²² que «*es obvio que el comprador solo tendrá derecho a reclamar las costas judiciales (sea de uno o ambos procesos) cuando efectivamente haya debido afrontarlas por haberle sido impuestas*»; sin embargo, para GARCÍA CANTERO²³, con el que coincido plenamente, «*si como es habitual, el primer proceso finaliza sin expresa imposición de costas, el comprador tendrá derecho a ser reembolsado de las que hubo de sufragar como demandado y que hubieran sido necesario para la llevanza del pleito; no podrá incluir la minuta de letrado si, según la ley, su asistencia no era precisa*».

Es decir, que entiende que la minuta del letrado a la que ha debido de hacer frente el comprador en el pleito que un tercero ha interpuesto contra él por la cosa comprada, también deberá ser afrontada por el vendedor cuando el juez no imponga las costas a ninguna de las partes.

El segundo punto que conlleva a diferentes posturas doctrinales es la interpretación de la segunda parte del párrafo estudiado, en concreto del «*y en su caso las (costas) del seguido con el vendedor para el saneamiento*».

Existen autores que consideran que el referido «*y en su caso*» equivale a «*en todo caso*». Expone SCAEVOLA²⁴ en este sentido que «*si el comprador se ha limitado a reclamar la recta aplicación del artículo 1478, y el vendedor ha continuado el litigio en estas condiciones, las costas han de serle impuestas en todo caso. La Sentencia que declaró la evicción equivale a un título ejecutivo, que lleva aparejado todas las consecuencias que el artículo 1478 señala. Por la misma razón se imponen de precepto las costas en el juicio ejecutivo al demandado contra quien se sigue*».

Sin embargo, existe otra corriente de autores²⁵ que considera que en este segundo procedimiento de saneamiento por evicción no quedará obligado el vendedor «*en todo caso*» al reembolso de las costas originadas al comprador, sino únicamente cuando así lo determine la Sentencia correspondiente.

4.º Los gastos del contrato, si los hubiese pagado el comprador.

Es, a mi modo de ver, el párrafo del artículo 1978 que menos dudas origina. Debe entenderse que el comprador, cuando haya hecho frente a ciertos gastos del contrato, una vez sea firme la Sentencia de evicción, tendrá derecho a que se proceda al reembolso de los mismos.

Por gastos del contrato no debe entenderse los del contrato únicamente, sino todos aquellos que derivan del acto administrativo posterior (impuestos, Notaría, etc.).

5.º Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato si se vendió de mala fe.

Por mala fe debemos entender cuando el vendedor, aún a sabiendas de que el bien pertenece a un tercero, lo vende como si fuese suyo. Por tanto, en base a este 5.º apartado del artículo que venimos estudiando, los vendedores de mala fe deberán hacer frente a los gastos recogidos en los cuatro primeros apartados, así como a los recogidos en este quinto y último, entre los que se diferencian: daños, intereses, y gastos voluntarios o de puro recreo u ornato.

Por daños deberán entenderse cualquiera que sufra el comprador a consecuencia de la venta y que no quedasen recogidos en los apartados anteriores del artículo 1978, teniendo por tanto que demostrarlos el comprador.

Sobre los intereses, lo que no cabe duda es que no podemos tener como referencia a la hora de calcularlos el precio de la cosa, dado a la actualización de su valor que establece el párrafo primero del artículo 1978, por lo que parece más apropiado calcularlos en base al valor otorgado a la cosa en el momento de evicción.

En cuanto a si deberán incluirse dentro de los intereses el lucro cesante al que ha podido quedar sometido el comprador, todo dependerá de si entendemos que hay que acudir al artículo 1106²⁶ del Código Civil en sede de incumplimiento. En dicho sentido existen dos corrientes de autores: los que consideran que sí debemos remitirnos a dicho artículo, como RODRÍGUEZ MORATA²⁷, y los que entienden que no, como GARCÍA CANTERO²⁸.

Por mi parte en esta ocasión vuelvo a coincidir con GARCÍA CANTERO, ya que considero que el legislador ha pretendido establecer una norma concreta para estos casos en el artículo que venimos estudiando, y de ser la intención del legislador la de remitirse a lo dispuesto en el artículo 1.106 entiendo que expresamente tendría que haber quedado así recogido.

Por último, centrándonos ya en los gastos voluntarios o de puro recreo, entiendo que se refiere a las mejoras que haya afrontado el comprador únicamente en los casos en los que la valoración del bien una vez producida la evicción sea menor que la de la venta, ya que, de no ser así, de valorarse por encima del valor de la venta y pagarse igualmente las mejoras efectuadas, se estaría indemnizando doblemente al comprador por los mismos conceptos, ya que se estaría pagando el valor de la cosa en el momento de evicción que es más alto al que se entregó en su día, y al mismo tiempo se estarían pagando independientemente las reformas o mejoras que han dado origen a que el valor de la cosa sea mayor en el momento de la evicción que en el de la venta, por lo que se estarían pagando, al menos así lo entiendo yo, dos veces por los mismos conceptos.

b) Evicción Parcial

La evicción parcial queda regulada en el artículo 1479 del Código Civil, el cual establece que «*Si el comprador perdiera, por efecto de la evicción, una parte*

de la cosa vendida de tal importancia con relación al todo que sin dicha parte no la hubiese comprado, podrá exigir la rescisión del contrato; pero con la obligación de devolver la cosa sin más gravámenes de los que tuviese al adquirirla.

Esto mismo se observará cuando se vendiesen dos o más cosas conjuntamente por un precio alzado, o particular para cada una de ellas, si constase claramente que el comprador no habría comprado la una sin la otra.

La primera duda que surge dada la redacción del artículo es: ¿qué importancia tenía que tener la parte perdida para el comprador para justificar que sin dicha parte no la hubiese comprado? O dicho con otras palabras, ¿cómo sabremos si la parte evicta era o no importante para el comprador, y cuánto?

Ciertamente, ateniéndonos a la literalidad del Código debemos llegar a la conclusión de que el comprador no tiene que demostrar la importancia que para él supone la parte evicta, sino que, en todo caso, la carga de la prueba pesaría sobre el vendedor para prohibir al comprador ejercer la facultad que venimos estudiando.

Pero la cuestión que más debate plantea en nuestro ordenamiento es la naturaleza de la acción prevista en el artículo 1479. Al respecto, lo que parece claro es que existe un error en nuestro Código a la hora de denominar dicha acción como de «rescisión del contrato», lo cual es imposible debido a la incompatibilidad entre los artículos 1479 y el 1295²⁹ por exigir este último la devolución de la cosa sin más cargas que las existentes al tiempo de la compra, supuesto inviable tras producirse la evicción, así como el de devolver los frutos si se le condenó a hacerlo al evinciente.

Al respecto existe una doble corriente doctrinal, como son los que apoyan que la terminología correcta para la acción del artículo 1479 es la de «acción de desistimiento contractual», como ALBALADEJO³⁰, que sostiene que «si la evicción fue parcial, pero de tal importancia que sin la parte perdida no se hubiese comprado la cosa, podrá el comprador exigir el saneamiento parcial o desistir del contrato por completo y, además, ser indemnizado por los daños sufridos», y los que abogan por denominar el cambio como «acción de resolución por incumplimiento del contrato³¹».

V. SANEAMIENTO POR CARGAS OCULTAS

El último artículo de la Sección de nuestro Código dedicado al saneamiento por evicción es el artículo 1483 del Código Civil, el cual establece que: «Si la finca vendida estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiera conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente. Durante un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura, podrá el comprador ejercitar la acción rescisoria, o solicitar la indemnización. Transcurrido el año, solo podrá reclamar la indemnización dentro de un periodo igual, a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre».

Una vez expuesto el contenido del artículo, imperativamente nos debe rondar por nuestro pensamiento si tiene sentido regular el saneamiento por cargas ocultas dentro de la sección dedicada al saneamiento por evicción. O dicho de otra forma, ¿no sería más lógico encuadrarla en el apartado dedicado al saneamiento por los defectos o gravámenes ocultos de la cosa vendida?

Esta cuestión se viene planteando en nuestra doctrina a lo largo del tiempo, existiendo al respecto diferentes posturas doctrinales.

El saneamiento de cargas ocultas no coincide con el saneamiento por evicción al no exigirse Sentencia firme para su ejercicio y no suponer la privación de la cosa para el comprador, por lo que no comparto la idea de LASARTE³² de definir el artículo 1483 de nuestro Código como de «*evicción de cargas o gravámenes ocultos*».

Pero es que tampoco coincide con el saneamiento por vicios ocultos por no tener las mismas consecuencias, y es debido a ello, a que no coincide con ninguna de las modalidades existentes de saneamiento, por lo que coincido con los autores³³ que consideran este supuesto como una tercera posible modalidad de saneamiento, independiente del saneamiento por evicción o por vicios ocultos.

De lo que no cabe ninguna duda es de que para estar refiriéndonos a un caso de saneamiento por cargas ocultas han de cumplirse una serie de requisitos, los cuales pasamos a enumerar:

1. Que la finca esté gravada con alguna carga o servidumbre. Por tanto hemos de llegar a la conclusión, al usar nuestro Código el término «finca», de que nos referimos exclusivamente a bienes inmuebles, nunca a bienes muebles.

2. Que sobre dichos bienes inmuebles pesasen gravámenes ocultos. Para ser considerados como tales, dichos gravámenes, en base a lo expuesto en el artículo 1.483, no pueden estar mencionados en la escritura (ya sea escritura privada o documento notarial, porque de ser así no cabría con posterioridad alegar su desconocimiento), ni podemos estar hablando de cargas aparentes, es decir, que pudieron haberse conocido. Tampoco puede tener conocimiento previo el comprador de tales gravámenes, como es lógico.

Pero el problema fundamental en cuanto a si debe considerarse oculto o no un gravamen radica en aquellos supuestos en los que, pese a no haber sido declarados en la escritura, sí estaban inscritos en el Registro de la Propiedad. En este sentido, la jurisprudencia más reciente y la mayor parte de la doctrina entienden que no podrá aplicarse el artículo 1483 del Código Civil cuando la carga o el gravamen goza de publicidad registral, pues el contenido del Registro se presume conocido por todos.

Sin embargo, coincido con LASARTE³⁴ en que, si bien la lógica actual implica la respuesta negativa, el sentido del precepto y su procedencia histórica nos hacen llegar a la conclusión de que dado que no existe obligación alguna para el comprador de consultar el Registro, puede lícitamente argüir su buena fe frente al vendedor aunque no lo haya consultado.

Por mi parte llego a esta conclusión por la brevedad del plazo que el legislador otorga al comprador a la hora de ejercer la acción rescisoria (no tanto la acción indemnizatoria), y es que me sorprende que únicamente se le conceda un año desde el otorgamiento de la escritura (frente a los 4 años otorgados en base al art. 1299 y 1301), lo que puede llegar a entenderse como un camino intermedio: no se le niega al comprador la acción de saneamiento recogida en el artículo 1483 por no haber consultado el Registro, lo cual choca con que sí se le priva en cambio de dicha acción cuando la carga o servidumbre es aparente, es decir, que pudo haberse producido, pero tampoco responsabiliza exclusivamente al vendedor por no haber declarado las cargas.

Cuestión diferente serían los casos en los que la carga estuviese inscrita en el Registro y el comprador lo supiese, pero el vendedor declarase que está extinguida dicha carga; o si el vendedor no declara dicha carga y ni siquiera consta inscrita en el Registro. En dichos casos no se acudiría a lo establecido en el artículo 1483, por ser este más perjudicial para el comprador que la de nulidad por error del comprador o por dolo del vendedor.

3. Que la carga sea importante, de tal naturaleza que deba entenderse que de haberla presumido el comprador no la habría adquirido. Volvemos a encontrarnos ante un caso como el estudiado anteriormente en cuanto la evicción parcial. ¿Tiene que justificar el comprador la importancia que para él supone la carga o gravamen oculto en el bien comprado? Igualmente aquí se trata de un criterio objetivo, no recayendo en ningún caso, considero, la carga de la prueba sobre el comprador.

Por último, pasamos a estudiar los efectos de la acción aquí estudiada. El comprador dispone de dos acciones a su elección: la acción de rescisión del contrato y una acción indemnizatoria.

El cómputo de los plazos no queda del todo claro, sobre todo en cuanto a la posible acción indemnizatoria se refiere, ya que en este caso, si bien no hay duda de que el plazo es de un año, la duda surge en cuanto al inicio del cómputo de tiempo, llegándose a la conclusión de que en la mayoría de los casos, dependerá de la voluntad del comprador, ya que el Código estipula en el párrafo 2.º del artículo 1483 que transcurrido el año desde el otorgamiento de la escritura, solo podrá reclamar la indemnización el comprador dentro un periodo igual (un año), *a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre*, por lo que se estará al momento en el que el comprador reconozca haber descubierto la carga o servidumbre, siempre que no pueda probarse de otra forma.

De lo que no cabe duda es que el plazo para ejercer la acción rescisoria, queda extinguido por caducidad al año del otorgamiento de la escritura o del documento correspondiente.

Por tanto, debemos llegar a la conclusión de que el inicio del cómputo del año para que el comprador ejerza la acción rescisoria del contrato será siempre al día siguiente de su propia celebración, mientras que el inicio del cómputo del año para ejercer la acción de indemnización puede iniciarse, por ejemplo, 5 años después de celebrado el contrato, siempre y cuando el comprador haga constar que desde ese día concreto conoce la existencia de la carga o servidumbre.

Aunque una vez expuesto lo anterior, entiendo que en la práctica, si dichos plazos no coinciden, deberán al menos asemejarse bastante, porque lo lógico es que el comprador, una vez que empiece a usar la cosa (normalmente poco tiempo después de comprarla), se percate de la carga o servidumbre oculta que pesa sobre ella, y sea desde ese momento cuando lo haga constar, comenzando a correr el cómputo del año para exigir la acción indemnizatoria³⁵.

Para concluir con el estudio de la figura del saneamiento por evicción, hemos de exponer que no solo se da en la compraventa, sino en cualquier contrato oneroso con obligación de dar (arrendamiento, donación onerosa, partición de herencia.). A cada uno de estos contratos se aplicará la normativa del saneamiento en la compraventa, con sus respectivas adaptaciones³⁶.

VI. LA APUESTA DE LA COMISIÓN REDACTORA DEL CÓDIGO CIVIL POR LA SUPRESIÓN DEL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN EN LA REFORMA DE LA COMPROVANTA EN EL CÓDIGO CIVIL

No solo en España, sino también en Europa, en los últimos años se ha producido lo que algunos autores llaman una modernización del Derecho de obligaciones, erigiéndose en ella el contrato de compraventa como uno de los principales protagonistas.

Tanto es así, que la Comisión General de Codificación propuso un anteproyecto de ley de modificación del Código Civil en materia de compraventa, realizada

en 2005 y publicada en el Boletín del Ministerio de Justicia núm. 1988, de 1 de mayo de 2005, así como una propuesta de anteproyecto de Ley de Modernización del Derecho de Obligaciones y Contratos, publicada también en el Boletín del Ministerio de Justicia, en enero de 2009. Ambas propuestas fueron publicadas conjuntamente por el Ministerio de Justicia en un volumen del año 2009 titulado «*Propuesta para la modernización del Derecho de Obligaciones y Contratos*».

El anteproyecto modifica el Código Civil en materia de contrato de compraventa con la finalidad de modernizarlo, incorporando a este cuerpo legal las nuevas corrientes del Derecho Uniforme y Comunitario. Los referentes son, en este caso, la Convención de Viena y la Directiva 1999/44, CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo de 1999, sobre determinados aspectos de la venta y las garantías de los bienes de consumo.

En relación con el saneamiento por evicción es de destacar que en el apartado XI de su Exposición de Motivos, la propuesta³⁷ recoge que «*la reforma afecta, fundamentalmente, al régimen de los denominados saneamientos. (...) Afecta también al saneamiento por evicción y por vicios ocultos, cuya regulación en el Código Civil no corresponde a las exigencias de la sociedad actual. Los saneamientos, como regímenes especiales de responsabilidad contractual, desaparecen y son sustituidos por una nueva regulación de los problemas acorde con las reglas generales del Derecho de obligaciones. En este punto la reforma está presidida por la idea de unificación del sistema de responsabilidad contractual. Aun siendo los saneamientos la materia principal de esta reforma, se ha juzgado necesario modificar también otros preceptos de la compraventa...*

También recoge literalmente en el apartado XII de su Exposición de Motivos que «*Junto a la obligación de entregar la cosa vendida, se impone el deber de que la misma sea conforme a las exigencias del contrato y se halle libre de derechos y pretensiones de tercero que no hayan sido previstos en el contrato*».

El Artículo Tercero, del Capítulo X de la referida propuesta expone que «*Se modifican los artículos 1474 a 1496, comprendidos en la Sección 3.ª del Capítulo IV, del Título IV, del Libro IV del Código Civil, cuya redacción será la siguiente....*

Expone el artículo 1474 de la propuesta que «*La cosa entregada deberá ser conforme con el contrato en cantidad, calidad y tipo y deberá estar embalada o envasada en la forma que resulte del contrato*.

La entrega de cosa diferente de la pactada se equipara a la falta de conformidad».

Por ello, debemos llegar a la conclusión de que la obligación de saneamiento del vendedor, tanto por evicción como por vicios ocultos, se sustituye en la propuesta por el deber de este de entregar una cosa conforme al contrato y libre de derechos de terceros.

Igualmente, de la propuesta de modificación del Código Civil en materia de compraventa, la idea de evicción es sustituida por la de las consecuencias jurídicas de la existencia de derechos de tercero sobre la cosa vendida que no fueran contemplados en el contrato, es decir, que son sustituidos por una regulación de los vicios jurídicos que a su vez son considerados como un incumplimiento del vendedor, tal y como se recoge entre los artículos 1490 y 1496 de la propuesta.

Y es que, el artículo 1490 establece que «*Si un tercero estuviere en condiciones de ejercitar contra el comprador un derecho relativo a la cosa no contemplado en el contrato, anterior a la entrega o creado posteriormente con intervención del vendedor, el comprador podrá, a su elección, ejercitar los derechos mencionados en el artículo 1482*»; y por su parte, el mencionado 1482 expone que «*En caso de falta de conformidad, el comprador podrá por su sola declaración dirigida al vendedor exigirle el cumplimiento, reducir el precio o resolver el contrato. En cualquiera de*

estos supuestos podrá exigir, además, la indemnización de los daños y perjuicios, si procediere».

La Comisión General de Codificación reconoce algo que la doctrina ya había puesto suficientemente de manifiesto: la protección que el saneamiento por evicción ofrece al comprador no es la adecuada, lo que conduce a que su aplicación en la práctica sea limitada. Fundamentalmente por dos razones. La primera es que el comprador tiene que soportar un proceso en el que va a producirse la pérdida de la cosa para poder reclamar al vendedor. La segunda es que, si no media dolo del vendedor, el comprador solo está cubierto limitadamente por los daños sufridos. Es necesario, por lo tanto, incorporar el principio de conformidad en el Código Civil y sujetar los distintos supuestos de incumplimiento del vendedor a un mismo régimen³⁸.

VII. CONCLUSIONES

En mi opinión, y coincidiendo con ATAZ LÓPEZ³⁹, considero que la Comisión General de Codificación optase por desprenderse de la figura del saneamiento por evicción en la nueva regulación de la compraventa que propone, puede deberse principalmente a dos motivos:

El primero, el hecho de que el problema que la evicción intentaba resolver se plantea en la actualidad muchísimo menos, ya que tanto el artículo 464 del Código Civil como el artículo 34 de la Ley Hipotecaria permiten en la mayoría de los casos proteger al comprador de la falta de titularidad del vendedor a través del procedimiento de la *adquisición a non domino*. En este sentido, cuando viene por el Registro de la Propiedad el artículo 38 de la Ley Hipotecaria hemos de completarlo con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria que establece la presunción de exactitud registral a favor de tercero, es decir, el tercero que de buena fe adquiere conforme a la inscripción que se encuentra en el Registro, aunque esta titularidad de la propiedad no sea tal, se mantendrá al tercero como legítimo propietario (*adquisición a non domino*), al tener carácter de presunción *iure et de iuris*. Esta legitimación la tenemos presente en materia de bienes inmuebles, pero también la encontramos en los bienes muebles en el artículo 464 del Código Civil. Nos dice: «*la posesión de bienes muebles adquiridos de buena fe equivale al título*», por lo que, supuestamente, en base a este artículo 464, podremos hacer una adquisición de bienes muebles *a non domino* también.

Y el segundo motivo, sería el hecho de que la regulación del Código Civil en materia de evicción es generadora de litigiosidad en el sentido de que obliga al comprador incluso a litigar aunque sea consciente de que quien le reclama la cosa tiene razón, a lo que hay que sumar que en este procedimiento se dan una serie de medidas en contra del comprador, como la obligación de que se le notifique al vendedor la demanda si después quiere exigirle el saneamiento por evicción; o la posible situación antes expuesta de que el vendedor sea insolvente, por lo que el comprador deberá afrontar no solo la pérdida de la cosa comprada en su día, sino también, el pago de las costas que le hubiesen impuesto en el procedimiento de evicción, y de las cuales, tampoco responderá el vendedor dada su insolvencia.

Concluyo el presente artículo resaltando que solo el tiempo dirá si efectivamente la acción de saneamiento por evicción desaparecerá de nuestro Código Civil, ya que más de diez años después de su proposición, la propuesta de ley comentada sigue siendo solo eso, una propuesta.

VIII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STS, Sección 1.^a, de 21 de marzo de 2014.
- STS, Sección 1.^a, de 19 de diciembre de 2013.
- STS, Sección 1.^a, de 9 de marzo de 2009.
- STS, Sección 1.^a, de 12 de marzo de 2008.
- STS, Sección 1.^a, de 17 de julio de 2007.
- STS, Sección 1.^a, de 7 de febrero de 1998.
- STS, Sección 1.^a, de 10 de mayo de 1966.
- STS, Sección 1.^a, de 27 de mayo de 1957.
- STS, Sección 1.^a, de 7 de junio de 1956.
- STS, Sección 1.^a, de 26 de junio de 1913.

IX. BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO, M.: *Derecho civil, II, Derecho de obligaciones, Vol. 2.^o. Los contratos en particular y las obligaciones no contractuales*, 7.^a edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1982.
- ATAZ LÓPEZ, J., Artículo 1445, en *Comentarios al Código Civil, Tomo VII*, Director Rodrigo Bercovitz, Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 2013.
- DE PRIEGO FERNÁNDEZ, V., *Las obligaciones del vendedor. Modernización del Derecho español y armonización del Derecho Contractual europeo*, en *Estudios de Derecho Civil en Homenaje al Profesor Joaquín José Rams Albesa*, Editorial Dykinson, Madrid, 2013.
- DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho civil, Vol. II. Teoría general del contrato. La relación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento injusto. Responsabilidad extracontractual*, 5.^a ed., Editorial Tecnos, Madrid, 1988.
- GARCÍA CANTERO, G.: *Comentarios a los artículos 1474 a 1483 del Código Civil, en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo XIX, Editorial Edersa, Madrid, 1980.
- LACRUZ BERDEJO, J.L.: *Derecho de obligaciones, Elementos de Derecho civil II, Volumen 2.^o, Contratos y cuasi contratos, Delito y cuasidelito*, Editorial Dykinson, Madrid, 2003.
- LASARTE, C.: *Principios de Derecho Civil III, Contratos*, 9.^a ed., Editorial Marcial Pons, Madrid, Barcelona, 2006.
- MÉNDEZ, R. M.^a: *Saneamiento por evicción y por gravámenes ocultos en el contrato de compraventa*, Barcelona, Editorial Bosch, 1.999.
- O'CALLAGHAN, X.: *Compendio de Derecho Civil, Tomo 2 (Obligaciones y Contratos)*, Volumen 1, Editorial Dijusa, Madrid, 2009.
- RODRÍGUEZ MORATA, F.: *Venta de cosa ajena y evicción (Estudio de las reglas del saneamiento por evicción en la compraventa)*, Editorial Bosch, Barcelona, 1990.
- SCAEVOLA, Q. M.: *Código Civil, concordado y comentado extensamente con arreglo a la edición oficial*, tomo XXIII, vol. 2.^o, 2.^a ed. revisada y puesta al día por F. Bonet Ramón, Madrid, 1970.

NOTAS

¹ En adelante Código Civil.

² Correspondiente a la Disposición general de la Sección Primera del Capítulo IV, *De las obligaciones del vendedor*, Título IV (*Del contrato de compra y venta*), Libro IV (*De las obligaciones y contratos*).

³ O deber de garantía, como se traduce en un amplio sector de la doctrina extranjera.

⁴ En adelante RAE.

⁵ RODRÍGUEZ MORATA, F.: *Venta de cosa ajena y evicción (Estudio de las reglas del saneamiento por evicción en la compraventa)*, Bosch, Barcelona, 1990, p. 19.

⁶ Artículo 1475 del Código Civil: *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.*

El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato.

Los contratantes, sin embargo, podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor.

⁷ Recordemos que el término evicción etimológicamente significa *evincere*, el acto de vencer a otro.

⁸ Artículo 1481 del Código Civil: *El vendedor estará obligado al saneamiento que corresponda, siempre que resulte probado que se le notificó la demanda de evicción a instancia del comprador. Faltando la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento.*

⁹ Se recoge en el artículo 1482 de nuestro Código Civil: *El comprador demandado solicitará, dentro del término que la ley de Enjuiciamiento civil señala para contestar a la demanda, que esta se notifique al vendedor o vendedores en el plazo más breve posible.*

La notificación se hará como la misma ley establece para emplazar a los demandados.

El término de contestación para el comprador quedará en suspenso ínterin no expiren los que para comparecer y contestar a la demanda se señalen al vendedor o vendedores, que serán los mismos plazos que determina para todos los demandados la expresada ley de Enjuiciamiento civil, contados desde la notificación establecida por el párrafo primero de este artículo.

Si los citados de evicción no comparecieren en tiempo y forma, continuará, respecto del comprador, el término para contestar a la demanda.

¹⁰ Expone el artículo 1502 del Código Civil: *Si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviera fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago.*

¹¹ Imaginemos el supuesto en el que el comprador acuerda con un tercero que le demande con la intención de allanarse y dirigirse posteriormente contra el vendedor.

¹² STS 1.^a 17, 07, 2007-3317, 2000-EDJ2007, 100766.

¹³ STS 1.^a 12, 03, 2008-285, 2001-EDJ2008, 31024.

¹⁴ STS 1.^a 07, 02, 1998-3307, 1993-EDJ1998, 589.

¹⁵ RJ 1966, 2374.

¹⁶ GARCÍA CANTERO, G.: *Comentarios a los artículos 1474 a 1483 del Código Civil, en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo XIX, Edersa, Madrid, 1980, página 295.

¹⁷ DÍEZ PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho civil, Vol. II. Teoría general del contrato. La relación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento injusto. Responsabilidad extracontractual*, 5.^a ed., Editorial Tecnos, Madrid, 1988, p. 276.

¹⁸ LACRUZ BERDEJO, J.L.: *Elementos de Derecho civil II. Derecho de obligaciones. Vol. 2.^o. Contratos y cuasi contratos. Delito y cuasidelito*, Editorial Bosch, 1990, p. 44.

¹⁹ LASARTE, C.: *Principios de Derecho Civil III, Contratos*, 9.^a edición, Editorial Marcial Pons, Madrid, Barcelona, 2006, p. 226.

²⁰ GARCÍA CANTERO, G.: *Op. cit.*, p. 301.

²¹ Como muestra la SAP Málaga, Sección 6.^a, de 14 de febrero de 2000, AC, 2000, 246, en la que se condenó al vendedor a pagar el precio del vehículo vendido en el momento de la evicción, que era menor al del momento de la venta.

²² LASARTE, C.: *Op. cit.*, p. 227.

²³ GARCÍA CANTERO, G.: *Op. cit.*, p. 304.

²⁴ SCAEVOLA, *Código Civil, concordado y comentado extensamente con arreglo a la edición oficial*, tomo XXIII, vol. 2.^o, 2.^a edición revisada y puesta al día por F. Bonet Ramón, Madrid, 1970, p. 150.

²⁵ RODRÍGUEZ MORATA, F.: *Op. cit.*, p. 277; GARCÍA CANTERO, *op. cit.*, p. 305.

²⁶ Establece el artículo 1106 del Código Civil: «*La indemnización de daños perjuicios comprende, no solo el valor de la pérdida que hayan sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor, salvas las disposiciones contenidas en los artículos siguientes*».

²⁷ RODRÍGUEZ MORATA, F.: *Op. cit.*, pp. 245 y sigs.

²⁸ GARCÍA CANTERO, G.: *Op. cit.*, p. 307.

²⁹ Establece el artículo 1295 del Código Civil: «*La rescisión obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos, y del precio con sus intereses; en consecuencia, solo podrá llevarse a efecto cuando el que la haya pretendido pueda devolver aquello a que por su parte estuviese obligado*».

Tampoco tendrá lugar la rescisión cuando las cosas, objeto del contrato, se hallaren legalmente en poder de terceras personas que no hubiesen procedido de mala fe. En este caso podrá reclamarse la indemnización de perjuicios al causante de la lesión».

³⁰ En tal sentido, ALBALADEJO, M.: *Derecho civil, II, Derecho de obligaciones*, Vol. 2.^o. *Los contratos en particular y las obligaciones no contractuales*, 7.^a edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1982, p. 30; RODRÍGUEZ MORATA, F.: *Op. cit.*, pp. 304 y 305.

³¹ GARCÍA CANTERO, G.: *Op. cit.*, p. 310.

³² LASARTE, C.: *Op. cit.*, p. 228.

³³ MÉNDEZ, ROSA M.^a: *Saneamiento por evicción y por gravámenes ocultos en el contrato de compraventa*, Editorial Bosch, Barcelona, 1.999, la cual establece que «*Por este motivo, y pese a que el Código Civil incluye el término gravámenes en una subsección que en realidad regula únicamente los defectos ocultos de la cosa, como vicios de carácter físico —no jurídico— hemos de entender, como así lo ha hecho algún autor, que la naturaleza del precepto —artículo 1483 del Código Civil— y su especial fundamento hacen que deba considerarse este supuesto como una tercera modalidad*».

³⁴ LASARTE, C., *op. cit.*, p. 229.

³⁵ En tal sentido también se expresa LACRUZ BERDEJO, *op. cit.*, p. 47, al afirmar que «*los plazos, pues, no tienen que ser sucesivos —como pudiera parecer a primera lectura del artículo comentado— sino que las más de las veces coincidirán, en todo o en parte: ello dependerá del juego de las fechas de la escritura y del descubrimiento de la carga*».

³⁶ En la misma línea XAVIER O'CALLAGHAN, *Compendio de Derecho Civil, Tomo 2 (Obligaciones y Contratos)*, Volumen 1, Editorial Dijusa, Madrid, 2009, p. 337, cuando reconoce que «*la obligación de saneamiento es aplicable a otras transmisiones del dominio a título oneroso: permuta, arrendamiento, enfeusis, sociedad. Incluso se deduce la regla general de extensión de la obligación de saneamiento a todos los contratos onerosos*».

³⁷ Comisión General de Codificación, Sección de Derecho Civil, *Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos*, Gobierno de España, Ministerio de Justicia, 2009, p. 24.

³⁸ DE PRIEGO FERNÁNDEZ, V., *Las obligaciones del vendedor. Modernización del Derecho español y armonización del Derecho Contractual europeo*, en *Estudios de Derecho Civil en Homenaje al Profesor Joaquín José Rams Albesa*, Editorial Dykinson, Madrid, 2013, p. 655

³⁹ ATAZ LÓPEZ, J., Artículo 1445, en *Comentarios al Código Civil, Tomo VII*, Director Rodrigo Bercovitz, Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 2013, p. 10195.