

# Los frutos de las cosas vendidas (Notas)

LUIS DíEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN  
*Catedrático de Derecho Civil*  
*Presidente del Consejo de redacción de la RCDI*

En un trabajo anterior *Commodum ex negotiatione*, publicado en el Anuario de Derecho Civil el año 2007, al ocuparme del problema relativo a si el deudor que incumple la obligación de entrega de cosa cierta y determinada debe solamente la indemnización de los daños sufridos por el acreedor o si debe también el precio convenido con un tercero o la cesión del derecho a percibirlo, hube de enfrentarme con el argumento de los sostenedores de este punto de vista —PANTALEÓN y BASOZÁBAL— de acuerdo con el cual en el párrafo segundo del artículo 1.468 del Código Civil, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 1.095 y 1.097, los autores del Código Civil situaron el contrato de compraventa que dicho Código reguló, en un punto intermedio entre las compraventas traslativas por el mero consentimiento de corte francés y la tradicional compraventa romana solamente obligatoria, de suerte que, según estos autores, en la compraventa de cosa cierta y determinada se genera siempre algo más que un derecho de crédito, algo que puede ser llamado *ius ad rem*, por lo menos en el sentido de que es un derecho subjetivo más vigoroso que el simple derecho de crédito. Conviene ahora reparar la omisión y ocuparse del asunto.

Como es sabido, el párrafo segundo del artículo 1.468 atribuye al comprador los frutos de la cosa vendida, diciendo que tales frutos «pertenece-rán al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato». Los comentaristas encuentran una clara concordancia entre dicho precepto y el 1.095, que reconoce el derecho de todo acreedor a los frutos de la cosa «desde que nace la obligación de entregarla», aunque dispone que no adquiere derecho real hasta que la cosa le ha sido entregada. Y en términos generales, el artículo 1.097 establece la obligación del deudor de dar cosa cierta que comprende la de entregar todos los accesorios aunque no hubiese estipulación expresa a

este respecto. El problema es entonces determinar el alcance de la atribución de los frutos al comprador y el fundamento de dicha regla.

MANRESA (*Comentario del Código Civil*, X, pág. 137) consideraba esta regla como una derivación del principio consignado en el artículo 1.095, lo que, por sí solo, no es suficiente fundamentación, y hacía dos aclaraciones: una, que al atribuir al comprador todos los frutos de la cosa vendida se incluyen en ellos tanto los frutos naturales como los industriales y los civiles, teniendo en cuenta, respecto de estos últimos, que se consideran producidos día por día y en este sentido una antigua sentencia de 28 de enero de 1926 consideró al comprador jurídicamente facultado para cobrar las sucesivas mensualidades de los alquileres de una casa comprada; y otra, que el derecho del comprador a los frutos está condicionado por la obligación de pagar los gastos a que alude el artículo 356, del que se deduce que al recibir los frutos tiene el receptor la obligación de abonar los gastos hechos (aquí el vendedor) para su producción, recolección y conservación.

En el comentario del artículo 1.095 (MANRESA, VIII, pág. 43), el comentarista relaciona, en efecto, el precepto con la construcción del contrato de compraventa como traslativo o simplemente obligatorio y, por tanto, con la denominada teoría del consentimiento traslativo o la del título con el modo. Sin embargo, para MANRESA el derecho del acreedor a los frutos es un accesorio del derecho de naturaleza personal creado por el contrato que, según el autor citado, se encontraba ya en Partidas (V, 5, 23 y 25). Atribución de los productos y acciones que los comentaristas de Partidas explicaban como un paliativo de la atribución al comprador del riesgo o daño de pérdida o menoscabo de la cosa vendida.

La verdad es que la doctrina no ha realizado análisis cuidadosos del problema que estamos analizando. Y se ha limitado a deducir la obligación de entrega de los frutos al comprador de lo dispuesto en el artículo 1.468 y de su supuesta concordancia con lo dispuesto en el artículo 1.095. Por lo demás se suele decir que los frutos civiles se devengan día por día, por lo cual, en el caso de compraventa de finca arrendada, corresponden al comprador las mensualidades de renta producidas y devengadas entre el momento de la perfección del contrato y el de la entrega, mientras que los que el Código llama frutos naturales o industriales se movilizan a partir de su separación, que coincide con la recogida o recolección realizada de acuerdo con el destino de la cosa. Por eso, si se trata de frutos que están todavía pendientes en el momento de la entrega, el vendedor cumple entregando la cosa con ellos. El deber de diligencia, además, impone al vendedor la obligación de recoger los frutos cuya separación debería producirse en el intervalo entre la perfección y la entrega. Aunque, como dice GARCÍA CANTERO, en el *Comentario del Código Civil del Ministerio de Justicia*, hay que poner a cargo del comprador el abono de los gastos necesarios para la recogida y retirada de los frutos.

Este análisis hay que considerarlo, en alguna medida, como superficial y, en cualquier caso, como algo que no nos permite extraer ninguna conclusión respecto del problema de fondo que al principio teníamos planteado. Por ello, como en tantas otras ocasiones similares será conveniente efectuar una breve excursión que nos permita conocer cuáles son los antecedentes históricos.

Lo primero que llama la atención para quien crea que la regla de atribución de frutos al comprador depende del designio de haber aproximado la compraventa del Código Civil al sistema francés, es que la regla de la atribución de los frutos al comprador se encontraba ya en el artículo 1.391 del Proyecto de 1851 que, curiosamente, había importado la transmisión consensual del dominio. Según el artículo 1.391 del Proyecto, «el vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato», añadiendo que «desde ese día todos los frutos pertenecen al comprador». GARCÍA GOYENA, que lo hace concordar con los artículos 1.614 del Código Civil francés, 1.621 del sardo, 1.517 del holandés, 1.145 del Cantón de Vaud, 2.465 del de la Luisiana y 1.460 del napolitano, daba como antecedente de la solución ofrecida dos textos romanos; el primero pertenece a Digesto 18, 6 (*De periculo et commodo rei venditae*), donde es el fragmento 7, que recoge un texto de Paulo (Libro Quinto, *Ad Sabinum*), dice así:

*Id, quod post emptionem fundo accessit per alluvionem, vel perit, ad emptoris commodum incommo-dumque pertinet; nam et si totus ager post emptionem flumine occupatus esse, periculum esset emptoris, sic igitur et commodum eius esse debet.*

El segundo texto pertenece al Código de Justiniano (4, 49, 13 y 16) y aparece después en las Partidas 5, 5, 23, y su texto es el siguiente:

*Fructus post perfectum jure contractum, emptoris spectare personam convenit, ad quem et fructuum gravamen pertinet.*

Del primero de los textos mencionados parece deducirse que la regla es una consecuencia de la atribución al comprador del *commodum* y del *incommo-dum*. Puesto que el riesgo es del comprador y hay una serie de casos en los que éste soporta el *incommo-dum*, parece que se piensa que es justo atribuirle al *commodum* que puedan representar las accesiones y los frutos. De esta regla se hace aplicación en el Código de Justiniano 4, 49, 16, dándole las crías o partos de los animales (*foetus pecorum*). Como hemos dicho, la regla de la atribución de los frutos al comprador se encontraba y se encuentra en el Código Civil francés, según el párrafo segundo del artículo 1.614, que fue fielmente traducido en el Proyecto español de 1851, no obstante, haber organizado el Código Civil francés la compraventa como transmisión consensual del dominio. La regla de la entrega de los frutos al comprador aparecía, con anterioridad, en POTHIER, aunque en la obra de POTHIER la compraventa fuera todavía una com-

praventa de corte romano o romanista (vid. *Oeuvres*, POTHIER, I, Bruselas, 1829). En la obra de POTHIER, que es *Le Traité du Contrat de Vente*, la entrega de los frutos naturales y civiles se refiere a los nacidos y percibidos después de que el comprador haya pagado el precio, aclarando el autor que se debe *ex naturalis contractus* y que no es necesario, por ello, que el vendedor haya sido puesto en mora respecto de su obligación de entregar la cosa. Antes de la mora, dice POTHIER, el vendedor está obligado sólo respecto de los frutos que hubiera él percibido, mientras que después su obligación se extiende a aquellos que no percibió pero que pudo percibir. Esta opinión coincide plenamente con la que, después de la entrada en vigor del Código Civil, exponía Marcel PLANIOL. PLANIOL reconoce plenamente, por supuesto, el derecho del comprador a los frutos, tanto naturales como civiles, pero dice que si existe, en el momento de contratar, una recolección pendiente, el comprador no se obliga a reembolsar al vendedor los gastos que le haya costado, porque la ley supone que su valor se ha tenido en cuenta a la hora de fijar el precio, advirtiendo el autor mencionado que con frecuencia las ventas contienen cláusulas especiales relativas a los frutos que se creen muy convenientes para evitar los problemas que de otra manera se podrían suscitar. Se pregunta PLANIOL si la regla de la atribución de los frutos se aplica a las ventas bajo condición suspensiva y dice que la mayor parte de los autores se inclina por la negativa, ya que hasta la realización de la entrega los frutos se compensan con los intereses, a lo que se añade la idea que la ley sólo ha pensado en compraventas puras y simples. Opinión que a PLANIOL le parece conforme con la voluntad de las partes.

Después de todo el examen realizado hasta aquí, se puede establecer la conclusión provisional de que son tres los puntos de vista que proporcionan un posible fundamento a la norma, según la cual corresponden al comprador los frutos de la cosa vendida, aunque haya que afirmar que ninguno de ellos guarda una relación con la pretendida idea de que nuestro Código Civil situará el contrato de compraventa en un punto intermedio del contrato de carácter simplemente obligatorio de corte romano, y el contrato de compraventa de carácter traslativo de corte francoitaliano, pues la regla tiene, por una parte, un origen romano y, por otra, aparece en el ordenamiento jurídico francés anterior a la codificación cuando aquélla era todavía respetuosa de la tradición romanista. Los tres puntos de vista antes citados serían los siguientes: el que quiere enlazar el artículo 1.468 con el artículo 1.095, entendiendo el primero como un caso de aplicación del segundo; la tesis que coloca el fundamento de la norma en una especie de compensación de la interpretación del Código por haberle hecho soportar los riesgos de acuerdo con la regla del *periculum*; y la que liga el fundamento de la norma con la voluntad negocial de las partes.

a) La relación del artículo 1.468 con el artículo 1.095 no ofrece serias dudas en cuanto relación. Más difícil es considerar el artículo 1.468 como una consecuencia del 1.095, ya que, por el contrario, se puede pensar, con

alguna dosis de probabilidad en el acierto, que el camino ha sido el inverso, esto es, que el artículo 1.095 fue, siempre, una generalización de la regla que favorece al comprador.

Para entenderlo así, hay cuando menos dos o tres tipos de razones. La primera es que el artículo 1.095 carece de precedentes en nuestro Derecho. Según pone de manifiesto M. PEÑA, no aparecía en el Proyecto de 1851 y tampoco encuentra ningún acompañante serio en el Derecho comparado. Puede, de esta suerte, pensarse que el redactor del artículo 1.095 no trató de hacer otra cosa que volver a enfatizar el sistema causal de la transmisión de la propiedad que se había consagrado ya en el artículo 609 y el carácter —no traslativo— del dominio de la compraventa y de la *obligatio dandi*. Y que esa enfatización se acompañó con una generalización de la regla sobre la atribución de frutos. Hay, además, algún otro motivo de reflexión. BADOSA (*Comentario del Código Civil*, Ministerio de Justicia, II, 22) ha señalado, creo que con acierto, que el artículo 1.095 solamente es aplicable a lo que él llama obligación de dar de carácter traslativo, lo que lo hace inaplicable a todas las obligaciones de dar carentes de dicho carácter, no obstante la letra del precepto. Tampoco resulta aplicable al *dare* de carácter traslativo que no tiene su fundamento en un contrato de carácter oneroso. Así, no es aplicable a la donación, ni tampoco a los actos de cumplimiento de un legado donde el derecho del legatario a los frutos procede de la transmisión de la propiedad en el legado de cosa cierta y determinada, pero de ninguna otra razón. BADOSA, por otra parte, ha puesto en conexión la regla de la atribución de frutos con la regla sobre la deuda de intereses del precio, tal como resulta del artículo 1.501 que hace al comprador deudor del interés del precio aplazado cuando la cosa vendida produce fruto o renta, de manera que según el autor citado, la finalidad de la norma estaría en impedir que el vendedor perciba una doble utilidad, como es la de la cosa hasta que la entrega, con los frutos de la susodicha cosa y los frutos del precio.

b) La tesis que hace depender la atribución de los frutos de la voluntad de los contratantes que resulte del contrato, fue defendida por BIONDI, aunque en relación con la inclusión en el contrato de las partes integrantes y de los accesorios: *ea, quae perpetui usus causa in aedificiis sunt*. Que la regla de la atribución de los frutos dependa de la voluntad de las partes es algo que no puede discutirse. No cabe la menor duda que la regla es de Derecho dispositivo. Fundarla en la voluntad de las partes tiene, sin embargo, la dificultad de hacer necesaria, antes de su aplicación, una indagación de carácter interpretativo o, incluso, de una interpretación integradora. En este sentido, para aquellos casos en los que exista un precio de mercado o un precio común, el precio fijado en el contrato de compraventa puede dar una pauta respecto de lo que las partes quisieron que fuera su objeto y lo que el comprador debe recibir. Sin embargo, como fundamento genérico de la regla es difícil de sostener. Habría que demostrar que esa es la voluntad entre compradores y vendedores y habría que ofre-

cer alguna razón ligada con la voluntad de las partes para derogar otra regla, que siempre ha estado presente en esta materia, que es que la cosa, en el contrato de compraventa, se entrega tal como las partes las han definido o, subsidiariamente en el estado en que se encontraba cuando la compraventa se celebró.

c) La tesis que coloca la atribución de los frutos de la misma manera que la atribución de los accesorios y de las accesiones como una compensación de la paralela atribución al comprador del riesgo o *periculum* aparece expresamente en el texto de Digesto 18, 6, 7: *ad emptoris commodum incommodumque pertinet*. La idea expresada en el mismo texto, según el cual de la misma manera que se atribuye la accesión que favorece, habría que colocar a riesgo del comprador aquello que supone la pérdida total o parcial, como si todo el fundamento después del contrato hubiera sido ocupado por las corrientes de las aguas el *periculum* es del *emptor*. Esta relación entre atribución de frutos y *periculum* que es, probablemente, desde el punto de vista histórico la idea más acertada, hace que si por vía interpretativa u otra cualquiera se pudiera paliar el rigor de la atribución del riesgo de la cosa fortuita al comprador, habría que variar, paralelamente, la que hemos tenido en discusión.

#### RESUMEN

No resulta fácil saber las razones que indujeron a los codificadores a introducir la regla que en el Código Civil español aparece en el párrafo segundo del artículo 1.468, que atribuye al comprador los frutos de la cosa vendida desde el momento en que se perfeccionó el contrato. Algunos sectores doctrinales han pretendido que la regla se encuentre en conexión con el tipo de compraventa que los Códigos quisieron delinear y, en especial, con el carácter traslativo que a partir de la codificación francesa la compraventa adoptó en dicha codificación y en las que siguieron sus huellas. El autor del trabajo sostiene que la regla del párrafo segundo del artículo 1.468 es de origen romano, concordaba perfectamente con la compraventa romana y tiene su fundamento en una forma de compensación al comprador de las atribuciones de los riesgos de acuerdo con el principio de *periculum est emptori*.

#### ABSTRACT

It is not easy to know what reasons led lawmakers to introduce the rule appearing in the second paragraph of article 1,468 of the Spanish Civil Code, which gives the buyer the fruits of the purchased thing as of the moment when the contract of sale is concluded. Some sectors of doctrine have claimed that the rule is connected with the type of purchase that such codes were meant to delineate and, more especially, the transference nature of purchases under the French Civil Code and all civil codes cast in its mould. The author of this article sustains that the rule in the second paragraph of article 1,468 is of Roman origin, is in perfect concordance with purchases under Roman law and is at base a form of buyer's compensation for risks assigned, under the rule of *periculum est emptori*.

(Trabajo recibido el 14-2-08 y aceptado para su publicación el 1-4-08)