



Revista de Estudios Histórico-Jurídicos

ISSN: 0716-5455

[dirder@ucv.cl](mailto:dirder@ucv.cl)

Pontificia Universidad Católica de Valparaíso  
Chile

Pastor Vita, Francisco Javier  
Historia de la venta alzada o en globo del derecho romano al Código Civil español  
Revista de Estudios Histórico-Jurídicos, núm. XXVIII, 2006  
Pontificia Universidad Católica de Valparaíso  
Valparaíso, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=173814170006>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en [redalyc.org](http://www.redalyc.org)

[redalyc.org](http://www.redalyc.org)

Sistema de Información Científica  
Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

## Historia de la venta alzada o en globo del derecho romano al Código Civil español

Francisco Javier Pastor Vita

Universidad de Málaga

España

---

### RESUMEN

Este artículo tiene por objeto analizar los antecedentes históricos de la denominada venta en globo en el derecho español. La actual regulación de esta venta en el Código Civil español es novedosa y original, fruto de una evolución histórica que la ha configurado con un singular régimen de responsabilidad del vendedor. En dicho análisis, se parte de los precedentes romanos hasta su concreción en las *Partidas*, así como el camino recorrido por dicha figura hasta concretarse en la actual regulación en el Código Civil español.

**Palabras clave:** Venta en globo – Universitas – Herencia – Empresa – Almojarifazgo – Evicción.

---

### ABSTRACT

The objective of this article is to analyze the historic background for the so-called lump-sum sale in Spanish law. The current regulation of this sale is novel and original, a product of a historic evolution that has shaped it as one of the seller's particular responsibilities. This analysis goes from the Roman background until its crystallization in the *Parts* as well as its trajectory toward the Spanish Civil Code.

**Key words:** Lump-sum sale – *Universitas* – Legacy – Enterprise – *Almojarifazgo* (ancient export and import duty) – Dispossession.

---

## I. Introducción

El artículo 1532 CCEsp. dispone: *"El que venda alzadamente o en globo la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, cumplirá con responder de la legitimidad del todo en general; pero no estará obligado al saneamiento de cada una de las partes de que se componga, salvo en el caso de evicción del todo o de la mayor parte"*. Este precepto se incluye dentro del título 4º del libro IV del *Código Civil* de España, y en concreto en el capítulo 7º, que regula la transmisión de créditos y demás derechos incorpóreos. Este capítulo es muy misceláneo, pues incluye diversos tipos de transmisiones y enajenaciones de derechos incorpóreos de diferente carácter y naturaleza, lo que ha conducido a un importante sector doctrinal a

considerar dicha regulación como poco coherente y carente de la debida sistemática, sin que ni siquiera se pueda considerar que el único elemento común de estas diversas enajenaciones radique en el objeto de la transmisión –un derecho incorporal–, ya que el artículo 1532 CCEsp. contempla también la posibilidad de transmisión de ciertos objetos de naturaleza corporal como son los denominados productos<sup>1</sup>.

El capítulo 7º del *Código Civil* regula básicamente la cesión del derecho de crédito, y a tal materia dedica la mayor parte de su articulado, lo cual es lógico si se tiene en cuenta que la mayor parte de los derechos incorporales son precisamente derechos de crédito. Pero el capítulo 7º también regula la transmisión de otro tipo de bienes incorporales, con peculiaridades propias en lo que se refiere a su objeto, dedicando tres artículos a la venta de herencia, uno a la venta alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, para finalizar dedicando otros dos artículos a la regulación del retracto de créditos litigiosos.

En definitiva, se regulan en este capítulo diversas modalidades de enajenaciones de bienes y derechos incorporales, de forma incluso anárquica y, en principio, carente de sistemática, como se observa al contemplar la inclusión del artículo 1532 CCEsp. (ventas alzadas o en globo de determinados derechos, rentas o productos), entre los artículos que regulan la venta de herencia (artículos 1531, 1533 y 1534), institución con la que nada tiene que ver, según un importante sector doctrinal<sup>2</sup>.

Lo cierto es que la venta alzada o en globo de ciertos derechos, rentas o productos tiene unas peculiaridades específicas que hacen de ella una figura extraña, de difícil encaje dentro del mencionado capítulo, dado el carácter controvertido de su ámbito de aplicación, de su objeto, de su relación con otras compraventas, en especial con la venta de herencia o con las ventas alzadas o por precio alzado reguladas en otras partes del propio Código (artículos 1471, relativo a venta de inmuebles; 1479, relativo a conjuntos de cosas en general; 1491, venta de animales)<sup>3</sup>. Por lo demás, el artículo 1532 CCEsp. regula de forma novedosa la "venta en globo", pero sin dar tampoco una definición de la misma<sup>4</sup>. En realidad el artículo 1532 lo que hace es establecer un régimen específico de responsabilidad del vendedor en los supuestos de ventas alzadas o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, y en ello reside la principal peculiaridad de esta institución.

Otro aspecto que destaca al estudiar el artículo 1532 CCEsp. es la falta de precedentes directos de esta institución en el ámbito del derecho comparado, al menos en el sentido en que la configura nuestro Código, al establecer éste un especial régimen de responsabilidad del vendedor de la globalidad de bienes y derechos, responsabilidad especialmente atenuada, lo que no se prevé en ningún otro ordenamiento de nuestro entorno. Ello no impide que existan en estos otros ordenamientos instituciones similares. De hecho, es preciso destacar que la cesión en globo de una masa de bienes y derechos está contemplada en otros sistemas jurídicos, si bien no se prevé en ellos un régimen especial de garantías y saneamiento como el contemplado en nuestro artículo 1532 CCEsp., pues realmente estos sistemas jurídicos tratan de perfilar ciertas diferencias entre la venta en bloque o en globo y la denominada venta de mercancías al peso, cuenta o medida<sup>5</sup>.

Acredita esta carencia de precedentes en derecho comparado el hecho de que García Goyena, al comentar los orígenes de esta norma, no haya señalado ninguna otra codificación que le sirviera de fuente, no estableciendo tampoco ninguna concordancia de la misma con otros textos legales extranjeros, ni siquiera para establecer diferencias con el texto español o para expresar las dificultades o la facilidad de adaptación a nuestro sistema<sup>6</sup>. La introducción de este precepto en el *Código Civil* español se debe, sin ningún género de duda, al precedente que supuso la redacción del "Proyecto de 1851", en el que fue recogido como artículo 1463, dentro del capítulo dedicado a la transmisión de créditos y demás derechos incorporeales, manteniéndose después en los diversos proyectos y anteproyectos que precedieron al actual Código, en el que fue incluido. Ningún autor cita ningún precedente de este precepto en el derecho comparado anterior a nuestra codificación<sup>7</sup>. No aparece precepto alguno de carácter similar en el Código francés de 1804, en los Códigos civiles italiano o portugués de 1865, ni en el cantonal de Vaud, que tanta influencia ejercieron en los codificadores españoles. No obstante, la norma del artículo 1532, pese a carecer de precedentes en el ámbito del derecho comparado, ha inspirado a alguna legislación extranjera de alguna antigua colonia, como es el caso del *Código Civil* filipino<sup>8</sup>.

Se puede, por tanto, afirmar que la actual regulación de la venta en globo en el *Código Civil* español es novedosa y original, fruto de una evolución histórica que ha configurado una específica modalidad de compraventa con un singular régimen de responsabilidad del vendedor. A continuación vamos a analizar dicha evolución histórica, partiendo de los precedentes romanos hasta su concreción en las *Partidas* así como el camino recorrido por dicha figura hasta concretarse en la actual regulación en el *Código Civil* español.

## **II. Precedentes romanos: La venta en globo y su configuración en las "partidas"**

El origen histórico del artículo 1532 CCEsp. se encuentra, como acabamos de manifestar, en un texto de las *Partidas*, concretamente en P. 5, 5, 34, que no parece tener precedentes en la compilación justiniana ni en la *Glossa*<sup>9</sup>. Ello nos plantea como problema inicial el de determinar si en el derecho romano se admitía la cesión de derechos incorporeales y, por otro lado, si el pensamiento jurídico romano llegó a aceptar o no la existencia de las universalidades. A continuación analizaremos el tratamiento que las *Partidas* dan a la institución, para seguidamente ver cómo la misma se fue configurando, tras ser objeto de comentario y glosa por parte de los tratadistas hispanos de los siglos XVI, XVII y XVIII, hasta quedar claramente delimitada en el "Proyecto de 1851" y en el "Anteproyecto de 1882-1888", hasta llegar al *Código Civil*.

### **1. El derecho romano.**

En relación al objeto de la venta en este ordenamiento, hemos de comenzar afirmando que los grandes juristas romanos se referían al mismo con el término genérico de *merx*, con el que se diferenciaba este elemento de la venta con el objeto de la permuta (Paul., D. 19, 4, 1 pr.) tenía tal consideración cualquier cosa susceptible de integrarse en el patrimonio de una persona, no sólo cosas corporales, sino incluso incorporeales, en concreto, cualquier derecho subjetivo patrimonial que, considerado en su objetividad, pudiera pasar o transmitirse del patrimonio de una persona al de otra<sup>10</sup>.

Junto a las cosas materiales, el derecho romano admitía la transmisión de los ciertos elementos incorpóreos. Así, podían transmitirse mediante precio algunos derechos reales limitados, tales como el *ius emphyteuticarium* o el *ius superficiei*. Distinta era la situación del derecho de servidumbre predial que, por su estrecha vinculación al fundo que gravaba, no podía transmitirse por su titular al propietario de otro fundo. También podía transmitirse los créditos (o mejor, en la terminología romana, las acciones que los protegían: el medio más usual de transmitirlos, en derecho clásico, consistía en que el acreedor nombrase como representante suyo (*cognitor o procurator*) en el proceso a la persona a la que, en el eventual proceso, quería transmitir su derecho, dado el carácter eminentemente subjetivo que tenía este derecho en la época clásica, y, consecuentemente, intransmisible<sup>11</sup>. Lentamente, con el transcurso del tiempo, se van corrigiendo los defectos de la cesión en forma de mandato y, a partir de Antonino Pío, se manifiesta la tendencia a permitir que el efectivo cesionario de un crédito lo haga valer en su propio nombre por medio de la *actio utilis*, al mismo tiempo que se impedía que lo reclamara el cedente recurriendo a una *exceptio doli*. Se conceden acciones útiles al comprador de la herencia, del crédito, al marido en caso de dote consistente en créditos, al legatario y al donatario de un crédito. De esta forma el cesionario del derecho a exigir el crédito demandaba en nombre propio y su derecho era irrevocable, no quedando afectado por la muerte del cedente<sup>12</sup>. Parece claro, pues, que a pesar de la proclamación de la regla de intransmisibilidad de los créditos, se logró facilitar una vía para alcanzar su resultado práctico, hasta el punto de que hay autores (Windscheid, Bohmer o Salpius) que llegaron a sostener que en el derecho justiniano se llegó a admitir una verdadera cesión. En cambio, los glosadores siguieron manteniendo el dogma de intransmisibilidad *inter vivos* de los créditos, llegándose así a las *Partidas* (P. 3, 18, 64), en las que se supone que el cesionario no puede ejercitar la acción o el derecho cedido más que como mandatario o *procurator in rem suam* del cedente<sup>13</sup>.

También podía ser objeto de compraventa una herencia, pero nunca una herencia futura, impidiéndolo la indeterminación del objeto y el rechazo de los juristas romanos a todo acuerdo o convención relativas a la herencia de una persona viva; ahora bien, los romanos no concebían esta venta como la venta unitaria de un conjunto de bienes, sino que los diversos elementos que integraban la masa hereditaria debía de ser transmitido mediante un negocio singular o individualizado, lo que no significa que el concepto de venta de herencia sea inútil en el derecho romano, en el sentido de que existan tantas compraventas cuantos elementos integran la masa, pues en realidad la compraventa tiene por objeto aquellos elementos singulares en tanto que pertenecen al vendedor en virtud de un título hereditario, por lo que la garantía por evicción y por vicios ocultos decaía, respondiendo el vendedor sólo del hecho o acto propio que disminuyese el valor venal del objeto u objetos transmitidos<sup>14</sup>. Lo cierto es que ha sido muy debatida en la doctrina romanística cuál fuera la concepción clásica de la *hereditas*<sup>15</sup>. Lo cierto es que para el genio jurídico romano era plenamente admisible la venta de herencia. El objeto de la venta es la *hereditas* en sentido global (cosas, créditos y deudas). Desde un punto de vista realista, el objeto de venta es lo percibido *ex hereditate* (cosa indeterminada, pero determinable según las normas de las fuentes que parten de considerar obligado entregar por el vendedor todo lo que *ex hereditate pervenerit*)<sup>16</sup>. Por eso, la primera responsabilidad del vendedor es por la consistencia de la herencia: ésta ha de ser causada y el vendedor ha de entregar al comprador todo lo que le llegara a título hereditario, de manera que todo derecho proveniente de la herencia que le llegara al vendedor, ha de cederlo al comprador, respondiendo igualmente por dolo, que es una responsabilidad normal en toda compraventa, no respondiendo en cambio de evicción. Ello es así por la índole compleja de la venta: el vendedor sólo se obliga a entregar las cosas hereditarias, el *quod hereditate pervenerit*; por eso, si un tercero reivindica una cosa, es por que no formaba parte integrante de la herencia. Por tanto, el vendedor no responde de evicción, pero sí responde de su cualidad de heredero, de su misma actuación<sup>17</sup>. La ausencia de responsabilidad por

evicción del vendedor de la herencia se desprende de los textos clásicos (D. 18, 4, 2 pr.)<sup>18</sup>. El vendedor normalmente en toda venta responde de evicción. Únicamente no responde en la venta de herencia, como hemos visto en el texto de Ulpiano, por razón de que responde de su cualidad de heredero.

Se vendía todo lo que pertenecía a la herencia; ello supone que la *hereditas* se veía como un todo, como una *universitas*, pero el hecho de que pasaran al comprador la totalidad de las cosas (*universitas rerum*), y hubiera que estipular la cesión de las obligaciones, da a entender que, en la concepción romana clásica, no se vendía una entidad única comprensiva idealmente de cosas y derechos (*universitas iuris*). Ello nos lleva a plantearnos la admisibilidad en este Ordenamiento de la existencia de la *universitas*. Si es discutible la admisión por el derecho romano de la cesión del derecho de crédito, resulta aun más complejo determinar si llegó a admitirse la existencia de las universalidades de cosas. La doctrina es unánime a la hora de aceptar la existencia en Roma del concepto de *universitas* (que hasta en su denominación actual conserva la impronta de su origen)<sup>19</sup>, si bien este concepto no está todavía completamente aclarado, habiendo sido objeto de una interesante polémica doctrinal, a la que nos referiremos más adelante. Lo cierto es que la doctrina no discute solamente su significado exacto sino, incluso, el momento histórico de su aparición, esto es, si pertenece o no al periodo clásico, por lo que conviene referirse a los textos más importantes y a las principales teorías que se han formulado sobre ellos<sup>20</sup>. En la época clásica encontramos un texto de Pomponio<sup>21</sup> que contiene una tripartición de los *corpora*, en la que la doctrina ha querido ver el más claro antecedente del concepto de *universitas*, al referirse a los *corpora ex distantibus*. Este texto distingue entre cosas simples, que constituyen una unidad orgánica independiente (un esclavo, una viga, una piedra); cosas compuestas, integradas por otras singulares (un edificio, una nave, un armario); y, finalmente, aquellas cosas constituidas por agregados de cosas homogéneas, que aunque no estén unidas entre ellas, de manera material, no obstante, forman un todo único (por ejemplo, un rebaño). Estas cosas poseen un régimen unitario: no sólo la *universitas* o *corpus ex distantibus* es objeto unitario de derechos y de negocios jurídicos (por ejemplo, se reivindica un rebaño como una cosa única y no cada uno de los animales que lo componen; de forma análoga, se tiene un *legatum*, un *pignus*, un *usufructus gregis* y puede concebirse una compraventa *universaliter* del rebaño)<sup>22</sup>. Pero es en concreto un texto de Ulpiano<sup>23</sup> que califica ya de *universitas* al rebaño.

Aunque no hemos encontrado ningún texto concreto que haga referencia al régimen de responsabilidad del vendedor de la *universitas rerum*, entendemos trasladable al mismo el texto de Ulpiano respecto a la responsabilidad del vendedor de la herencia, en tanto en cuanto ésta era concebida en Roma como *universitas rerum*, por lo que no vemos ningún obstáculo serio para afirmar que el vendedor de la *universitas* sólo respondía de su titularidad sobre la misma, en definitiva, de la legitimidad de la transmisión del conjunto o globalidad, debiendo descartarse la existencia de una responsabilidad individualizada por la pérdida por evicción de bienes o elementos concretos de la misma. Por ello, entendemos que es posible encontrar en el derecho romano un precedente lejano no ya del específico régimen de responsabilidad del vendedor de la herencia en la mayor parte de los Ordenamientos de nuestro entorno, sino también del especial régimen de responsabilidad que consagra el Código de las *Partidas* para la venta de determinadas globalidades de bienes y derechos (venta de las rentas de un almojarifazgo y de una heredad), que constituye el precedente directo, como veremos a continuación, del régimen de la venta en globo consagrado por el artículo 1532 CCEsp.

Finalmente, hemos de hacer una breve referencia al tratamiento jurídico que el derecho romano daba a la evicción, institución ésta que conoció una evolución en el transcurso del

tiempo. Así, en la época clásica, si el comprador, en caso de *mancipatio*, era demandado en juicio por un tercero, acerca de la propiedad del objeto adquirido, antes de que transcurriera el tiempo suficiente para que adquiriera la propiedad del mismo por *usucapio*, el comprador podía requerir al vendedor para que compareciera en juicio, con el objeto de que hiciese acto de presencia en el mismo y le defendiera en el procedimiento (*litis subsistere*). El hecho de comunicar el litigio al vendedor tenía por finalidad el evitar que éste, después, pudiese alegar que la cosa se perdió por causa de una defectuosa defensa. Cuando no se había celebrado *mancipatio*, lo más frecuente era que las partes celebraran una *stipulatio* en la cual se determinaban las consecuencias para el caso de evicción, y que podía consistir en el duplo del precio (*stipulatio duplae*), o simplemente una indemnización de los daños causados (*stipulatio habere licere*). Como estas estipulaciones marginales no siempre se realizaban por las partes, era frecuente que se quedara sin garantías el comprador que había resultado defraudado en la venta, y, por ello, llega un momento en que se faculta al comprador para que mediante la *actio empti* pudiera exigir al vendedor una garantía para el caso de evicción (D. 19, 1, 2, y 21, 2, 37). Así, en el derecho romano clásico, en caso de evicción, podían darse tres supuestos y consiguientemente tres soluciones: en primer lugar, que la venta fuese seguida de *mancipatio*; en este caso el comprador, para hacer efectiva la responsabilidad por evicción, dispone de la *actio auctoritatis*. En segundo lugar, que no hubiese habido *mancipatio*, pero sí un negocio marginal a la venta, o *stipulatio*, en cuyo caso dispone el comprador de la llamada *actio stipulatu*. Finalmente, en tercer lugar, para el caso de que únicamente se hubiese realizado la venta, el comprador disponía de la *actio empti*. Sin embargo, los derechos que se conceden al comprador en caso de evicción son renunciables, ya que las partes pueden hacer un *pactum de non praestanda evictione*. En el derecho romano postclásico, como garantía del comprador que le asegure la pacífica posesión, se establece en las sentencias de Paulo (SP. II, 17, 2 y 3), a su favor la pena del duplo, que se recoge igualmente en el *Breviario de Alarico*, y que pesa sobre el vendedor.

Podemos deducir de la exposición precedente, y a título de conclusión, que el derecho romano era reacio a admitir la transmisión *inter vivos* de derechos de naturaleza incorporal. Llegó a admitirse la transmisibilidad de los derechos de crédito mediante ciertas vías indirectas, pero sin que existiese un reconocimiento expreso de tal posibilidad. Con respecto a las *universitates*, deducimos que el derecho romano conoció el término, pero no el concepto jurídico que actualmente se acepta por la doctrina mayoritaria. La *universitas* no es configurada como un objeto de derecho, sino como un simple agregado de cosas singulares, aunadas para cumplir unos determinados fines, de tal manera que el término expresa la totalidad, la agrupación, en oposición a la parte, a lo singular.

## 2. Las Siete Partidas.

El texto del artículo 1532 CCEsp. proviene del "Proyecto de 1851", concretamente de su artículo 1463. En dicho precepto se indica que la norma tiene su origen en las *Partidas*, concretamente en la ley 34, título 5º, partida 5ª del código alfonsino, no existiendo ningún precedente anterior en el derecho romano, así como tampoco en el derecho altomedieval español<sup>24</sup> ni en la Glosa, de tal manera que las ventas alzadas o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos se configuran como una institución claramente hispánica que tiene su origen en el derecho histórico español bajomedieval, en concreto, en el las *Partidas*, cuya regulación sobre compraventa ha regido en España durante más de seiscientos años y unos trescientos en las provincias de Ultramar (no hemos de olvidar que el único texto foráneo que recoge nuestra institución en la actualidad es el *Código Civil* filipino)<sup>25</sup>. No obstante, ello no impide que admitamos la posibilidad de que el derecho romano u otro posterior conociese otra figura análoga, si bien no aparece como tal en los textos que



conocemos. Es doctrina aceptada pacíficamente por los historiadores del derecho que para la elaboración de las *Partidas* de Alfonso X el Sabio se utilizaron con gran profusión obras de derecho romano<sup>26</sup>. Arias Ramos y Arias Bonet, en su completo estudio acerca de la regulación jurídica de la compraventa en las *Partidas*, plantean el tema de las fuentes de su regulación, llegando a la conclusión de que el código alfonsino se inspira principalmente, en especial en lo que hace referencia a la regulación de la compraventa, en la *Summa codicis* de Azo. Para ambos autores, la influencia de las doctrinas de Azo es decisiva, si bien consideran inexacto caracterizar estas leyes como una mera versión romance de lo expuesto por aquel autor en su *Summa codicis*, siendo evidentes los contrastes entre ambas exposiciones<sup>27</sup>.

El título 5º, partida 5ª (*"De las véndidas et de las compras"*) regula la compraventa en sesenta y siete leyes (leyes 1–67), cuyo esquema formal inspira a García Goyena. Las sesenta y siete leyes se estructuran en trece apartados, de los cuales el séptimo regula la evicción. El tratamiento de la evicción se contiene en las leyes 32 a 37, enunciándose en la ley 32 el principio general: *"Quita et libre de todo embargo debe ser entregada la cosa vendida al comprador, de manera que si algunt otro gela quisiere embargar, o mouerle pleyto sobre ella, que gela debe facer sana"*. El antecedente más inmediato de esta regulación se encuentra en la *Summa codicis* de Azo, quien se ocupa de esta materia bajo la rúbrica *De evictionibus*, en el título 44º (45º) del libro VIII<sup>28</sup>. Centrando nuestra atención en las leyes 34 y 35, éstas analizan casos de evicción total y parcial y su diferente tratamiento según la naturaleza de la cosa vendida, siguiéndose para ello un orden análogo al seguido por Azo en la rúbrica *De evictionibus* (Cl. 8, 44 (45), 8)<sup>29</sup>, contemplando en la ley 34 la venta de las llamadas *universitates iuris*, entre las cuales se incluyen la *hereditas* y el *peculium*, decidiéndose que el vendedor sólo responde de la evicción que afecte a la totalidad de la cosa<sup>30</sup>. Las *Partidas* citan junto al caso de la herencia el de las rentas de algún *almoxarifadgo* o de *alguna heredad*, estableciendo para estos últimos supuestos el principio de que el vendedor no solamente responde por la evicción total, sino también cuando afecte a la mayor parte de las rentas, lo cual es un aspecto totalmente novedoso en la regulación de la materia, separándose en este sentido el texto de las *Partidas* de la tradición jurídica precedente. Observamos la estrecha vinculación que tienen en Las *Partidas* la venta de herencia y la venta de otras universalidades de bienes y derechos, lo que justifica que ambas instituciones se encuentren reguladas en la actualidad conjuntamente, si bien con un tratamiento jurídico diferenciado.

Para García Goyena, el origen del artículo 1463 del Proyecto (del que proviene el actual artículo 1532 CCEsp.) reside precisamente en esta regulación final de la ley 34, que dice literalmente: *"Esso mismo dizimos que seria si algund ome comprasse todas las rentas de algund almoxarifadgo, o de alguna heredad que maguer lo venciessen en juyzio por alguna cosa señalada que saliesse de aquellas rentas que no seria tenuto el vendedor de la sanear, nin de la descontar. Pero si por todas las rentas le venciesen, o por la mayor parte dellas, entonce tenuto seria de gela sanar, o de tornarle el precio, con todos los daños e los menoscabos que ende vinieron"*<sup>31</sup>. Este apartado final de la regulación referente a la evicción de las *universitates iuris* carece de precedentes en la legislación altomedieval española<sup>32</sup>, así como en el derecho romano anterior en el que, si bien se preveía la posibilidad de transmitir universalidades (Ulpiano ya lo admitía, al tiempo que el *Digesto* contempla ampliamente la venta de herencia), no se contemplaba un régimen especial de responsabilidad por evicción en este tipo de transmisiones<sup>33</sup>.

Tras este desvío, en la ley 35 se vuelve al esquema azoniano, ya que, tras haber contemplado el supuesto de las *universitates iuris*, se aborda ahora el caso de la compraventa de cosas compuestas o de conjunto de cosas de la misma índole, para establecer que la evicción parcial repercute aquí en el vendedor, poniéndose como ejemplos



la nave, la casa o la cabaña de ovejas, que se encuentran también en Azo. Dice así la ley 35, título 5º, 5ª partida: "*Como aquel que vende nave, o casa o cabaña de ganado, la deve fazer sana: Nave o casa, o cabaña de ouejas o de otra cosa semejante vendiendo un ome a otro, si venciessen al comprador en juyzio, por alguna cosa señalada de aquellas, como si le venciessen por toda la cosa principal sobre que fue fecha la vendida*".

Por otro lado, Arias Ramos y Arias Bonet<sup>34</sup> ponen de manifiesto que, tras un cotejo de las mencionadas leyes 34 y 35 con la glosa de Azo, se observa que el glosador, con los materiales que le procuraba la compilación justiniana, intentaba señalar en qué circunstancias, una vez sobrevenida la evicción total o parcial, cabría ejercitar la acción estipulatoria (*actio ex stipulatu*) para obtener el doble del precio, y cuándo habría de conformarse el comprador con el ejercicio de la *actio empti*, que, como vimos más arriba, era conocida por el derecho romano como una de las posibles acciones de defensa del comprador por causa de evicción. Y así exponía que tratándose de la evicción total de una *universitas iuris* sería posible el ejercicio de la acción estipulatoria por el doble, sin que la evicción parcial referente a un objeto concreto de ese conjunto patrimonial tuviese que ser respaldada de ningún modo por el vendedor, mientras que tratándose de cosas físicas singularizadas (integradas por una diversidad de materiales o por una serie de elementos de la misma índole), podría el comprador exigir del comprador responsabilidad al vendedor mediante la *actio empti* en el supuesto de que la evicción versase sobre alguna de las partes integrantes. Estas distinciones de Azo resultaron demasiado sutiles para los redactores castellanos de las *Partidas*, que las desecharon, dando una redacción a las leyes 34 y 35 más acorde con el principio que se trasluce de la ley 32, según la cual la "*pena del doblo*" sólo se admite cuando hubiese sido expresamente pactada por las partes<sup>35</sup>.

Finalmente hay que poner de manifiesto que el legislador castellano hace referencia a la venta de algún *almoxarifazgo*, institución que aparece regulada por primera vez en el derecho español en el propio texto de las *Partidas*<sup>36</sup>, aclarando García Goyena que por tal se entendía los derechos que se pagaban por la importación y exportación de mercancías, si bien creemos que este término es utilizado en las *Partidas* en un sentido más amplio, que comprendería un conjunto de rentas agrarias, cánones, censos y demás rentas feudales recibidas de un grupo de personas que se encontraban en situación de dependencia del señor feudal del que recibían a cambio la necesaria protección, por lo que, tal vez, el término excede los estrechos límites del impuesto aduanero conocido con esa denominación<sup>37</sup>. Este impuesto se mantuvo vigente hasta 1783 en que se refundió con otros aranceles aduaneros, quedando desde entonces suprimido.

Llama poderosamente la atención la posición privilegiada del vendedor de las rentas derivadas de una heredad o de algún almorjafazgo, y la limitación de su responsabilidad frente al comprador de ese conjunto de rentas. Ello es especialmente importante, si tenemos en cuenta que el artículo 1532 CCEsp., que tiene su origen en este texto de las *Partidas* mantiene esa posición privilegiada del vendedor, lo que nos conduce a plantearnos la razón de esta especial protección jurídica que otorga el legislador bajo medieval al vendedor de tales rentas. Lo cierto es que no encontramos ningún texto que aluda al origen de esta regulación. A nuestro juicio la explicación de esta posición privilegiada del vendedor radica en la protección evidente por el legislador de los intereses de los señores feudales. Nos encontramos en pleno proceso de Reconquista. La Corona de Castilla compensa a la nobleza que interviene en la expansión territorial con la entrega de grandes extensiones de terreno – heredamientos y donadíos– y una serie de privilegios (concesiones jurisdiccionales y económicas, monopolios de horno, molino y herrería; impuestos, etcétera), que obtienen los miembros de la nobleza que participan con sus tropas en las conquistas. Simultáneamente van poblándose los burgos y ciudades con población llegada de otras zonas, lo que da origen

al surgimiento de una incipiente burguesía urbana que va adquiriendo, con el paso del tiempo, un importante poder político y económico, frente a una nobleza que se ve obligada a vender partes de sus tierras y monopolios como consecuencia de sus elevados gastos suntuarios, siendo esa burguesía incipiente, precisamente, la principal adquirente de tales tierras y monopolios<sup>38</sup>. Este proceso estaba ya ampliamente extendido a mediados del siglo XIII, al promulgarse las *Partidas*. Es evidente que el legislador trata de proteger los intereses de la nobleza que se desprende de partes de sus tierras y privilegios, otorgándole una exención o limitación de su responsabilidad en las ventas que realizan, lo que se concreta en el caso de venta de una heredad y de las rentas de un almojarifazgo. En definitiva, se trataría de una protección jurídica de la nobleza en detrimento de una burguesía urbana que comienza a adquirir protagonismo económico y que pretende sustituir a la primera en el control y dominio de los medios de producción. El legislador trata de evitar posibles responsabilidades del vendedor, equiparando el tratamiento jurídico de estas ventas con el dado a la venta de herencia, en la que, siguiendo los precedentes romanos, se limita la responsabilidad del vendedor<sup>39</sup>.

### III. Evolución posterior hasta fines del siglo XVIII

Como es sabido, las *Partidas* es el mejor exponente de la tradición "boloñesa". No obstante el código alfonsino crea un derecho claramente nacional, de lo que es clara manifestación la institución que estudiamos, que carece de precedentes en el derecho anterior<sup>40</sup>.

#### 1. La Glosa de Gregorio López.

La ley 34, tít. 5º, de la quinta partida, ha sido objeto de comentarios y glosa por parte de una serie de tratadistas hispanos, entre los que destaca, en primer lugar, y siguiendo un orden cronológico, Gregorio López, el insigne glosador de las *Partidas*<sup>41</sup>. Este autor, en su glosa, resume así el contenido de esta ley 34: "*Venditor haereditatis de evicione totius tenetur, sed non de evicione rei singularis: venditor autem reddituum alicuius generalitatis non tenetur nisi total vel maior pars evincatur: sed venditor domus, navis vel gregis tenetur etiam de evicione partis. Hoc dicit*". La cita gregoriana sintetiza en este texto los diversos casos de responsabilidad por evicción relativos a la venta de herencia y los referentes a la venta del almojarifazgo o de una heredad, aunque haciendo destacar la diferencia de régimen entre uno y otro supuesto. Por un lado, establece la responsabilidad por evicción del vendedor de la herencia, cuando la pérdida afecta a la totalidad de la misma y no a las cosas singulares que la integran; en cambio, el vendedor de alguna generalidad de rentas sólo responderá por evicción por la pérdida de la totalidad o de la mayor parte de éstas; finalmente, el vendedor de nave, casa o ganado responderá por la evicción de la parte (supuesto éste que contemplaba la ley 35, tít. 5º, partida 5ª)<sup>42</sup>.

En conclusión, Gregorio López contempla en una misma glosa tres supuestos diferentes de responsabilidad del vendedor: la del vendedor de herencia, la responsabilidad del vendedor de una pluralidad de rentas y la del vendedor de cosa compuesta, confiriéndoles a cada uno de esos tres supuestos un tratamiento diferenciado en materia de responsabilidad por evicción, estableciendo la responsabilidad del vendedor de herencia sólo cuando la evicción afecte a la totalidad de la misma; la del vendedor de una generalidad de rentas, cuando la evicción afecte a la totalidad o a la mayor parte de ellas; y la del vendedor de una cosa compuesta cuando la evicción sólo afecte a una parte de la misma.

Una última matización a la glosa gregoriana hace referencia al término "*generalitatis*" por él utilizado. Juan de Hevia Bolaños, al comentar el texto de Gregorio López ("*venditor autem*

*redituum alicuius generalitatis non tenetur nisi total vel maior pars evicantur*") habla de "la venta en general de alguna renta"<sup>43</sup>. En cambio, pensamos que el glosador está refiriéndose a la venta de una "generalidad de rentas". De ello deducimos que Gregorio López está admitiendo que estamos ante la venta de una universalidad. El objeto de la venta sería, pues, una universalidad de rentas<sup>44</sup>, no siendo correcta la traducción ni la interpretación del texto gregoriano realizada por Hevia Bolaños.

Tras el comentario general que Gregorio López efectúa del texto completo de la ley 34, tít. 5º, partida 5ª, este autor realiza a continuación una serie de anotaciones y comentarios a diversos aspectos y contenidos de dicha ley. Una de estas anotaciones hace referencia a la responsabilidad por evicción del vendedor de la herencia<sup>45</sup>, pero a nosotros nos interesa particularmente el extenso comentario que efectúa de la expresión "*alguna cosa señalada*", referida al supuesto de quien compra todas las rentas de un almojarifazgo o de una heredad, siendo vencido en juicio por "*alguna cosa señalada que saliese de aquellas rentas*", no estando obligado el vendedor a sanearla ni descontarla<sup>46</sup>. Plantea el autor lo que ocurre en el supuesto de que sea vencido en juicio el comprador de una parte de un territorio cuyas cargas o censos (*gabellae*) han sido también vendidas, en tal caso el vendedor responderá igualmente de estas cargas (cita al respecto un texto de Angelo, según el cual si a Ticio se le venden las gabelas de un condado y éste aumenta su extensión, ello lleva aparejado un incremento de dichas cargas, de igual manera que una disminución del condado llevaría aparejada una disminución de esos gravámenes), negando a continuación que sea el comprador quien deba soportar estos gravámenes (basando esta conclusión en textos de otros glosadores, entre los que cita a Bartolo y Johannes). En conclusión, Gregorio López comenta la referida ley de las *Partidas* atendiendo a los problemas que plantea la venta de las rentas feudales derivadas de un territorio, no haciendo mención alguna a los problemas derivados de la venta de las rentas de un almojarifazgo, pese a ser éste un tributo aduanero plenamente vigente en tiempos del autor, lo que tal vez sea consecuencia de un cierto desuso o decadencia de este impuesto durante la primera mitad del siglo XVI, época de unificación territorial en la que cada vez tienen menor razón de ser las limitaciones aduaneras a la importación de mercancías entre las ciudades y pueblos de la nueva Monarquía hispánica, al tiempo que se vuelve a producir un resurgimiento del feudalismo, derivado del apoyo de ciertos sectores de la nobleza tanto a los Reyes Católicos, en las guerras sucesorias, como a Carlos I, al que apoyó un importante sector nobiliario en las Comunidades, frente al poder emergente de una incipiente burguesía urbana enfrentada al absolutismo carolingio, lo que trajo consigo un posterior reparto de privilegios a los nobles leales al monarca.

## **2. *Tratadistas españoles del siglo XVIII.***

En el siglo XVIII encontramos a una serie de tratadistas que estudiaron las diversas instituciones del derecho civil español, comentando el texto de las *Partidas*, en vigor en la época. Así, Juan de Hevia Bolaños, y su célebre *Curia Philipica*, en cuyo capítulo 11º (dedicado al comercio terrestre), en el párrafo 53<sup>47</sup>, analiza los diversos supuestos en que el vendedor ha de responder por evicción. Entre ellos destaca el de la venta general de alguna renta, en la que no queda obligado el vendedor a su saneamiento "*sino que salga incierta toda, o la mayor parte suya, como lo dice una ley de Partida 5ª (k. Ley 34, t. 5, p. 5ª. ubi Greg. Lop.)*", en la cual dice Gregorio López, que saliendo incierta la renta de algún territorio, se debe sanear, pues si se aumenta de nuevo, se debe aumentar la pensión de ello". Aunque breve, y limitada a las rentas de una heredad o territorio, como consecuencia de una lectura parcial y limitada de la glosa gregoriana, la mención de Hevia Bolaños indica que a lo largo del siglo XVIII la institución estaba vigente, si bien no se hace referencia alguna a las rentas de algún almojarifazgo (vigente hasta 1783). Por otro lado, este autor se refiere a las rentas

en general, sin hacer referencia a la venta de herencia, a diferencia de la glosa gregoriana, que las contempla conjuntamente, siguiendo la literalidad del texto de la ley 34, título 5º de la partida 5ª.

En cambio esta confusión sí se produce en la obra de dos insignes tratadistas de la época, Ignacio Jordán de Asso del Río y Miguel de Manuel Rodríguez, en sus celebres *Instituciones del Derecho Civil de Castilla*. Ambos autores enmarcan la institución en el título 13º del libro II ("*De la compra, y venta*"), en el párrafo 5 ("*Del saneamiento del que vende, á que llaman evicción*"). Para estos autores, la evicción está fundada en cuatro principios: 1º. Que todos los vendedores que transfieren a otro una cosa están obligados a sanearla. 2º. Que se ha de responder por evicción cuando la cosa fuere vencida en juicio por causa que precedió al contrato. 3º. Que el comprador debe de notificar el pleito al vendedor. Y 4º. Que el perjudicado tenga acción para reclamar al autor daños y perjuicios. Del segundo principio, los autores deducen, entre otras consecuencias: "*II. Que si alguno vendiese el derecho, y acciones sobre alguna herencia, solo prestará evicción, quando al comprador le venzan toda la herencia, que se reputa indivisible; l. 34*"<sup>48</sup>. En conclusión, estos tratadistas reducen el tratamiento especial que dedica la ley 34 en materia de evicción a la venta de herencia, no mencionando, por el contrario, la venta de los derechos de un almojarifazgo (impuesto aún en vigor en esta época) o de una heredad, con lo que demuestran una visión limitada de la mencionada ley de *Partidas*, de manera similar al comentario de Hevia Bolaños, igualmente limitado a un aspecto parcial (las rentas de un territorio, en ese caso).

#### **IV. La venta alzada o en globo en el proceso codificar**

Las *Partidas* estuvieron vigentes hasta finales del siglo XIX, en que se promulga y entra en vigor el vigente Código civil, que consagra de forma definitiva nuestra institución. Ahora bien, las ventas alzadas o en globo de la totalidad de determinados derechos, rentas o productos tienen un precedente remoto (el texto de las *Partidas*) y unos antecedentes más próximos en el tiempo (en concreto la regulación de esta figura en el "Proyecto de 1851", de donde pasó al actual Código, a través del tamiz del "Anteproyecto de 1882-1889"). No vamos a detenernos en los primeros y tímidos intentos codificadores del reinado de Fernando VII y de la Regencia posterior ("Proyecto de 1821" y "Proyecto de 1836"), por carecer de interés y de repercusión en la institución que estudiamos, institución que sólo adquiere configuración jurídica en el "Proyecto de 1851".

##### **1. El "Proyecto de 1851".**

García Goyena y los restantes redactores del "Proyecto de 1851" tienen el enorme mérito de haber sistematizado en un Código moderno la normativa sobre compraventa, que hasta mediados del siglo XIX estaba dispersa en diversos cuerpos legales, vigentes en aquel momento, recogiendo las orientaciones de la jurisprudencia y de la doctrina patrias. Pero como ha destacado un importante sector doctrinal, el título dedicado a la compraventa presenta una significativa influencia del *Code Napoléon*, siendo un texto tan afrancesado como los Códigos italiano de 1865 y portugués de 1867, alejándose de nuestro derecho histórico en aspectos tan esenciales como el carácter traslativo de la propiedad por el solo contrato de compraventa, dejando por tanto al margen el carácter meramente obligacional de la venta y apartándose de la teoría del título y el modo para la transmisión de los derechos reales, rompiendo así con la tradición histórica española. Si bien esta ruptura no es total como lo pone de manifiesto la configuración jurídica de las ventas alzadas o en globo de la

totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, institución de indudable raíz hispana, desconocida por otros Ordenamientos, entre ellos el francés<sup>49</sup>.

El Proyecto isabelino dedicaba al contrato de compraventa el título 7º del libro III, bajo la rúbrica *"Del contrato de compraventa"* (artículos 1367–1468); en total ciento veinte artículos encuadrados en nueve capítulos<sup>50</sup>. La venta alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos aparece regulada en el capítulo 8º (*"De la transmisión de créditos y demás derechos incorporales"*), en concreto en el artículo 1463<sup>51</sup>. El citado artículo 1463 del proyecto decía literalmente: *"El que vende alzadamente ó en globo la totalidad de ciertos derechos, rentas ó productos, cumple con responder de la legitimidad del todo en general; pero no está obligado al saneamiento de cada una de las partes de que se componga, salvo en el caso de evicción del todo o de la mayor parte"*. El comentario literal que el autor realiza al citado artículo dice lo siguiente<sup>52</sup>: *"Tomado de la citada ley 34, título 5, partida 5ª, que dice: Las rentas de algun almoxarifadgo (los derechos que se pagaban por la importacion ó esportacion de mercancías), ó de alguna heredad ./. En este caso, es el derecho en globo á todas las rentas el que se vende sin enumerarlas, y no ninguna de ellas en particular: del derecho, pues, ó título en general, debe responder el vendedor, no de esta ú otra renta que pueda salir incierta./ Alzadamente ó en globo: Nisi de substantia ejus affirmaverit, ley 15, título 4, libro 18 del Digesto: afirmando en qué consiste la herencia, enumerando las cosas que la componen, se entienden vendidas estas, y el vendedor responde siempre de su hecho propio./ Salvo, del todo ó de la mayor parte. En la primera parte del artículo la presunción legal es favorable al vendedor; en la segunda lo es justamente al comprador, como en el caso del artículo 1402; pero en él se deja al juez mayor latitud que en este"*.

Sin ánimo de ser exhaustivos en el comentario del citado texto de García Goyena, podemos deducir de él las siguientes ideas:

a) Para este autor es indudable que el origen de la institución regulada radica en un texto de las *Partidas*, no existiendo ningún otro precedente en el derecho comparado. El texto de las *Partidas* (ley 34, título 5º, partida 5ª ), habla de la venta del *"almoxarifadgo"*, al que describe como los derechos de importación o exportación de mercancías, y de la venta de una heredad (con todos sus integrantes y accesorios). Lo que resulta extraño es que García Goyena ponga su atención en un tipo de compraventa (venta de un almojarifazgo) ya extinguida y sin ninguna vigencia desde 1783, por haber desaparecido el objeto específico sobre el que versaba<sup>53</sup>.

También resulta extraño que vea el origen de esta institución en la venta de una heredad, ya que ésta es el prototipo de la compraventa normal (la venta de una finca, con todos sus elementos integrantes y accesorios). En definitiva, García Goyena aporta realmente poca claridad a los orígenes de esta institución, si bien pone claramente de manifiesto su procedencia del derecho histórico español, carente de cualquier tipo de influencia foránea, ello con independencia de que la doctrina francesa del siglo anterior comenzase ya a perfilar la futura regulación jurídica de la cesión de derechos de crédito u otros derechos de naturaleza incorporal, previendo Jean Domat la posibilidad de la cesión de las rentas derivadas de la venta de oficios, justicias, cargos, etc.

b) Por lo demás, puede llamar la atención que en su comentario García Goyena sólo haga referencia, al referirse al objeto de la venta alzada o en globo, a las rentas que se transmiten, sin hacer comentario alguno a los *"derechos"* ni a los *"productos"* que menciona el artículo 1463 del Proyecto. El gran problema que plantea este artículo (y posteriormente el

artículo 1532 CCEsp.), es precisamente la indeterminación de los derechos que se transfieren. Cabría plantearse entonces una serie de preguntas a las que no da respuesta el insigne comentarista: ¿Se trata de derechos incorpóreos exclusivamente? ¿Se pueden integrar en la masa cedida derechos sobre bienes de naturaleza corporal? ¿Qué carácter tendrían entonces las "rentas" y los "productos" que se venden? ¿Por qué este artículo se integra entonces en el capítulo dedicado a la regulación de la cesión del derecho de crédito y demás derechos incorpóreos? A ninguna de estas preguntas da respuesta García Goyena, que limita su comentario a la cesión de rentas. Este autor tiene una visión reduccionista del contenido del propio precepto que comenta: el artículo 1463 habla de la venta alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, mientras que el comentarista reduce el alcance de este artículo a la venta del derecho en globo a todas las rentas no enumeradas, de manera que el vendedor sólo responde del derecho y no de cada una de las rentas particulares que se venden. El alcance del artículo comentado es, sin duda, más amplio, ya que enuncia tres posibles objetos de esa venta alzada o en globo: derechos, rentas o productos. No se limita, pues, al derecho a percibir varias rentas.

c) Para aclarar el significado y alcance de la expresión "*alzadamente o en globo*" del artículo 1463, García Goyena acude a una cita del *Digesto*: "*Nisi de substantia affirmaverit*"<sup>64</sup>. El título 4º del libro XVIII del *Digesto* trata de la venta de herencia o de su acción. No se entiende el comentario que realiza a continuación García Goyena al afirmar que esta ley dice en qué consiste la herencia, enumerando las cosas de que la componen, entendiéndose vendidas éstas, respondiendo el vendedor de su hecho propio. Esta ley, integrada en el título dedicado a la venta de herencia, no da una definición de herencia, ni habla de la enumeración de sus elementos componentes. Parece que se limita a poner de manifiesto que el vendedor no indicará el precio de cada uno de los bienes o derechos que integran la herencia, de manera que ésta se venderá por un precio alzado o global. Por tanto, la interpretación que hace García Goyena del texto latino es excesivamente lata, confiriéndole un alcance del que realmente carece.

Por otra parte, esta referencia del comentarista a una ley del *Digesto* referente a la venta de herencia, así como la interpretación que el autor hace del texto de Gayo y la regulación de la venta alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos entre los artículos del Proyecto que regulan la venta de herencia, pone de manifiesto que los redactores del proyecto y el propio García Goyena tuvieron especialmente en cuenta, al redactar el artículo 1463 del proyecto, la glosa de Gregorio López, juriconsulto que, como hemos visto anteriormente, sintetizaba en un solo precepto tanto la regulación de la venta de herencia como la cesión de un conjunto de derechos o rentas, regulando en primer lugar la evicción en la venta de herencia y seguidamente la evicción en la venta conjunta de derechos o rentas. Los redactores del proyecto regularon los dos supuestos en dos preceptos diferenciados pero manteniendo el mismo orden que tenían en la glosa gregoriana y, a continuación, dedican otros preceptos a la venta de herencia, error de colocación que sería mantenido posteriormente por los redactores del "Anteproyecto 1882-1888" y por los propios redactores del *Código Civil*<sup>65</sup>.

Ahora bien, cabría pensar que García Goyena considera que el régimen del artículo 1463 del Proyecto es extensible a la venta de herencia con enumeración taxativa de las cosas que la componen (mientras que el artículo anterior del Proyecto, el 1462, correlativo a nuestro actual artículo 1531 CCEsp., sólo se aplicaría a la venta de herencia sin enumeración de las cosas que la componen). El comentario de García Goyena se manifiesta claramente en ese sentido ("*Alzadamente o en globo: Nisi de substantia eius affirmaverit, ley 15, título 4º, libro XVIII del Digesto: afirmando en qué consiste la herencia, enumerando las cosas que la componen, se entienden vendidas éstas, y el vendedor responde siempre de su hecho*").



*propio*"). De ello cabe concluir que el insigne comentarista pensaba en la venta de herencia cuando se dio contenido al artículo 1463, conectando la venta alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos con la venta de herencia, pero no con toda modalidad de venta de herencia, sino con la venta de herencia con enumeración de las cosas que la integran, de lo que cabe deducir que para este autor dicha modalidad de venta de herencia entra dentro del régimen jurídico del artículo 1463.

Por lo demás, es indudable que, para él, es totalmente admisible que la venta alzada o en globo tenga por objeto una totalidad de derechos, rentas o productos enumerados por el vendedor. Este precepto no impide ni pone ningún obstáculo a la posibilidad de que las partes acuerden la enumeración taxativa de todos y cada uno de los bienes integrantes de la venta en globo, entrando, pues, en el régimen jurídico de este precepto la venta de herencia con enumeración de las cosas que la componen, venta ésta que escaparía así del régimen del artículo 1462 del Proyecto (venta de herencia sin enumeración). Si bien, hemos de añadir nosotros que la solución propuesta no es la más coherente con la venta con enumeración, aunque sí preferible a la del artículo 1462 del Proyecto isabelino.

d) Se plantea el problema de determinar a qué se refiere García Goyena cuando afirma que "*el vendedor responde siempre de su hecho propio*", lo que podría conducir a la idea de que, habiendo enumeración de las cosas que constituyen el objeto de la venta, el vendedor responde por la evicción de cualquiera de los bienes que se enumeran, lo que es rechazable por varias razones: la primera porque el artículo 1463 del Proyecto en ningún momento se refiere a la responsabilidad del vendedor por la evicción de bienes concretos de la totalidad de derechos, rentas o productos vendidos, estableciendo un régimen específico de saneamiento por evicción del todo o de la mayor parte. La segunda razón es porque en el caso de que el vendedor sólo realice una enumeración parcial o *ad exemplum* de los bienes objeto de venta, la aplicación de ese régimen de evicción conduciría al absurdo de que habría que aplicar soluciones diversas a los diversos bienes que integran la masa (solución diferenciada según estos bienes hayan sido o no descritos y enumerados), lo que no concuerda con el espíritu de la citada norma, resultando una solución incoherente, pues el artículo 1463 se aplicaría tanto a los supuestos en que se realiza una enumeración de los bienes vendidos como a la venta sin enumeración de los mismos o con enumeración parcial de éstos<sup>56</sup>.

e) Finalmente, García Goyena comenta la expresión "*Salvo, del todo ó de la mayor parte*", considerando que la primera parte del artículo establece una presunción legal favorable al vendedor, mientras que en la segunda parte se establece una presunción favorable al comprador. En la primera parte del artículo se establece la responsabilidad del vendedor por la legitimidad del todo en general, como ocurre con el vendedor de una herencia sin enumeración de sus elementos componentes, lo que sin duda le favorece, mientras que en el segundo caso, la responsabilidad por evicción del vendedor se hace extensiva no sólo a la totalidad de lo vendido, sino también a la que afecta a la mayor parte de la venta, lo que evidentemente favorece al comprador, como en el caso del artículo 1402 del proyecto<sup>57</sup>, diferenciando el insigne comentarista el régimen jurídico de ambos preceptos, tal vez por entender que ambos regulan supuestos de hecho claramente diferenciados: el artículo 1463 regula la venta alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, totalidad que constituye una universalidad, que es el objeto de venta; en cambio el artículo 1402 hace referencia a la venta de cosas concretas aun cuando éstas se vendan por un precio unitario o alzado para todas ellas, estableciendo un régimen evidentemente favorable al comprador, que podrá exigir la rescisión del contrato en caso de que la pérdida afecte a una parte de la cosa comprada de tal importancia que no la habría adquirido sin ella, o tratándose de varias cosas si la pérdida hubiese afectado a una o varias cosas sin las cuales



el comprador no habría adquirido ninguna de ellas. Finalmente García Goyena entiende que el artículo 1463 confiere al juez una mayor libertad ("latitud") que el artículo 1402 a la hora de apreciar si la evicción afecta a la mayor parte.

En conclusión, García Goyena realiza un comentario sumamente confuso del artículo 1463, en el que no despeja alguna de las oscuridades del precepto, a la vez que su propio comentario plantea una serie de nuevos interrogantes. Consideramos que, realmente, el insigne comentarista no llegó a comprender el sentido exacto del precepto, al dejar indeterminado el objeto exacto de las ventas alzadas o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, objeto que ha de ser necesariamente distinto del objeto de venta alzada a que hace referencia el artículo 1402 del propio Proyecto. Por otro lado su referencia al *Digesto* es igualmente poco clarificadora.

## *2. La venta de universalidades de ciertos derechos, rentas y productos en los tratados y proyectos particulares decimonónicos anteriores al "Código Civil".*

Después del fracaso del "Proyecto de 1851" el impulso codificador continúa cada vez con mayor vitalidad siendo numerosos los Proyectos de carácter privado que, a título particular, realizaron diversos autores y tratadistas de la segunda mitad de siglo. La mayor parte de estos autores abordaron con poca profundidad y someramente la venta alzada o en globo, difiriendo además en sus análisis y comentarios e, incluso, en la configuración jurídica de la institución.

Así Benito Gutiérrez Fernández<sup>58</sup> aborda en su tratado este tipo de ventas al referirse a la doctrina jurídico-legal acerca de la evicción. Encuadra su comentario sobre esta institución en su comentario acerca de la evicción de una herencia. Tras transcribir íntegramente la ley 34, tit. 5º, partida 5ª, estudia la responsabilidad del vendedor de una herencia, destacando que éste está obligado a la evicción del todo, y no de una cosa individual o aislada, "*lo mismo (que) sucede con el vendedor de ciertas rentas, ó sea de una universalidad*". Posteriormente se centra en comentar la venta de las rentas de una universalidad de bienes, para destacar que sólo la evicción de todas las rentas o de su mayor parte daría lugar al saneamiento y no la evicción de alguna renta aislada<sup>59</sup>. El comentario de Gutiérrez Fernández es confuso en lo referente al objeto de la venta. Parece que para este autor el objeto de venta estaría constituido, una vez superada la institución del almojarifazgo, por las rentas derivadas de una universalidad de bienes, de tal manera que la evicción debería afectar a esas rentas (a su totalidad o mayor parte) y no a los propios bienes que se venden. Por otro lado, no hace ninguna referencia a que la venta sea alzada o en globo, aunque lo presupone.

A pesar de lo confuso de este comentario, vemos dos avances en el análisis de este tratadista decimonónico: i) Diferencia claramente en su comentario la venta de herencia de la venta de las rentas de una universalidad de bienes, distinguiendo el grado de responsabilidad por evicción en que puedan incurrir uno u otro vendedor, siguiendo así las pautas que en materia de responsabilidad estableció anteriormente el "Proyecto de 1851"; y ii) Es consciente que el objeto de esta venta es una universalidad de bienes, marcando así unas pautas que serán seguidas por un importante sector doctrinal posterior (y rechazado por otro), como tendremos ocasión de analizar en profundidad más adelante. Coetáneo del anterior es Salvador del Viso<sup>60</sup> cuyo tratado aborda el tema de pasada, al referirse a la venta de una universalidad de bienes sin determinarlos por partes. Concretamente aborda esta cuestión en la lección 9ª de su manual ("*De las obligaciones que nacen del contrato de compraventa*"), epígrafe VI ("*Casos en que no se presta la evicción y sus efectos cuando ésta proceda*"). Realizando una incompleta y restrictiva interpretación de la ley 34, tit. 5º, partida 5ª de las *Partidas*, llega a la conclusión de que el vendedor responderá por evicción si el comprador fue

vencido en juicio *"o privado de todo lo que compró"*, olvidando que dicha ley de *Partidas* contempla también la responsabilidad del vendedor cuando la pérdida afecta a la mayor parte de las rentas vendidas y no sólo a su totalidad. No obstante, en su breve comentario concluye que estamos ante la venta de una universalidad de bienes no enumerados<sup>61</sup>.

En el resto de los tratadistas de la época apenas encontramos algunas referencias indirectas a la venta de universalidades, en particular a la venta de herencia. Tal es el caso de Fernández Elías, en cuyo tratado no hace mención alguna a la venta de una universalidad de derechos o de rentas, limitándose a referirse a la responsabilidad por evicción del vendedor de la herencia<sup>62</sup>.

Por otro lado, en este periodo anterior al Código, se elaboran una serie de Proyectos de Código civil de carácter particular, que acreditan el interés que en las instancias académicas, oficiales y privadas de la época existía por la elaboración de un Código civil. Antes de referirnos al "Anteproyecto de Código Civil", comentaremos algunos de estos proyectos de carácter privado, empezando por el del abogado José Antonio Elías<sup>63</sup>, que contempla la venta de universalidades en su artículo 4682, que está incluido en el libro IV (*"De la transmisión de los derechos reales y personales"*), 1ª parte (*"De las enajenaciones"*), título 2º, capítulo 1º (*"De la enajenación a título oneroso"*), sección 1ª (*"Responsabilidad del enajenante en caso de evicción"*). Dicho artículo dispone que *"el que enajena una universalidad de bienes no está sujeto á responsabilidad alguna por la evicción de alguna cosa particular de ella. (L. 34, tít. 5, Partida 5ª. L. 1. Cod. de evict. tít. 45, lib. 8; D. de haered. et act. vendit. tít. 4, lib. 18)"*. Este artículo hace referencia de forma totalmente escueta a la venta de universalidades de bienes, sin especificar de qué tipo de universalidad se trata, por lo que podemos pensar que este precepto hace referencia a cualquier modalidad de universalidad de bienes, incluida la herencia, como acredita que señale como precedentes de esta norma no sólo la ley 34, tít. 5º, partida 5ª, sino también dos textos del *Corpus iuris* referidos a la venta de herencia: por un lado, la ley 1, tít. 45º (*De evictionibus*), lib. VIII del *Codex*<sup>64</sup> y, por otro, la ley 2, tít. 4º (*De hereditate vel actione vendita*), lib. 18º<sup>65</sup>. En definitiva, la aportación que hace este breve texto de Elías se limita a reconocer de forma expresa la posibilidad de enajenación de una universalidad de bienes, sin hacer ningún tipo de distinción entre universalidades de hecho o de derecho, si bien parece que el autor estuviese pensando en éstas últimas al citar entre los precedentes de esta norma ciertos textos del *Codex* y del *Digesto* referidos a la venta de herencia, paradigma de la *universitas iuris*.

Otro interesante proyecto particular de Código civil es el elaborado por otro abogado, Navarro Amandi<sup>66</sup>. El artículo 1497 de su proyecto regula la venta de masa universal de bienes, disponiendo que: *"En la venta de una masa universal de bienes, sólo estará obligado el vendedor al saneamiento con respecto á la totalidad de ellos, mas no en cuanto á cosas determinadas (a). En la venta de una ó varias cosas particulares, el vendedor responderá del saneamiento de cada una de ellas (b)"*. Cita como orígenes de esta norma: i) la Ley 34, tít. 5º, partida 5ª; y ii) Ley 35, tít. 5º, partida 5ª. No hace referencia a ninguna sentencia del Tribunal Supremo, al referirse a la primera parte del precepto, limitándose a comentar que la ley 34, título 5º de la partida 5ª exime de la evicción y saneamiento al vendedor de unas de las universalidades que señala cuando el vendedor no es vencido respecto al todo ó la mayor parte de la misma. En cambio la ley 35 del mismo título y partida 5ª se refiere al caso en que se vende una sola cosa compuesta de partes integrantes é inseparables, citando en apoyo de este comentario la sentencia de 17 de marzo de 1880, que analizamos más adelante, destacando que la diferencia existente entre el precepto de una y otra ley estriba en que en el primer caso (ley 34) se vendieron universalidades, y en el segundo (ley 35) se vendieron diversas individualidades, ó una sola, compuesta de varias cosas integrantes.

Este precepto del proyecto de Navarro Amandi se nos presenta continuista con las líneas que marca el "Proyecto de 1851", si bien es destacable que hace una referencia expresa a las universalidades ("*masa universal de bienes*"), señalando una especial responsabilidad por evicción del vendedor, que este autor reduce y limita al supuesto de que la evicción afecte a la totalidad de la masa de bienes vendida y no a cosas determinadas que puedan integrar esta masa. Observamos, pues, que este autor no acepta que dicha evicción pueda afectar a la mayor parte de los bienes vendidos, como hacía el "Proyecto de 1851", pese a dar muestras de conocer perfectamente el precedente histórico de esta norma (ley 34, tit. 5º, partida 5ª).

Por lo demás, reúne en un mismo precepto tanto la venta de una universalidad de bienes como la venta de cosas compuestas, dejando claramente manifiesta la diferente responsabilidad que generan, en caso de evicción, una y otra, de tal manera que en el primer caso responderá el vendedor del saneamiento de la totalidad de los bienes que integran la universalidad, mientras que en el segundo supuesto responderá del saneamiento que afecte a cada una de las partes integrantes e inseparables de la cosa compuesta. Finalmente, coincide el autor con el comentario de García Goyena al artículo 1463 del "Proyecto de 1851" al poner de manifiesto que el origen histórico de esta institución se encuentra en el derecho histórico español, en concreto en la partida 5ª, no observando ninguna concordancia con otros Códigos civiles extranjeros.

De esta manera llegamos al "Anteproyecto 1882-1888" de Código civil, que recoge un precepto, el artículo 1559, prácticamente idéntico al artículo 1463 del "Proyecto de 1851", salvo algunas pequeñas alteraciones de redacción. No se altera ni la ubicación dentro del título y capítulo de la institución en ambos proyectos, ni se modifica en un ápice el ámbito, carácter y naturaleza de la institución<sup>67</sup>. El artículo 1559 dice: "*El que venda alzadamente, o en globo, la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, cumplirá con responder de la legitimidad del todo en general; pero no estará obligado al saneamiento de cada una de las partes de que se componga, salvo en el caso de evicción del todo o de la mayor parte. (1463 Proyecto; 1697 franc.; 1574 hol.; 1545 italiano)*".

Las diferencias entre este precepto y el artículo 1463 del proyecto son, pues, de simple redacción<sup>68</sup>. No obstante, entre estas diferencias hay una que refleja una distinta concepción entre los redactores del "Anteproyecto" y los del anterior "Proyecto de 1851", al decir el "Anteproyecto": "*el que venda alzadamente, o en globo, la totalidad [...]*", frente al Proyecto, que dice "*el que vende alzadamente o en globo la totalidad [...]*". Esto es, los redactores del "Anteproyecto" enmarcan la expresión "*o en globo*" entre sendas comas, lo que indica que para ellos, a diferencia de los redactores del "Proyecto de 1851", los términos "*alzadamente*" y "*en globo*" no son sinónimos, como parecía deducirse de la lectura del artículo 1463 del "Proyecto de 1851", sino que están claramente diferenciados, tratándose de dos tipos distintos de cesión o venta, cuestión ésta que ha dado origen a una interesante controversia doctrinal<sup>69</sup>, que trataremos en profundidad más adelante.

Otra cuestión de interés que plantea el artículo 1559 del "Anteproyecto" afecta a las concordancias que el propio texto establece con ciertos códigos civiles continentales vigentes en esta época, en concreto los artículos 1697 del *Code* francés<sup>70</sup>, 1574 del Código holandés y 1545 del Código italiano de 1865<sup>71</sup>. Una lectura atenta de estos preceptos nos indica que los redactores del "Anteproyecto" realizaron unas concordancias incorrectas del artículo 1559, que han sido puestas de manifiesto por Peña Bernaldo de Quirós<sup>72</sup>. Efectivamente, para este autor, la referencia al artículo 1697 del *Code* francés es incorrecta, ya que este artículo no se corresponde con el artículo del "Anteproyecto", sino con el siguiente, esto es el artículo 1560

de dicho "Anteproyecto"<sup>73</sup>. El artículo 1697 del *Code* regula realmente una materia relativa a la venta de herencia, en concreto la referida al aprovechamiento de los frutos de la misma por parte del heredero vendedor antes de procederse a su venta. Idéntico comentario hace del artículo 1574 del Código holandés. Finalmente, el artículo 1545 del Código italiano, como señala este comentarista, se corresponde realmente con el artículo anterior del "Anteproyecto", esto es, con el 1558<sup>74</sup>, igualmente referido a la venta de herencia.

En definitiva, las concordancias que efectúan los redactores del "Anteproyecto" no se corresponden con el artículo 1559, sino con los relativos a la venta de herencia, si bien el comentarista no explica la razón de esta incorrección de la concordancia. Tal vez, y al realizar esta afirmación nos movemos en el terreno de la hipótesis, ello se deba a que, para los redactores del "Anteproyecto", la venta alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos entra en el ámbito de la venta de herencia y que los derechos, rentas o productos que se mencionan sean los derivados de una herencia, como ocurre con el supuesto de hecho contemplado en los artículos 1697 del Código francés y 1545 del italiano, que hacen referencia al vendedor de la herencia que ya se ha aprovechado de los frutos de alguna finca heredada o que ha cobrado el importe de algún crédito perteneciente a la herencia.

### **3. La venta de universalidades de ciertos derechos, rentas y productos en la jurisprudencia del Tribunal Supremo anterior al "Código Civil".**

El Tribunal Supremo español se pronunció en relación a la venta de universalidades en dos sentencias dictadas con anterioridad a la promulgación del Código civil, resoluciones éstas que van perfilando la institución al dar una interpretación jurisprudencial a la ley 34, tít. 5º, partida 5ª, interpretación que, sin duda, contribuyó también a la configuración definitiva del artículo 1532 CCEsp., ya que estas sentencias se inspiran claramente en el texto de García Goyena. Nos estamos refiriendo a las sentencias de 8 de abril de 1865<sup>75</sup> y de 17 de marzo de 1880<sup>76</sup>, ésta última citada por Navarro Amandi y de especial interés.

La sentencia de 8 de abril de 1865, de la que es ponente el magistrado Laureano Rojo de Norzagaray, constituye la primera resolución dictada por el alto tribunal en relación a la venta de una universalidad de bienes por un precio alzado. Concretamente se pronuncia acerca de la reclamación de una indemnización derivada de la venta por un precio alzado de unos terrenos y heredades que resultaron tener una menor cabida de la señalada en el contrato de compraventa<sup>77</sup>. La sentencia desestima el recurso en base a los siguientes considerandos: *"Considerando que cuando se celebra un contrato de compraventa de diferentes bienes por un precio alzado y no a razón de tanto la medida ó número, la falta de alguna parte de ellos no da derecho al comprador a la indemnización de los que hallase de menos, no mediando perjuicio ó lesión en más de la mitad del justo precio./ Considerando que habiendo comprado el demandante las fincas rústicas y urbanas litigiosas por un solo precio sin relación a su valor con respecto a la medida o tasación de cada una, sino a sus productos, la sentencia que no ha estimada la demanda absolviendo de ella a los demandados, no infringe la ley 28, título 5, partida 5ª, citada en apoyo del recurso, que trata de que cosas, é que pleitos son aquellos, que deben fazer é guardar, los que venden é compran "*.

En conclusión, esta sentencia aplica a la venta de una pluralidad de fincas rústicas y urbanas por un precio alzado la ley 34, tít. 5º, partida 5ª, a la que no cita expresamente, si bien resuelve conforme a su espíritu. Tampoco menciona expresamente esta resolución el término *"universalidad"*, pero se está refiriendo a ella al tratar de un conjunto de bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana que se venden en un único contrato de compraventa a un precio

alzado, que se estipula no en base a las medidas y cabidas de cada una de las fincas que se venden sino en base a su productividad de conjunto<sup>78</sup>. En definitiva, la idea de "universalidad" aparece tácita en los considerandos de la sentencia, si bien el juzgador no utiliza este término, pues aún en este periodo histórico no se ha configurado con precisión un concepto jurídico de "universitas", que aparecerá ya claramente en un inmediatamente posterior, como tendremos ocasión de ver al comentar la sentencia de 17 de marzo de 1880.

Por último, hay que destacar que esta sentencia resuelve la cuestión de la responsabilidad por evicción de manera similar a como lo hacía el Proyecto de García Goyena y, en definitiva, a como se pronunciará en un futuro sobre esta materia el artículo 1532 CCEsp., llegando a fijar la sentencia un criterio objetivo para determinar cuándo procede esta responsabilidad: en concreto, que el perjuicio o lesión afecte en más de la mitad del justo precio al valor de la totalidad vendida. No obstante, hemos de admitir que esto puede ser debido a la idea de rescisión por lesión *ultra dimidium*, vigente en el texto del "Proyecto de 1851" .

Mucho mayor interés presenta la sentencia de 17 de marzo de 1880, dictada por la Sala Primera del Tribunal Supremo y de la que fue ponente el magistrado Joaquín Ruiz Cañabate, por la que se resuelve un litigio derivado de la venta de una explotación minera realizada por un precio único y alzado, con aplicación directa por el juzgador de la ley 34, tit. 5º, partida 5ª, que es objeto de interpretación jurisprudencial<sup>79</sup>.

Los recurrentes invocaban infracción de ley, entendiendo infringidas la ley 34, tit. 5º, de la 5ª partida, así como la ley 35 de dichos título y partida. Se alegaba infracción de la mencionada ley 34, ya que ésta, a juicio de los recurrentes: *"no exime al vendedor de la evicción y saneamiento más que en el caso en que se haya vendido o enajenado el derecho a una universalidad de rentas de un fondo, toda vez que no refiriéndose la cuestión de autos a ninguna de estas cosas y sí a un número determinado de minas y a pertenencias mineras que se especifican y detallan, y que además la Sociedad vendedora expresó que poseía, es evidente que se infringe dicha ley al aplicarla a un caso que conocidamente no cae bajo su sanción"*. Se alegaba igualmente infringida la ley 35, tit. 5º de la partida 5ª, que según los recurrentes se debía haber aplicado al caso de autos, pues esta ley: *"obliga al vendedor a evicción y sanear al comprador cuando éste ha sido vencido en juicio por alguna de las cosas que señaladamente le vendió, en el hecho de haberse declarado exenta de ese compromiso a la parte contraria, a pesar de haber determinado expresamente y de haber individualizado, designándolas por sus nombres, las cosas vendidas, y de haberse tratado en la venta, no del derecho a una universalidad de bienes, sino sólo de un número de cosas, lo cual variaba notablemente, y hacía que dicha ley debiera tenerse en cuenta en el presente caso [...]"*.

La sentencia resuelve el recurso en base a los siguientes considerandos: *"Considerando que la cuestión que ha dado lugar a este pleito consiste en determinar si la venta hecha por la Sociedad La Carbonera española a D. Jorge Loring y consocios fue de una universalidad de bienes ó de cada una de las cosas singulares designadas, como componentes de aquella totalidad, y fijar en consecuencia la extensión de la obligación contraída por los vendedores respecto a la evicción y saneamiento./ Considerando que las cláusulas del contrato indicado revelan claramente que la venta de todo el haber social de La Carbonera, hecha por un precio único y alzado, y no por cada una de las cosas que lo componían, fué de una universalidad de sus bienes, en cuyo caso la evicción y el saneamiento, sólo tiene lugar si los compradores fuesen demandados y vencidos en juicio por la totalidad o la mayor parte de la cosa comprada./ Considerando en virtud de lo expuesto que la sentencia recurrida al declararlo así no ha infringido la ley 34, tit. 5º de la partida 5ª citada en primer lugar, porque ella exime de la evicción y saneamiento al vendedor de unas de las universalidades que señala cuando el*



*comprador no es vencido respecto al todo o la mayor parte de la misma y la razón de ese precepto obra de lleno en el presente caso, y además si no fuese a él aplicable, como sostiene la parte recurrente, su cita sería del todo punto inoportuna./ Considerando que también lo es la de la ley 35 del mismo título y partida 5ª, porque se refiere al caso en que se vende una sola cosa compuesta de partes integrantes e inseparables, caso diverso del presente en que, como ya se ha dicho, se vendió una totalidad de bienes diferentes e independientes entre sí, por un solo precio".*

La sentencia continúa con otros considerandos que carecen de interés sobre nuestro tema.

Se trata de una sentencia sin duda decisiva en relación al tema que aborda, y ello por dos razones: i) Por ser la primera sentencia que dicta el Tribunal Supremo en relación a la aplicación directa de la ley 34, tít. 5º de la 5ª partida, precedente directo del actual artículo 1532 CCEsp., determinando su ámbito de aplicación y sus efectos en materia de saneamiento por evicción, cuestión ésta apenas esbozada por la sentencia de 8 de abril de 1865; y ii) Por ser la resolución de nuestro Alto Tribunal que más profundiza en el tema de la venta de universalidades<sup>80</sup>.

Esta resolución despeja el ámbito objetivo de aplicación de la ley 34, tít. 5º de la 5ª partida, cual es la venta de universalidades de bienes o *universitates rerum* o *facti* considerando como tal la venta de "*todo el haber social*" de una empresa, unificado todo ello bajo un mismo y único precio alzado. Realmente estamos ante una interpretación extensiva de esta ley de *Partidas*, que hace referencia a la venta concreta de determinadas universalidades (de herencia y de un almojarifazgo), incluyendo dentro del ámbito de dicha ley la venta de empresa<sup>81</sup>, de tal manera que, para el Tribunal Supremo, la ley 34, tít. 5º de la 5ª partida será de aplicación a la generalidad de las *universitates rerum* y no sólo a las expresamente contempladas en su regulación y, en particular, a la empresa, concebida como un todo, como una agrupación de bienes de diversa naturaleza, a cuya venta hace extensivo el régimen de responsabilidad por evicción que contemplaba dicha ley de *Partidas* y que consagrará posteriormente el legislador en el artículo 1532 CCEsp.<sup>82</sup> Esta misma concepción de la empresa como un todo, como una unidad objeto en cuanto tal de tráfico jurídico, la encontramos igualmente en la posterior sentencia de 12 de diciembre de 1881<sup>83</sup>.

Por otro lado, para nuestro alto tribunal, el factor que confiere la debida cohesión a esa totalidad de bienes de naturaleza diversa que constituye la universalidad es el precio alzado por el que ésta se enajena, de tal manera que no se venden individualizados cada uno de los elementos integrantes de la empresa, sino la empresa en sí, la empresa concebida como un todo y enajenada, en cuanto unidad, por un precio alzado (lo que no impide, como en el caso de autos, que dichos bienes se encuentren debidamente inventariados).

Por otra parte, esta sentencia establece en relación a la venta de universalidades de bienes el régimen de responsabilidad por evicción de la ley 34, tít. 5º de la 5ª partida, que será posteriormente sancionado por el Proyecto de García Goyena y por la propia jurisprudencia anterior del Tribunal (en concreto, la sentencia de 8 de abril de 1865).

Por último, hemos de destacar que esta resolución establece claramente la distinción entre venta de una universalidad de bienes y venta de cosa compuesta, estableciendo un régimen de responsabilidad por evicción claramente diferenciado para ambas modalidades de venta, de tal manera que en la venta de universalidades, el vendedor responderá por la evicción que afecte a la totalidad o mayor parte de la misma, a diferencia de la cosa compuesta, en que responde por la evicción que afecte a cada cosa individual que integra el conjunto. Y así,

mientras que a la venta de universalidades se le aplica la ley 34, a la venta de cosa compuesta se le aplica la ley 35, tít. 5º de la 5ª partida, de tal manera que la cosa compuesta estaría integrada por elementos integrantes e inseparables, mientras que la *universitas rerum* ó *facti* estaría integrada por cosas diferentes e independientes entre sí, unidas por un factor de cohesión que, en este caso, sería un mismo y único precio alzado.

En conclusión, esta sentencia contempla una serie de problemas que plantea la venta alzada o en globo de universalidades, abriendo una serie de perspectivas que, desafortunadamente, no han sido desarrolladas por la escasa jurisprudencia posterior en torno al artículo 1532 CCEsp..

## **V. La venta en globo en el código civil**

El *Código Civil* recoge la institución en su artículo 1532, sin alteraciones respecto al "Proyecto de 1851" y al "Anteproyecto 1882–1888" que no fueran de redacción<sup>84</sup>; y no mudó su ubicación dentro del título y capítulo en ninguno de estos textos<sup>85</sup>. Pese al notorio afrancesamiento del Código, el legislador introdujo en él ciertas instituciones originales como es el caso de las ventas alzadas o en globo, institución de claras raíces hispanas, totalmente desconocida en el ámbito del derecho comparado<sup>86</sup> y que es creada por los redactores del "Proyecto de 1851" que, como hemos visto a lo largo de la exposición de los antecedentes históricos, tiene su origen en un texto de las *Partidas* y en la tradición posterior de los tratadistas hispanos. El legislador ubica la regulación de las ventas alzadas o en globo en el capítulo 7º ("*De la transmisión de crédito y demás derechos incorporales*")<sup>87</sup> del título 4º, cuyo articulado sigue un orden similar al correspondiente del *Code*, si bien con la novedad de introducir entre los artículos que regulan la venta de herencia la venta alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos<sup>88</sup>.

No obstante, pese a considerar que la venta alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos es una institución claramente diferenciada de la venta de herencia, puede resultarme comprensible que tanto el "Proyecto de 1851", como el "Anteproyecto de 1882–1888" y el propio Código hayan incurrido en tal descolocación, y ello tanto por razones históricas como por la indudable relación e, incluso, semejanza existente entre ambas modalidades de venta.

Existen razones de carácter histórico que explican esta descolocación. El artículo 1532 CCEsp. tiene su origen directo en el artículo 1463 del "Proyecto de 1851", el cual, a su vez, tiene su origen en el texto de *Partidas* 5, 5, 34, como reconoce abiertamente García Goyena. Como hemos tenido ocasión de ver, esta ley de *Partidas* recoge en un mismo texto y de forma unitaria el régimen de responsabilidad aplicable a las ventas de herencia, por un lado, y a las ventas de las rentas de un almojarifazgo o de una heredad, por otro. Al decir el mencionado texto de *Partidas*: "[...] *esso mismo* [o sea lo mismo que ya se dijo respecto a la venta de herencia] *dizimos que sería si algun ome comprasse todas las rentas de algund almozarifazgo* [...]", parece que se trata de dar un tratamiento jurídico unitario, en lo referente al régimen de garantías, a ambas modalidades de venta, si bien con las debidas matizaciones<sup>89</sup>.

Algún autor<sup>90</sup> ha ido aún más lejos llegando a ver el origen de esta descolocación en la glosa de Gregorio López. En efecto, hemos visto que este juriconsulto sintetizaba en un mismo precepto tanto la venta de herencia como la cesión de un conjunto de derechos o rentas, regulando en primer lugar la evicción en la venta de herencia y a continuación la evicción en la venta conjunta de derechos y rentas, de tal manera que los redactores del Proyecto formaron dos preceptos, separando ambos supuestos diferenciados y regulándolos



independientemente en sendos artículos, manteniendo el mismo orden que tenían en la glosa, sin tener en cuenta que posteriormente dedicarían dos nuevos preceptos a la regulación de la venta de herencia, error que no sería advertido ni por los redactores del "Anteproyecto" ni por los del Código.

Lo cierto es que esta última opinión nos resulta manifiestamente incorrecta, pues parte de la base de que los redactores del proyecto no conocían que el origen de este precepto se encuentra en un texto de las *Partidas*, lo que evidentemente desmiente la propia obra de García Goyena. Nuestros legisladores siguieron el texto de las *Partidas*, origen de nuestra institución. Otra cuestión es la de determinar si la actuación del legislador se limitó a trasponer el texto de las *Partidas* o si, por el contrario, hizo un replanteamiento del tema tratando de establecer un régimen de responsabilidad claramente diferenciado entre la venta de herencia y la venta alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos. En tal sentido cabe considerar que nuestro legislador quiso regular dos instituciones claramente diferenciadas, introduciendo junto a la venta de herencia la regulación de esta modalidad especial de venta de universalidades de derechos, rentas o productos, proveniente de nuestro derecho histórico: el legislador ha dedicado dos preceptos legales distintos a una y otra modalidad de compraventa, estableciendo para ambas distintos regímenes de responsabilidad. Si a ello se añade que el artículo 1532 CCEsp. no presenta ninguna continuidad literal con el artículo precedente ni con los dos posteriores, parece correcto interpretar que este artículo tiene un ámbito de actuación diferente del de la venta de herencia, no siendo aplicable al supuesto del artículo 1531 (venta de herencia sin enumeración de sus componentes). Cuestión distinta es que nos parezca mal ubicada la institución que, repito, debería preceder la regulación de la venta de herencia, como artículo 1531 y no como artículo 1532 CCEsp.

No obstante, el legislador reguló la venta alzada o en globo conjuntamente con la venta de herencia dada la gran relación e, incluso, afinidad entre ambas modalidades de venta, no tanto respecto a su régimen de responsabilidad, claramente diferenciados, cuanto al objeto de ambas ventas. Otra similitud entre ambas ventas reside en el hecho de que la venta alzada o en globo no tiene que limitarse a ser la venta de un activo patrimonial, sino que puede incluir la transmisión de deudas inherentes a los bienes que constituyen el activo vendido, coincidiendo en este sentido con la venta de herencia, que lo es tanto del activo como del pasivo hereditario.

Así pues, llegados a este punto, podemos llegar a la conclusión de que entre la venta alzada o en globo de una universalidad de derechos, rentas o productos y la venta de herencia existen unas relaciones y concomitancias, que explican y justifican la ubicación del artículo 1532 CCEsp. junto a aquellos otros que regulan la venta de herencia.

---

## NOTAS

<sup>1</sup> Vid. al respecto, PANTALEÓN PRIETO, *Comentario al artículo 1532 CCEsp.*, en *Comentario del Código Civil* (del Ministerio de Justicia) (Madrid, 1991), II, pp. 1037 s.; NAVARRO PÉREZ, *Ventas alzadas o en globo de totalidades de ciertos derechos, rentas o productos (Estudio sistemático del artículo 1532 del CCEsp.)* (Andujar, 1996), p. 19. Este autor pone de

manifiesto que el examen de los preceptos que integran el Capítulo VII da la impresión de una regulación residual para un tipo de bienes jurídicos residuales, bienes que no tienen el carácter de muebles o inmuebles, que son bienes corporales, pero que, en cuanto bienes jurídicos, son susceptibles de individualización y de valoración económica independiente, pudiendo por tanto ser enajenados o transmitidos a un tercero mediante negocios jurídicos onerosos o gratuitos.

<sup>2</sup> Cfr., entre otros, GARCÍA CANTERO, *Comentario a los artículos 1445 a 1541 del Código Civil, en Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales* (dirigidos por ALBADALEJO y DÍAZ ALABART) (Madrid, 1991), XIX, pp. 744 s. El citado autor se interroga acerca de si es de aplicabilidad o no del artículo 1532 CCEsp. a la venta de herencia tienen su origen en el propio comentario que García Goyena hace del artículo 1463 del "Proyecto de 1851", concordante a la letra con el actual artículo 1532 del Código civil, lo que no implica que el insigne comentarista considere de aplicación este precepto a la venta de herencia, sino que simplemente hace referencia a cierta similitud existente entre ambas cesiones en lo referente a las garantías o responsabilidades de los cedentes, si bien se trata de instituciones distintas y no asimilables.

<sup>3</sup> Vid., Ruiz-Rico Ruiz, *La venta de herencia (la venta de toda la herencia por el heredero único)*, (ejercicio de cátedra, inédito) (Málaga, 1995), p. 14. Para este autor, el artículo 1532 del CCEsp. es el único que el legislador ha querido destinar al desarrollo jurídico de la venta alzada o en globo, ocasionando con él más dudas de las que realmente pretendía resolver al introducirlo en el propio articulado del Código civil.

<sup>4</sup> García Cantero, cit., p. 732.

<sup>5</sup> Cfr., los artículos 1376 y 1377 del *Codice Civile* italiano de 1942, ubicados en la sección 1ª del capítulo 5º del título 2º del Libro de las Obligaciones. Por su parte, el *Code Civil* francés también contempla la venta en globo ( *en bloc* ) de mercancías, en el artículo 1586, siendo motivo de dudas entre los autores si se está en presencia de una venta en globo o bien se trata de una venta a peso o medida cuando no se hubiese fijado un precio alzado por toda la masa. Pero lo cierto es que este precepto tampoco contempla un específico régimen de garantías y saneamiento de las mercancías vendidas, a diferencia de la regulación prevista en el artículo 1532 CCEsp. Finalmente, el BGB. regulaba la venta en globo en el parágrafo 469, en el que disponía que si de varias cosas vendidas sólo algunas de ellas están viciadas, sólo puede exigirse la redhibición respecto a éstas incluso si se ha fijado un precio total por todas las cosas; pero, sin embargo, si todas las cosas se vendieron formando un conjunto, cada parte puede exigir que la redhibición se extienda a todas las cosas, si las viciadas no pueden separarse de las otras sin perjuicio para ella. De ello se deduce que el citado parágrafo estaba regulando el régimen de responsabilidad por vicios ocultos que tuvieran las cosas corporales que integran el conjunto, de manera que parece que se está pensando más en una cosa compuesta que en una universalidad, por lo que no encontramos paralelismo entre este precepto y nuestro artículo 1532 regulador de la venta de un conjunto de bienes, derechos, rentas y productos que constituyen una universalidad o, al menos, se transmiten *sub specie universitatis*, esto es, como un objeto unitario de derecho a los efectos del tráfico jurídico. Este parágrafo ha sido suprimido en la reciente reforma del BGB de 2002.

<sup>6</sup> Vid., García Goyena, *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español* (reimpr. de la edición de Madrid de 1852), (Barcelona, 1973), III, p. 433.

<sup>7</sup> Peña Bernaldo de Quirós, *El Anteproyecto de Código Civil español (1882–1888)* (Madrid, 1965), pp. 589 s. El autor sólo contempla como precedente del artículo 1559 del "Anteproyecto" (regulador de la venta alzada o en globo) el artículo 1463 del "Proyecto de 1851", descartando cualquier otra norma de derecho comparado como posible precedente de este precepto, ya que el artículo 1697 del *Code* francés es concordante con el artículo siguiente del "Anteproyecto" (artículo 1560, relativo a la venta de herencia), lo mismo que el artículo 1547 del Código holandés y el artículo 1545 del Código italiano de 1865 (concordante éste último con el artículo 1558 del "Anteproyecto", también relativo a la venta de herencia), artículos que el mencionado artículo 1559 del "Anteproyecto" cita expresamente de manera errónea, como destaca el comentarista.

<sup>8</sup> García Cantero, cit., p. 747 (nota al pie núm. 48), cita expresamente el artículo 1631 del Código civil filipino (*"One who sells for a lump sum the whole of certain rights, rents, or products, shall comply by answering for the legitimacy of the whole in general; but he shall not be obliged to warrant each of the various parts of which it may be composed, except in the case of eviction from the whole or the part of greater value"*). Como se puede observar, este artículo es una traducción casi literal del nuestro, lo que no debe extrañarnos dado que el Código Civil español estuvo vigente en Filipinas desde su entrada en vigor en 1889 hasta la independencia de esta colonia ultramarina en 1898, inspirando nuestro Código la legislación civil de este país.

<sup>9</sup> Vid. GARCÍA GOYENA, cit., p. 433. En el mismo sentido se han pronunciado ARIAS RAMOS y ARIAS BONET, *La compraventa en las Partidas (un estudio sobre los precedentes del título 5 de la quinta Partida)*, en *Estudios históricos, en Centenario de la Ley del Notariado* (Madrid, 1965), II, p. 385. Igualmente, GARCÍA CANTERO, cit., p. 747; NAVARRO PÉREZ, cit., p. 21.

<sup>10</sup> Vid., ARANGIO RUIZ, *La compravendita in diritto romano*<sup>2</sup> (Napoli, 1954), p. 113.

<sup>11</sup> En tal sentido hemos de constatar que la posibilidad de ceder un derecho de crédito fue un resultado alcanzado mediante la aplicación lenta y progresiva de ciertos recursos prácticos. La principal dificultad que se oponía a la transmisión del crédito radicaba precisamente en el carácter incorporal de este derecho: las cosas corporales podían transmitirse mediante su entrega física, pero no cabe hacer lo mismo con un derecho por tratarse de una cosa incorporal. No obstante, tras la introducción del procedimiento formulario en derecho romano, la inexistencia de la cesión pudo subsanarse mediante la representación procesal: el acreedor otorga un mandato a favor de quien desea que reciba el beneficio económico de la cesión, con el objeto de que pueda demandar al deudor. En definitiva, para conseguir el resultado práctico de la cesión y, al mismo tiempo, para evitar los inconvenientes que suponía la novación para cambiar a la persona del acreedor, sin desmentir el principio o dogma de la intransmisibilidad inter vivos de los créditos, se acudió al expediente de la cesión, no del crédito (es decir, de su titularidad), sino del derecho a hacerlo efectivo (*cessio actionum*). Cfr. DE DIEGO, *Transmisión de las obligaciones* (Madrid, 1912), p. 167; IGLESIAS, *Derecho romano (Instituciones de derecho privado)*<sup>6</sup> (Madrid, 1972), p. 523; GAVIDIA SÁNCHEZ, *La cesión de créditos. Sistema español de cesión de créditos (formación, sistema traslativo y protección del deudor)* (Valencia, 1993), pp. 22 s.; EL MISMO, *La formación del sistema francés codificado de cesión de créditos: la cesión y la transmisión 'inter vivos' de otros bienes, en Anuario de Derecho Civil* 4 (1990), p. 1097.

<sup>12</sup> DE DIEGO, cit., p. 167.

<sup>13</sup> Cfr., GAVIDIA SÁNCHEZ, cit., p. 24.

<sup>14</sup> Vid., ARANGIO RUIZ, cit., p. 116.

<sup>15</sup> Así, se ha discutido si ésta constituía una *successio*, si dentro de la *successio* se distinguía en época clásica entre *successio per universitatem* y *successio in singulas res*, y sobre todo se ha discutido la famosa definición de la *hereditas como successio in universum ius*. Vid. sobre este particular, TORRENT, *Venditio hereditatis. La venta de herencia en derecho romano* (Salamanca, 1966), pp. 193 ss.

<sup>16</sup> TORRENT, cit., pág. 235.

<sup>17</sup> Siguiendo nuevamente a TORRENT, cit., p. 235, es preciso destacar que en la venta de herencia juegan una serie de cláusulas complejas, tales como la que estipula que el comprador no tendrá más ni menos derechos de los que tuviera el vendedor ("*neque amplius neque minus iuris emptor habet quam venditor*"); por eso, el comprador, que está a todas las ventajas de la herencia, también está a los perjuicios, debiendo responder el comprador de las cargas de la herencia.

<sup>18</sup> D. 18, 4, 2 pr (Ulp., 49 Sab.): "*Venditor hereditatis de evictione non debet, cum id inter ementem et vendentem agatur, ut neque amplius neque amplius neque minus iuris emptor habeat quam apud heredem futurum esset: plane de ipso venditor satisfacere cogendus est*". De este fragmento se deduce claramente que el vendedor no responde de evicción, estando claro que el vendedor no tendrá ni más ni menos derecho del que habrá de tener el heredero. Pero el vendedor responde de su propia actuación. El heredero no responde de evicción porque responde de algo más: de su propia cualidad de heredero.

<sup>19</sup> Tal postura es mantenida, entre otros, por GOMÁ SALCEDO, *La universitas como posible objeto de derecho, en Estudios de derecho privado* (Madrid, 1962), I, p. 289; PUGLIATTI, *Riflessioni in tema di 'universitas', en Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile* 9 (1955), pp. 957 ss. En el mismo sentido se pronuncian también ciertos romanistas: MIQUEL, *Derecho privado romano* (Madrid, 1992), pp. 88 ss.; VOLTERRA, *Instituciones de derecho privado romano* (Madrid, 1986), pp. 301 ss.; IGLESIAS, *Derecho romano (Instituciones de derecho privado)*<sup>6</sup> (1972), pp. 234 ss.

<sup>20</sup> El uso del término *universitas* (o de su equivalente, *corpus ex distantibus*) es frecuente en el *Digesto*, con diversos significados, hablándose de *universitas* a propósito de: i) El sujeto colectivo o grupo de personas considerado en su totalidad, la *universitas personarum*; ii) La cosa compuesta (un edificio); iii) La cosa total o íntegra, por oposición a la parte; iv) Una pluralidad de cosas considerada como pluralidad y no como un todo unitario; v) *La hereditas*; y vi) Las que posteriormente se denominarán *universitates facti o rerum* (el rebaño)

<sup>21</sup> D. 41, 3, 30 pr.: "*Tria autem genera sunt corporum, unum quod continentur uno spiritu et Graece `enomenon` evocatur, ut homo tignum lapis et similia: alterum, quod ex contingentibus, hoc est, pluribus inter se coherentibus constat, quod `sunemmenon` vocatur, ut aedificium navis armarium: tertium, quod ex distantibus constat, ut corpora plura non soluta, sed uni nomini subiecta, veluti, populus legio grex [...]*".

<sup>22</sup> Cfr., VOLTERRA, cit., p. 303; IGLESIAS, cit., p. 235.

<sup>23</sup> D. 70, 3, 7, 1, donde se habla del legado de usufructo "*gregis vel armenti vel equitii, id est universitatis*".

<sup>24</sup> Vid., al respecto, FERNÁNDEZ ESPINAR, *La compraventa en el derecho medieval español, en Anuario de Historia del Derecho Español* 25 (Madrid, 1955), pp. 293 ss. En su amplio trabajo, este autor realiza un extenso recorrido por la evolución del contrato de compraventa en diversos reinos peninsulares, partiendo del periodo clásico del derecho romano hasta la aparición del código alfonsino; en definitiva, abarcando el periodo histórico conocido como Alta Edad Media, periodo en el que, juntamente con reminiscencias romanas y germánicas, aparecen entrelazados ciertos elementos autóctonos de nuestra Península, en la configuración del contrato de compraventa.

<sup>25</sup> NAVARRO PÉREZ, *La compraventa civil (antecedentes, comentario doctrinal, jurisprudencia y formularios)* (Granada, 1993), pp. 25 ss. El autor critica el tratamiento que García Goyena da a la regulación jurídica de la compraventa, precisamente por su despegue a las *Partidas* al regular ciertas instituciones, no ciñéndose al Código alfonsino y al resto de nuestro derecho histórico cuanto debía, dado el gran apego del insigne jurista a la legislación civil francesa. Afortunadamente, nuestros legisladores y codificadores de 1889 se apartaron en materia de compraventa de esta excesiva influencia francesa, volviendo sus ojos a la legislación histórica patria, eludiendo el modelo francés que seguía el "Proyecto de 1851". No obstante, el "Proyecto de 1851" sigue claramente la tradición histórica española y, en concreto, a las *Partidas* en lo relativo a las ventas alzadas o en globo.

<sup>26</sup> Vid., Pérez Martín, *La obra legislativa alfonsina y puesto que en ella ocupan las Siete Partidas*, en *Glossae Revista de Historia de Derecho Europeo* 3 (Murcia, 1991), pp. 9 ss., esp. 37-38; El mismo, *Fuentes romanas en las Partidas*, en *Glossae Revista de Historia del Derecho Europeo* 4 (Murcia, 1992), pp. 215 ss., y especialmente, en relación a la 5ª Partida, pp. 235 ss.

<sup>27</sup> Véase Arias Ramos y Arias Bonet, cit., p. 343. Entienden ambos autores que podrían seguirse dos vías diferenciadas para explicar estos contrastes: a) la primera negar que la *Summa codicis* de Azotenga el carácter de única fuente, siendo uno de los diversos elementos utilizados por los juristas castellanos. b) la segunda sería considerar que los juristas castellanos no se inspiraron en el texto original de Azo, sino en una versión del mismo, no enteramente igual, sobre todo en lo que se refiere a la contextura formal (esta es la opinión que defienden los Sres. Arias, para quienes puede pensarse en unos apuntes escolares derivados inmediatamente de las propias explicaciones de Azo o de su misma *Summa codicis* o, incluso, de una más pausada obra de refundición y síntesis de los materiales Azonianos). Del mismo modo, Pérez Martín, cit., p. 38, nota 92, pone de manifiesto que tradicionalmente se ha supuesto que Azohabía intervenido personalmente en la redacción de las *Partidas*, pero que posteriormente se había impuesto la opinión de fueron los discípulos de Azo, por quien los estudiantes españoles tenían especial predilección, quienes intervinieron en la redacción de las *Partidas*. Por otra parte, otro dato que contribuye a descartar la participación de este jurisconsulto de la Escuela de Bolonia en la redacción de las *Partidas* es el cronológico, pues nació en la segunda mitad del siglo XI, falleciendo en 1230, tras haber sido profesor en la Universidad de Bolonia entre 1190 y 1229. Vid. Orestano, *Voz Azzone*, en *Novissimo Digesto Italiano* 3 (Torino, 1981), p. 193.

<sup>28</sup> Vid. Arias Ramos y Arias Bonet, cit., p. 383, quienes destacan que Azoregula la materia lejos de la sede dedicada a la regulación de la compraventa (tít. 38 ss. del libro 4), siendo la doctrina por él expuesta relativamente diferenciada de la contenida en las *Partidas*.

<sup>29</sup> El texto azoniano referido a la evicción derivada de la venta de las *universitates* y a las cosas compuestas dice literalmente: "*Pro quibus rebus agat de evictione et quidem si vendita*



*sit universitas iuris vel hereditas vel peculium si quidem ipsa hereditas qui non pertinuit ad venditore evincatur agitur ex dupli. Sti. vel ex empto secus si res singulas. vt. j. eo. l. j. r. ff. de here. ven. l. ij. j. rn. r. ff. co. l. si s(f)erui. ven. Si vero s(f)it vendita universitas corporea que ex pluribus inter se distantibus constat ut gres etiam una ove evicta aget evictio actio. ex empto non ex dupli. stipula. Idex vico in quolibet toto integrali quod ex pluribus inter se coherentibus constat ut in armario domo nave et partu ancille. ut. ff. co. l. nave et lege venditor hois et lege verace. et de usucap. eum qui. et de leg. j. non quocun. fundus. Idem in re qua libet que accedat tacite vel expresse. vt. ff. codex evicta. j. responso. De actio. emp. l. ex empto".* La primera parte del texto azoniano afirma, pues, que si la venta es de una herencia o de una *universitas iuris* o de un patrimonio, el vendedor responderá por evicción *ex duplo*, lo que no ocurrirá tratándose de cosas singulares integrantes del conjunto.

<sup>30</sup> Vid. Arias Ramos y Arias Bonet, cit., p. 385 (nota 66), que señalan que el pasaje que sirve de base a tal decisión es una constitución de Severo y Antonino del año 200 (Cl. 8. 44 (45), e). Dicha constitución, inserta en el Título 44° del *Codex*,: *De evictionibus*, establece: "*Imp. Severus et Antoninus aa. Munitius. Emptor hereditatis rem a possessoribus sumtu ac periculo suo persequi debet. Evictio quoque non praestatur in singulis rebus, quum hereditatem iure venisse constet, nisi aliud nominatim inter trahentes convenit*". pp. VI. Kal. Marticulo Severo a. III. et Victorino Conss. (Trad. esp.: Los emperadores Severo y Antonino, Augustos, a Municio. El comprador de la herencia debe perseguir de los poseedores los bienes a costa y a riesgo propio. Tampoco se presta la evicción por cada uno de los bienes, cuando conste que la herencia fue vendida con arreglo a derecho, a no ser que se haya convenido expresamente otra cosa entre los contratantes. Publicada a 6 de las Calendas de Marzo, bajo el tercer consulado de Severo, Augusto, y el de Victorino (200).

<sup>31</sup> El texto íntegro de la ley 34, tít. 5°, partida 5ª, dice así: "*Si el que es establecido por heredero de otro vendiere el derecho que ha en la herencia en que manera lo deue fazer sano: Si alguno que fuesse establecido por heredero, vendiesse a otro todo el derecho que auia en los bienes, e en la heredad, de aquel que le establescio por su heredero: maguer acaezca, despues que a tal comprador como este vença po juyzio, alguna cosa señalada de los bienes, con todo esso tal vendedor no es tenuto de facer la sana aquella cosa señalada de los bienes que le vencieron. Mas si por toda la heredad le vencieren, tenuto seria entonce de fazerla sana la heredad, o de pecharle el precio que rescibio por ella, con todos los daños, e los menoscabos. Esso mismo dizimos que seria si algund ome comprasse todas las rentas de algund almoxarifadgo, o de alguna heredad que maguer lo venciessen en juyzio por alguna cosa señalada que saliesse de aquellas rentas que non seria tenuto el vendedor de la sanear, nin de la descontar. Pero si por todas las rentas le venciesssen, o por la mayor parte dellas, entonces tenuto seria de gela sanar, o de tornarle el precio, con todos los daños e los menoscabos que ende vinieron*".

<sup>32</sup> Vid., al respecto, FERNÁNDEZ ESPINAR, cit., pp. 293 ss.

<sup>33</sup> Son frecuentes los textos que califican de '*universitas*' a la herencia, incluso en la época clásica, pero como pueden haber sido objeto de interpolación, su autenticidad no está comprobada. Así GAYO contrapone la adquisición de cosas singulares de la *adquisitio per universitatem*, lo que plantea la pregunta de si, ya en la época clásica, se consideraba a la herencia, principal manifestación de la *universitas iuris*, como objeto de adquisición hereditaria. Para el genio jurídico romano, la sucesión comportaba no sólo la transmisión de los bienes y derechos del causante, sino también de sus deudas. Como ha puesto de manifiesto GOMÁ SALCEDO, cit., pp. 292 ss., dentro del derecho romano caben dos hipótesis fundamentales: 1) La índole unitaria del fenómeno se explica por la naturaleza misma de la sucesión, del acto unitario de suceder. 2) Es la unificación del objeto que engloba todas las

relaciones jurídicas activas y pasivas, la que consigue esta unidad. La patrimonialidad del fenómeno sucesorio, que viene a identificarse con una adquisición de la cosa, se acentúa en esta última explicación.

<sup>34</sup> ARIAS RAMOS y ARIAS BONET, cit., pp. 386 s.

<sup>35</sup> Es por ello por lo que los Sres. ARIAS, cit., p. 387, deducen que al tener esta responsabilidad por el doble del precio un ámbito más reducido que en el derecho justiniano, ya que en éste dicha pena podía darse sin necesidad de convenio o acuerdo expreso entre las partes, no había razón para trasladar a las leyes 34 y 35 las distinciones recogidas por Azo.

<sup>36</sup> La institución del almojarifazgo aparece regulada en las *Partidas*, concretamente en la ley 25, tít. 9º, partida 5ª, que dice literalmente: "*Almoxarife es palabra de Arauigo, que quiere tanto dezir, como Oficial que ha de arecabdar los derechos de la tierra, por el Rey, que se dan por razón de portadgo, e de diezmo, e de censo de tiendas. E este o otro cualquier, que touiesse las rentas del Rey en fieltad, deue ser rico ome, e leal e sabidor de recabdar, e de aliñar, e de crecerle las rentas. E deue fazer las pagas a los Caualleros, e a los otros omes, segund mandare el Rey [...]*". Son relativamente escasos los estudios doctrinales sobre esta figura.

<sup>37</sup> Vid. DOMÍNGUEZ ORTIZ, *Marcos Fernández Monsanto y los almojarifazgos de Sevilla, en Estudios de Derecho y Hacienda* (Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1987), II, p. 1416, quien señala que con ese nombre de origen árabe se designaban las dos rentas de carácter aduanero que proporcionaban una parte sustancial de los ingresos de Castilla. En el siglo XVII existieron dos almojarifazgos: el almojarifazgo Mayor, en cuyo ámbito entraban todas las mercaderías importadas o exportadas por los puertos del sur de la corona de Castilla, desde la desembocadura del río Guadiana hasta la frontera del Reino de Valencia, y el almojarifazgo de Indias, que gravaba las mercaderías provenientes o destinadas al Nuevo Mundo. Solían llamarse almojarifazgos de Sevilla porque en esta ciudad estaban las oficinas centrales de la administración, aunque una parte importante de los géneros no pasase por ella ni devengara allí sus derechos.

También es de interés el estudio que de esta institución hace Garzón Pareja, *Historia de la Hacienda de España* (Madrid, 1984), I, pp. 494 ss., quien dedica también su atención al estudio del almojarifazgo de Sevilla y de Indias.

Vid., igualmente, Toledano, *Curso de instituciones de Hacienda Pública en España* (Madrid, 1963), I, p. 224, quien destaca que la palabra almojarife era genérica y especial; en el primer sentido se denominaba a todo recaudador de los tributos públicos, especialmente en la Edad Media; pero en un sentido más restringido, adoptado en las *Partidas*, los almojarifes eran los oficiales dependientes de la mayordomía mayor encargados de recaudar los derechos de aduanas con los nombres de portazgos, diezmos, censos de tiendas, almojarifazgos, etc., con que se solía designárselos.

<sup>38</sup> Bautier, *Las mutaciones de la sociedad feudal, en Historia Universal. Siglos XI–XV* (Barcelona, 1980), IV, p. 302, señala este fenómeno que se produce en Europa a partir de finales del siglo XII, afirmando: "La nobleza vivía normalmente por encima de sus posibilidades y muchos de sus miembros preferían vivir en la ciudad antes que hacerlo miserablemente en sus viejas tierras; así recurrían en masa al crédito fácil que les proporcionaba una multitud de prestamistas: judíos y algunos burgueses locales. Su



endeudamiento se hizo crónico. Esta situación contribuyó a las alineaciones de los patrimonios señoriales, enriqueciendo a los patricios urbanos e incluso a algunos burgueses y a algunos campesinos adinerados".

<sup>39</sup> Sobre la situación socio-económica de Castilla en el siglo XIII, véase, por todos, GARCÍA DE CORTÁZAR, *La época medieval, en Historia de España Alfaguara* (Madrid, 1973), II, pp. 378 ss.

<sup>40</sup> En el pensamiento medieval se comenzó a distinguir, en relación con la *universitas*, distinguiéndose respecto a ella dos elementos: la composición del complejo y la naturaleza de la acción concedida. Respecto a la composición del complejo de bienes, en un primer momento se consideró que la *universitas* sólo estaba integrada por bienes corporales o materiales, pero la Glosa supera esta concepción, distinguiendo abiertamente entre *universitas facti* y *universitas iuris*. Respecto a la naturaleza de la acción, se distinguía entre la *actio de universitate*, que sólo se podía ejercitar respecto a una determinada categoría de *universitas iuris*, la *hereditas*, mientras que la *universitas facti* era objeto de la *actio singularum rerum petitionis*. Así AZO, *Summa codicis*, p. 201, "*Item per petitionem hereditatis*", afirma: "*Petitur universitas juris tantum, per rei vendicationem universitas corporalis vel corporea tantum*", y añade (op. cit., p. 206), "*Veniunt in hac actione corporalia; incorporalia autem non veniunt in hac actione, quia non possidentur. Hinc evince quod universitates quae sunt incorporeae (sicut her. et bon. poss. petitio successione contigit) non peti posse hac actione, quia non possidentur. sed nec peculium dicitur posse vindicari. et est ratio quia in peculio jura et obligationes et actionem continentur, non tantum corporalia*". Precisamente es con los postglosadores con los que se inicia, en relación a la *universitas*, una nueva concepción de la garantía por evicción: en concreto, y haciendo referencia a la *universitas iuris*, se considera que la responsabilidad por evicción no se extiende a cada uno de los elementos singulares que la integran (*unius particularis rei*), lo que aparece, a veces, en las fuentes en referencia a la venta del *servus cum peculio* (si bien el *peculium* asume aquí el mero papel de simple ejemplo mientras que la función de base de la situación es asumida por la *universitas*. En el siglo XVII, la elaboración de la teoría de la '*universitas*' da un paso atrás, careciendo de una construcción doctrinal. Ello lo encontramos en la obra de los franceses Domat y Pothier, autores que sólo hablan de la herencia (*hereditas*), sin hacer mención a la *universitas iuris* ni a la *universitas facti*, siguiendo la tradición de las costumbres de las provincias francesas. No obstante, admite Domat la posibilidad de venta de ciertos oficios u otras concesiones o cargos públicos, indicando la forma que ha de revestir su entrega o transmisión. La venta de un oficio o de un cargo público o concesión puede, sin duda, ponerse en relación con la venta de una universalidad, pues no otra cosa es ese oficio, concesión o cargo. La codificación desconocerá, en un primer momento, a las universalidades, que se convierten así en elaboración doctrinal.

<sup>41</sup> Vid., ORDUÑA MORENO, *La responsabilidad por evicción y la partición de herencia (con el tratamiento de la jurisprudencia del Tribunal Supremo)*, (Barcelona, 1990), p. 111, [ [Links](#) ] para quien Gregorio López, con su magno estudio del código de las Siete Partidas, "además de su consustancial labor de corrección, la erudición vertida en sus glosas (glossa magna) resulta del todo imprescindible para obtener una ajustada interpretación de los antecedentes y motivos de sus leyes". Vid. igualmente, GARCÍA GAYO, *El enigma de las Partidas, en VII Centenario de las Partidas del Rey Sabio* (Instituto de España, Madrid, 1963), pp. 31 s..

<sup>42</sup> De hecho, al glosar el texto de la ley 35, tít. 5º, partida 5ª, vuelve a reproducir la parte final de la anterior glosa, al decir: "*Venditor domus, , navis, vel gregis, tenetur etiam de evictione partis. Hoc dicit*".

<sup>43</sup> Vid., el comentario que este autor hace a la Glosa gregoriana en su *Curia Philipica*, I y II, Cap. 12º, núm. 53 (Madrid, 1797), p. 315, que reproducimos en la nota al pie núm. 63.

<sup>44</sup> Se está refiriendo Gregorio López a las rentas de una heredad o territorio, según se deduce de las anotaciones posteriores al texto de la ley 34, tít. 5º, partida 5ª, como veremos más adelante, y que, en mi opinión van referidas a las rentas señoriales de origen feudal.

<sup>45</sup> En concreto el texto de la ley 34 que establece: "*Mas si por toda la heredad le vencieren, tenuto seria entonce de fazerla sana la heredad*". (2) *Toda la heredad. Idem si pro dimidia, vel alia parte, cum tota haereditas esset vendita, ut in l. quod si nulla 8 D. de haered. vel action. Vendit*". Así pues, el autor hace extensiva la responsabilidad por evicción no sólo a la pérdida de toda la herencia, sino también a la pérdida de la mitad, o de una parte de la herencia, cuando se vendiese ésta en su totalidad, señalando al respecto precedentes del *Digesto*.

<sup>46</sup> A continuación transcribimos el texto íntegro de la glosa de Gregorio López, dado su interés, que dice: "(4) *Alguna cosa señalada. Quid si evinceretur aliqua pars territorii, cujus gabellae sunt venditae? Videtur, quod tunc agere possit de evictione, ex eo, quod notat Angel. per text. ibi in authent. ut determin. sit numer. cleric. in fin collatt. 1. ubi dicit, quod si Titio est vendita gabella totius Comitatus pro certo pretio, et contingit, quod Comitatus multum augmentatur propter unionem alterius territorii, quod debet augeri pensio pro rata augmenti emptori gabellarum: si ergo hoc est in augmento, idem à contrario in diminutione, l. secundum naturam 10 D. de regul. jur. et de isto dicto Angeli per illum text. meminit Felin. in cap. cum M. Ferrariensis, de constitut. numero 3. et fecit etiam pro hoc l. si fundus 33. D. locat. et sic, quod dicitur in ista lege procedit, quando salva substantia territorii, in quo consistunt gabellae, venit aliqua diminutio; quod patet ex verbis hujus legis, ibi: Que saliesse de aquellas rentas, etc. et facit etiam pro hoc, quod notat Bald. in l. licet, quaest. 3. ibi, non a certi corporis qualitate, C. locat. intelligitur namque, ita redditus emisse, si res in eodem statu permanserit, l. cum quis 38. in princ. D. de solution. cap. quemadmodum 25. de jurejur. l. quod Servius 8. D. de condict. ob causam, cap. en quis arbitretur, 22, quaest. 2. et cum iste emptor teneatur ad quantitatem respectu certae speciei, perempta specie debet liberari, l. in navem Saufei 31. D. locat et notatur in l. 2. C. de rescind. vendit. Hinc dicit Joan. de Imo. in l. cum mulier l. 2. D. solut. matrim. quod si emptori gabellae auferatur gabella pro futuro tempore, quod non tenetur ad promissionem facta occasione gabellae, si absque facto suo auferatur. In contrariam parte facit ista lex, et l. 1. C de eviction. et quia de natura contractus emptionis est, quod damnum, et commodum ad emptorem pertineat, l. 1. C. de peric. et commod. rei vend. l. id quod 7. D. eod. tít. et supra eod. l. 23, et videntur isti emptores gabellarum emere futurum eventum, qualiscumque sit, l. nec emptio 8. aliquando, D. de contrah. empt. l. si jactum retis 12. D. de action. empti, et assimilantur isti usufructuariis, secundum Bald. in l. 2. in fin. C. de verb. signif. et sic quicumque eventus sustineri debet per eos, l. usufructu 7 et l. item si fundi 9. D. de usufruct. et facit etiam notabile dictum Bald. et Angel. in l. at ubi, D. de petít. haered. et quae in hoc etiam adducit Decius consil. 4. Nihilominus tamen primam partem credere esse veram, si pars territorii evinceretur: nam teneretur venditor facere certum, sanum, et integrum territorium, cujus gabellas locavit; et de isto damno non pertinet ad emptorem, per ae quae supra dicta sunt in primo loco: et minus dubium esset, si esset locatio gabellarum, et non venditio, ut patet ex his, quae notat Barticulo in l. 1. 2. oppo. C. de jure emphit. et qualiter cognoscatur, an sit*

*venditio, vel locatio, vide per Barticulo in l. cotem., qui maximos, D. de publicand. et vectig. et in sua disputatione incipienti publicanus, et Paul. de Cast. in dict. qui maximos»*

<sup>47</sup> HEVIA BOLAÑOS, cit., p. 315. El texto completo del apartado 53 dispone: *"El vendedor de las mercaderías es obligado al saneamiento de ellas, saliendo inciertas al comprador, y le ha de volver el precio con los intereses, y costas, segun unas leyes de Partidas (L. 32. 36. 37. t. 5. p. 5.). Y procede, aunque no salgan inciertas todas las de una partida 5ª, vendidas por junto en un precio, sino de alguna de ellas, conforme otra ley de Partidas (L. 35. t. 5. p.5.), y aunque la que saliere incierta sea agena, segun otra ley de ella(L. 19. t. 5. p.5.). Y porque el que vende la cosa en que otro tiene parte, no lo sabiendo el comprador, como se presume, es visto venderla toda, saliendo incierta alguna parte, es obligado al saneamiento de ella, y procede en qualquiera otro contrato oneroso, como la permutacion, y otros que lo fueren, mas no en el lucrativo, como la donacion, legado y manda graciosa, y otros semejantes, en que es visto solo donar, y legar al derecho, o parte que se tiene en ella, y no mas, aunque el donatario o legatario lo ignora, como lo resuelve Antonio Gomez (Ant. Gom. 2. tom. Var. c. 2. n. 12.). Mas en la venta en general de alguna renta que salga incierta toda, o la mayor parte suya, como dice una ley de Partidas, no queda obligado el vendedor al saneamiento de ella, sino es(L. 34. t. 5. p. 5. ubi Greg. Lop.), en la qual dice Gregorio Lopez que saliendo incierta la renta de algún territorio, se debe sanear, pues si se aumenta de nuevo, se debe aumentar la pension de ello. Y quando uno vende los frutos de una heredad, o cosa que está por diezmar, sin saberlo el comprador, y le sacan el diezmo, le queda obligado al saneamiento de él, segun una ley de Partidas (L. fin. t. 20. p. 2. ubi glos. greg. Partícula V.), y su glosa gregoriana. Y nota, que no vale el pacto de que el vendedor no quede obligado al saneamiento, siendo general de qualquiera causa, ó persona, aunque sí si es particular de alguna, conforme a derecho, y su glosa".*

<sup>48</sup> JORDAN DE ASSO y DE MANUEL RODRÍGUEZ, *Instituciones del Derecho Civil de Castilla*<sup>5</sup> (Madrid, 1792), p. 210.

<sup>49</sup> Lo cierto es que el "Proyecto de 1851" estructura la regulación jurídica de la compraventa de forma similar al Code de 1804, cuyo capítulo 8º se denomina *"De la cesión de créditos y demás derechos incorporales"*, regulando las siguientes materias: artículo 1689: cesión de un crédito, derecho o acción; artículo 1690: vinculación a la cesión del deudor cedido; artículo 1691: el pago del deudor antes de conocer la cesión; artículo 1692: los accesorios del crédito; artículo 1693: responsabilidad por la existencia y legitimidad del crédito; artículo 1694: responsabilidad por la solvencia del deudor; artículo 1695: alcance del pacto de garantía por la solvencia del deudor; artículo 1696: venta de herencia sin enumerar las cosas de que se compone; artículo 1697: vendedor que ha aprovechado algunos frutos o percibido alguna cosa de la herencia; artículo 1698: el comprador ha de satisfacer al vendedor lo desembolsado por las deudas y cargas de la herencia; artículo 1699: cesión o venta del crédito litigioso; artículo 1700: carácter litigioso; artículo 1701: excepciones al retracto litigioso.

<sup>50</sup> Brevemente referenciados, estos capítulos eran los siguientes: cap. 1º: *De la naturaleza y forma de este contrato* (artículos 1367–1378); cap. 2º: *Quiénes pueden comprar y vender* (artículos 1379–1381); cap. 3º: *De los efectos del contrato cuando se ha perdido la cosa vendida* (artículo 1382); cap. 4º: *De las obligaciones del vendedor* (artículos 1383–1428); cap. 5º: *De las obligaciones del comprador* (artículos 1429–1432); cap. 6º: *De la resolución de la venta* (artículos 1433–1454); cap. 7º: *De la venta de una cosa común por licitación o subasta* (artículos 1455–1456); cap. 8º: *De la transmisión de créditos y demás derechos incorporales* (artículos 1457–1467); y cap. 9º: *Disposición general* (artículo 1468).

<sup>51</sup> El capítulo 8° del "Proyecto de 1851" comprende los siguientes artículos: artículo 1457: efecto de la cesión del crédito; artículo 1458: liberación del deudor que paga a su acreedor antes del conocimiento de la cesión; artículo 1459: los accesorios del crédito; artículo 1460: responsabilidad de los vendedores de buena fe y de mala fe por la existencia y legitimidad del crédito; artículo 1461: responsabilidad del cedente de buena fe por la solvencia del deudor; artículo 1462: venta de herencia sin enumerar la cosa de que se compone; artículo 1463: venta alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos: rentas o productos; artículo 1464: responsabilidad del vendedor que se hubiere aprovechado de frutos o percibido alguna cosa de la herencia; artículo 1465: obligaciones del comprador de la herencia; artículo 1466: retracto del crédito litigioso; artículo 1467: supuestos exceptuados de retracto.

<sup>52</sup> Vid. GARCÍA GOYENA, cit., p. 433.

<sup>53</sup> En tal sentido se pronuncia NAVARRO PÉREZ, cit., pp. 22 s., quien llega a la conclusión que esta resurrección de la venta de un almojarifazgo se justifica porque durante los siglos en que tuvieron vigor las *Partidas* y hasta 1851 esta institución recogida en la ley 34, título 5°, partida 5ª tuvo un ámbito de aplicación más amplia que el de regular la venta alzada o en globo de todos los derechos de un almojarifazgo, entendiéndose que en esta época, en que la recaudación de tributos se hacía normalmente por concesión al mejor postor, era frecuente la venta de dichas concesiones, incluyéndose en la venta no sólo la propia concesión sino también el conjunto de derechos, rentas o productos pendientes aún de ser percibidos en el momento de la cesión de esta concesión de recaudación tributaria. Esta cesión, que hoy día entraría dentro del ámbito del derecho Administrativo, a mediados del pasado siglo entraba dentro del ámbito del derecho civil, sin que el cedente necesitase de ningún tipo de autorización estatal. Igualmente, Ruiz-Rico Ruiz, cit., p. 15, manifiesta que el legislador no pudo pensar en una institución que estaba ya totalmente en desuso en esta época, por lo que García Goyena realmente aporta poca claridad al origen de esta institución.

<sup>54</sup> Ley 15, tit. 4°, lib. XVIII. Se trata de un texto de Gayo, concretamente un comentario al Edicto provincial, libro X, (trad. esp.: "a no ser que se hubiere hecho afirmación sobre su cuantía").

<sup>55</sup> En este mismo sentido, NAVARRO PÉREZ, cit., p. 24.

<sup>56</sup> Véase RUIZ-RICO RUIZ, cit., p. 313, nota 65. El autor da dos posibles interpretaciones a la alusión al "*hecho propio*" que realiza García Goyena. Por tal, considera, podría entenderse que el vendedor responderá cuando, antes o, incluso, después de la venta, hubiese ocasionado por dolo o culpa, la pérdida o destrucción de alguno o algunos de los bienes que se enumeran en el contrato, como ocurriría por ejemplo en un supuesto de doble venta, en cuyo caso el vendedor respondería por la pérdida de ese bien concreto, no tratándose pues de un supuesto de evicción sino de responsabilidad contractual del vendedor por incumplimiento. Otra posible interpretación de las palabras de García Goyena sería hacer responsable al vendedor si, aunque no se haya efectuado enumeración de los bienes que integran el objeto de la venta, se manifestó en el contrato la importancia y el valor de lo que se vende, resultando a posteriori que el valor real de lo vendido es muy inferior al valor de lo manifestado expresamente en el documento contractual, pero ello sería realmente un pacto expreso de las partes de alterar el régimen de responsabilidad general del artículo 1463, pacto plenamente admisible, pero que supone una excepción al régimen general que no es otro que el previsto en la letra del artículo citado.

<sup>57</sup> Artículo 1402 del Proyecto: *"Si el comprador ha perdido por consecuencia de la evicción una parte de la cosa vendida, de tal entidad con relación al todo, que sin ella no la hubiera comprado, puede exigir la rescisión del contrato; pero con la obligación de devolver la cosa libre de los gravámenes a que entretanto la haya sujetado./ Esto mismo se observará cuando se vendieren dos o más cosas juntamente por un precio alzado o particular para cada una de ellas, sin constare claramente que el comprador no habría comprado la una sin la otra".*

<sup>58</sup> GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, *Códigos ó estudios fundamentales sobre el derecho civil español (Tratado de las obligaciones)* (Madrid, 1867), IV, pp. 304 s.

<sup>59</sup> GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, artículo 1586 cit. p. 305. Dice literalmente al respecto: *"Variado el sistema de recaudación y administración de rentas públicas no tiene lugar la ley en lo que dice del almojarifazgo; pero aplicada a las rentas de cualquiera universalidad de bienes, dispone lo que en el caso anterior; que la evicción de todas las rentas ó la mayor parte de ellas daría lugar al saneamiento, no la evicción de una cosa señalada que saliese de dichas rentas".*

<sup>60</sup> SALVADOR DEL VISO, *Lecciones elementales de historia y de derecho civil, mercantil y penal de España, Parte Segunda (Del derecho civil), Tratado tercero (De las obligaciones)* (Valencia, 1870), p. 311.

<sup>61</sup> El comentario de SALVADOR DEL VISO dice literalmente: *"Cuando se hubiere vendido una universalidad de bienes sin determinarlos por partes, responderá solo de la evicción si el comprador fue vencido ó privado de todo lo que compró; pero no si lo hubiere sido de una cosa singular. Se exceptúa el caso de la venta de una nave, casa ó rebaño, ó de otra cosa semejante, en que vendidas estas cosas con todos sus adherentes, no solo responde el vendedor por la evicción del todo de ellas, sino también si lo fuere de una cosa señalada. Leyes 34 y 35, tít. V, Partida 5ª".*

<sup>62</sup> FERNÁNDEZ ELÍAS, *Novísimo tratado histórico-filosófico del derecho civil* (Madrid, 1873), p. 598. El autor dedica la lección LX de su manual al estudio del contrato de compraventa, refiriéndose a la responsabilidad por evicción en la venta de herencia en el epígrafe 28 (*"Casos en que cesa la obligación de evicción y sanear en el vendedor"*), afirmando que *"vendida una herencia, sólo se da el saneamiento por el todo; nave, casa o rebaño con las cosas que les pertenezcan, se da por pérdida de alguna de ellas"*). El autor se limita a comentar de forma parcial y restrictiva las leyes 34 y 35 del título 5º de la partida 5ª.

<sup>63</sup> ELÍAS, *Derecho civil general y foral de España (Resumen ordenado de las leyes vigentes en los varios territorios que forman la Monarquía española y de las decisiones del Tribunal Supremo que establecen jurisprudencia)*<sup>2</sup>, III, Vol. II, pp.355 s.

<sup>64</sup> Se trata de la constitución de los emperadores Severo y Antonino a Municio publicada a 6 de las Calendas de Marzo del año 200, ya citada en la nota 30 de este mismo capítulo.

<sup>65</sup> Se trata de un texto de Ulpiano, de sus Comentarios a Sabino, libro XLIX, que dice: *"Venditor hereditatis satisdare de evictione non debet, quum id inter eumentem et vendentem agatur, ut neque amplius, neque minus iuris emtor habeat, quam apud heredem futurum esset de facto suo venditor satisdare cogendus est"*. (Trad. esp.: "El vendedor de la herencia no debe dar caución de evicción, cuando entre el comprador y el vendedor se trate esto, que no tenga el comprador ni más ni menos derecho que habría de tener el heredero; pero de hecho propio debe ser obligado el vendedor a dar caución").



<sup>66</sup> Navarro Amandi, *Código Civil de España (compilación metódica de la doctrina contenida en nuestras leyes civiles vigentes con expresión de sus orígenes, jurisprudencia del Tribunal Supremo, concordancias con los principales códigos de otros pueblos y comentarios)* (Madrid, 1880), II, p. 228. Este Proyecto de Código Civil contiene 2255 artículos. Dedicó ocho capítulos a la regulación jurídica del contrato de compraventa (concretamente del artículo 1459 á 1547). En particular en el capítulo 5º contempla las obligaciones del vendedor (su sección 3ª trata: "*Del saneamiento en caso de evicción*"), dentro de la cual se regula la venta de una universalidad de bienes.

<sup>67</sup> Vid. NAVARRO PÉREZ, cit., p. 23. En efecto, el artículo 1559 del "Anteproyecto" está incluido en el capítulo 8º ("*De la transmisión de créditos y demás derechos incorporales*") del título 7º ("*Del contrato de compraventa*"), del libro III, que regula las mismas instituciones que contemplaba el cap. 8º tit. 7º, lib. III, del "Proyecto de 1851" .

<sup>68</sup> Se sustituye el tiempo verbal presente de indicativo que utiliza en su redacción el "Proyecto de 1851" ("*vende*", "*cumple*", "*está obligado*"), por el presente de subjuntivo ("*venda*"), o por el futuro de indicativo ("*cumplirá*", "*estará obligado*").

<sup>69</sup> Este es un tema discutido por la doctrina patria. La ley 34 , tit. 5º, partida 5ª y la glosa de Gregorio López sólo hacen referencia a un tipo de cesión conjunta de derechos, rentas o productos, concretamente a la que después se llamaría venta en globo o en bloque. En cambio, a partir del "Proyecto de 1851" se habla ya de la venta alzada o de la venta de derechos alzadamente, lo que recogerá el "Anteproyecto 1882-88" y, posteriormente, el artículo 1532 del Código civil, de tal manera que se diferencian claramente dos tipos distintos de cesión, unificados, como dice GARCÍA CANTERO, cit., pp. 479 s. por el dato común de tratarse de la venta de un conjunto de objetos. En este mismo sentido de considerar ambos tipos de cesión como claramente diferenciadas se pronuncia NAVARRO PÉREZ, cit., p. 35 s. Pero esta postura no es aceptada unánimemente por la doctrina, pues hay autores que consideran que se trata de una misma modalidad de cesión. Así opinan ESCOSURA Y AZPEITIA, *Contestaciones a la parte especial del derecho civil* (Madrid, 1911), II, p. 44.

<sup>70</sup> "*S'il avait déjà profité des fruits de quelque fonds ou reçu le montant de quelque créance appartenant à cette hérédité, ou vendu quelques effets de la succession, il est tenu de les rembourser à l'acquéreur, s'il en les a expressément réservés lors de la vente*". Este artículo concuerda, a su vez, con el artículo 1545 del Código italiano; 1574 del Código holandés; artículo 1438 del Código cantón Valais; artículo 1330 Código del cantón Neuchâtel; artículo 819 Código del cantón Tesino; artículo 2621 Código de la Luisiana; artículo 1707 Código de Bolivia (cfr. AGUILERA Y VELASCO, *Colección de códigos civiles europeos, concordados anotados* (Madrid, 1875), I, p. 303.

<sup>71</sup> "*El que vende una herencia sin especificar los objetos, no está obligado a garantizar más que su cualidad de heredero./ Si hubiese ya éste obtenido el provecho de los frutos de cualquier predio ó percibido algún crédito perteneciente a la herencia, ó vendido algunos efectos de la misma, está obligado a reembolsar al comprador, si no se los hubiera reservado expresamente en la misma./ El comprador debe, por su parte, reembolsar al vendedor todo cuanto éste haya pagado por débitos y cargas de la herencia, y tenerle en cuenta lo que a la misma se debiese, si no se hubiese estipulado nada en contrario*". (trad. española de AGUILERA Y VELASCO, cit. (Madrid, 1875), I, p. 220.

<sup>72</sup> Cfr., PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, cit.). (Madrid, 1965), pp. 589 s.

<sup>73</sup> Dicho artículo 1560 del "Anteproyecto" dice: *"Si el vendedor se hubiere aprovechado de algunos frutos o hubiere percibido alguna cosa de la herencia que vendiere, deberá abonarlos al comprador, si no se hubiere pactado lo contrario. (1464 Proy.; 1698 francés; 1575 hol.; 1545 ital.)"*. Artículo incorrectamente concordado como también ha señalado PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, cit., p. 560.

<sup>74</sup> Artículo 1558 del "Anteproyecto": *"El que venda una herencia sin enumerar las cosas de que se compone, sólo estará obligado a responder de su cualidad de heredero (1462 Proy.; 1696 francés; 1573 holandés; 1545 italiano)"*.

<sup>75</sup> Vid. *Repertorio de Jurisprudencia Civil*, publicada por la *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 11, Sent. núm. 141 (Madrid, 1865), pp. 473–475. Está igualmente publicada en el número correspondiente de la *Gaceta*, con fecha de 23 de abril de 1865.

<sup>76</sup> Vid. *repeltorio de Jurisprudencia Civi*, cit., 43, Sent. núm. 91, pp. 299–307 (Madrid, 1880), pp. 299–307. Publicada en la *Gaceta* con fecha de 7 de junio del mismo año.

<sup>77</sup> Los antecedentes de hecho de esta sentencia son los siguientes: Los señores A. Calatayud y E. Tudela y sus respectivas esposas vendieron por escritura de 4 de julio de 1859 a F. Espelosín todos los bienes rústicos y urbanos que correspondían a las segundas en la villa navarra de Huarte, así como otras fincas de su propiedad, en total 181 fincas, cuyos lindes y cabidas se especificaron en el contrato, pero sin designar valor a cada una de ellas individualmente, por un valor total de 270.000 reales, pagaderos en varios plazos, declarando en el contrato de compraventa que el citado precio *"era el valor que juzgaban tener dichos bienes, haciéndose respectivamente, caso de valer más ó menos, donación del esceso (sic) en poca o en mucha suma"*. El Sr. Espelosín interpuso demanda en 2 de enero de 1862 para que se condenara a los vendedores a indemnizarle por tener las tierras compradas menor extensión o cabida de la señalada en el contrato, reclamando que dicha extensión fuera medida por peritos designados al efecto, reclamando la correspondiente indemnización. La reclamación del actor fue desestimada en primera instancia por la Audiencia de Pamplona, lo que dio origen a la interposición por el Sr. Espelosín de recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, alegando infracción de la ley 28, tít. 5, partida 5ª y la 24 del mismo título y partida 5ª. A dicho recurso se opusieron los demandados alegando que a la hora de tasar el importe de las fincas se tomó como base el valor en que se evaluaban por las partes las rentabilidades de dichas fincas, más que la cabida exacta de las mismas, haciéndose constar así en la escritura de venta de las fincas, fijándose al respecto un precio alzado para todas ellas y no individualizado para cada una de ellas. Finalmente la sentencia falla no haber lugar al recurso interpuesto por el Sr. Espelosín.

<sup>78</sup> Cabe preguntarse si nos encontramos ante la venta de una explotación agrícola integrada por una pluralidad de fincas, muchas de ellas de naturaleza rústica, o lo que es lo mismo, ante una venta de empresa, ya que es el criterio de la productividad de estas fincas el tenido en cuenta por el comprador y el vendedor al fijar el precio global de venta, lo que confirma el Tribunal Supremo. Lo cierto es que de los resultandos de la sentencia no se puede deducir directamente y de forma concluyente esta afirmación, por falta de los datos fácticos necesarios, pero se puede presumir tal realidad la redacción del segundo considerando de la sentencia.

<sup>79</sup> Los antecedentes de hecho de esta sentencia son los siguientes: con fecha 29 de diciembre de 1868 se constituyó la Sociedad Anónima denominada La Carbonera española de Belmez y Espiel, cuyo principal administrador era D. Cristóbal Colón, duque de Veragua. El objeto de la



Sociedad sería el laboreo, explotación y beneficio de las minas, registros e investigaciones, con los terrenos y edificios adquiridos en plena propiedad de la Sociedad Fusión carbonífera y metalífera, todos ellos referidos a la explotación minera de las localidades de Belmez y Espiel. Con fecha 31 de julio de 1869 se otorgó en Madrid escritura pública entre el referido duque de Veragua y los conocidos empresarios malagueños D. Jorge Loring y las casas de comercio M. Larios e Hijos é Hijos de Manuel Agustín Heredia. En dicha escritura se establecía que La Carbonera española poseía y tenía las minas de carbón, de plomo y de hierro y demás bienes muebles e inmuebles que se detallaban a continuación (base 1ª). Seguidamente se estipulaba que La Carbonera española daba en arrendamiento a los expresados Loring, Larios y Heredia, por término de 20 años, la explotación de todas las minas hulleras y metalífera, todos ellos referidos a la explotación minera de las localidades de Belmez y Espiel. Con fecha 31 de julio de 1869 se otorgó en Madrid escritura pública entre el referido duque de Veragua y los conocidos empresarios malagueños D. Jorge Loring y las casas de comercio M. Larios e Hijos é Hijos de Manuel Agustín Heredia. En dicha escritura se establecía que La Carbonera española poseía y tenía las minas de carbón, de plomo y de hierro y demás bienes muebles e inmuebles que se detallaban a continuación (base 1ª). Seguidamente se estipulaba que La Carbonera española daba en arrendamiento a los expresados Loring, Larios y Heredia, por término de 20 años, la explotación de todas las minas hulleras y metalíferas que le pertenecían, así como el uso de los terrenos, edificios, máquinas, herramientas y material de cualquier clase que existiese en los almacenes, "que constituía el haber social íntegro" de La Carbonera española, y cuyo pormenor se había indicado ya anteriormente mediante inventario. Se estipulaba igualmente que los arrendatarios tendrían facultad de adquirir en plena propiedad, dentro de los cinco primeros años de este contrato, las minas, terrenos, edificios, máquinas y demás efectos pertenecientes a La Carbonera española, por los diferentes precios en que se tasaron los diversos bienes inventariados. Se estipuló igualmente que La Carbonera española, si se llegaba al caso de venta anteriormente contemplado respondería frente a los adquirentes de la evicción y saneamiento de los bienes que constituían el haber social, acordando a continuación ambas partes someter a la decisión de árbitros arbitradores y amigables componedores todas las diferencias que pudieran ocurrir en relación al cumplimiento de este contrato. Los arrendatarios hicieron uso de la facultad concedida en el contrato, procediendo a la compra de La Carbonera española por escritura pública de 28 de abril de 1877, acordándose en la cláusula cuarta de dicha escritura que en el precio de venta se comprendía "todo el haber de la Sociedad, según inventario, con excepción de ciertas minas expresadas", entendiéndose que los compradores recibían dichos bienes libres de todo gravamen, con excepción de un canon ya conocido que gravaba ciertos inmuebles aportados, continuando La Carbonera obligada a la evicción y saneamiento del presente contrato. Se fijó un precio alzado de la totalidad de los bienes que se vendían. Los compradores presentaron una reclamación contra la parte vendedora al resultar gravados ciertos bienes adquiridos, pese a no haberse declarado en el contrato por la vendedora la existencia de dichas cargas. Ello dio origen a un juicio arbitral, en el que se dictó laudo en 30 de octubre de 1877, por el que, con el voto favorable de dos de los tres árbitros

arbitradores intervinientes, se desestimó la pretensión de los demandantes, que reclamaban la responsabilidad por evicción de los elementos singulares afectados por dichas cargas, dando con ello dicho laudo la razón a las alegaciones presentadas por La Carbonera española, que invocaba la aplicación a dicha venta de la ley 34, tít. 5º de la 5ª partida y la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de abril de 1865 (que hemos comentado con anterioridad). Contra este laudo, los compradores interpusieron recurso ante la Audiencia Provincial de Madrid, que fue desestimado, y posterior recurso de casación por infracción de ley ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, que resolvió el recurso desestimando la pretensión de los recurrentes y ratificando en toda su extensión la sentencia de la Audiencia de Madrid por la que se ratificaba íntegramente el contenido del laudo recurrido.

<sup>80</sup> Como tendremos ocasión de ver más adelante, al estudiar la jurisprudencia del Tribunal Supremo acerca del artículo 1532 CCEsp., dicha jurisprudencia no sólo es escasa, me atrevería a decir que rara, sino que además carece de auténtico interés al limitarse a aplicar este artículo a ciertas ventas, en especial a la venta de empresa, pero sin profundizar en el contenido de dicho artículo y sin realizar un mínimo análisis sistemático del mismo. En cambio, la sentencia que comentamos es revolucionaria, ya que además de su carácter novedoso, profundiza en una serie de aspectos relativos a la venta de universalidades, como no lo ha hecho hasta ahora ninguna sentencia posterior.

<sup>81</sup> Véase entre otros, POLO, *La empresa como objeto del tráfico jurídico. Comentario a las sentencias del tribunal supremo de 7 de diciembre de 1945 y de 23 de marzo de 1946*, en *Revista de Derecho Privado* 30 (Madrid, 1946), pp. 563–564, para quien esta sentencia es la primera en calificar a la empresa como universalidad de bienes (*universitas rerum o facti*), aplicando a su venta la ley 34, tít. 5º de la 5ª partida, precedente directo del artículo 1532 CCEsp. Esta concepción de la empresa como *universitas rerum* estará vigente en nuestra Jurisprudencia hasta la STS de 13 de marzo de 1943, que modifica el anterior criterio por el de configurar a la empresa como organización productiva. Igualmente, MUÑOZ CAMPOS y CEREZO CARRASCO, *Concepto jurisprudencial de la empresa a efectos arrendaticios*, en *Revista de Derecho Mercantil* 56 (Madrid, 1955), p. 251, quienes refiriéndose a esta importante sentencia, afirman que con ella "se dio un inicial paso hacia el reconocimiento de la empresa como un "todo comercial", y aunque la citada decisión jurisprudencial no entrara en más detalles, no obsta, dada su fecha, al mérito de la misma el que se desarrollara por el camino trillado de aplicar el concepto de universalidad. No olvidemos que entonces las relaciones de hecho, entre ellas, principalmente, la clientela, no habían sido destacadas por la doctrina con la importancia que hoy se les atribuye".

<sup>82</sup> Llama la atención observar cómo la parte recurrente trató de impugnar la aplicación de la ley 34, tít. 5º de la 5ª partida, en relación a la venta de empresa, alegando que esta ley sólo era de aplicación a la venta del "*derecho a una universalidad de rentas de un fondo*", adoptando pues una línea de interpretación restrictiva de esta ley, siguiendo la doctrina observada, entre otros, en Gutiérrez Fernández.

<sup>83</sup> Aunque no hagamos objeto de estudio esta sentencia del Tribunal Supremo, al no incidir esta resolución de manera expresa en la problemática del saneamiento por evicción ni

referirse, en concreto, a la ley 34, tít. 5º de la 5ª partida, hemos de destacar precisamente su consideración de la empresa como un todo que puede ser objeto de tráfico jurídico, de venta en este caso. Dicha sentencia rechazó un recurso en el que se solicitaba que se declarase la nulidad de la venta realizada por una sociedad constituida para la explotación de unos terrenos procedentes de los propios de un pueblo. Esta sociedad se había comprometido a no vender la parte adjudicada a cada vecino antes de la fecha de la adjudicación, y hasta diez años después, si se hacía a personas o corporaciones que no tuvieran derecho a la cesión; y, para salvar una situación económica difícil, enajenó una parte de los bienes. El Tribunal Supremo, en el primer considerando, sentó la doctrina de la validez de los actos realizados por *"el conjunto unitario sociedad"*, al estimarse no infringido el contrato *"en cuanto la prohibición en ellas (alude a dos cláusulas del contrato) establecida se refiere a la venta que los socios individualmente hicieran de la parte que les fuese adjudicada en su día, pero no a la que realizase la mayoría, mucho menos cuando el importe de la cuenta de que se trata se invirtió en beneficio de la sociedad, librando con él el resto de las fincas que se hallaban hipotecadas a favor de don E.M.A., a su instancia subastadas"*.

[84](#) Entre estas diferencias de redacción destaca la supresión de las comas que separaban, en el "Anteproyecto", la expresión *"o en globo"* de las ventas alzadas, volviéndose así a la redacción primitiva del "Proyecto de 1851", sin que ello haya contribuido a paliar la polémica doctrinal acerca de si ambos términos son o no sinónimos.

[85](#) El título dedicado a la regulación del contrato de compraventa es uno de los más extensos del libro IV. Se dedica a este contrato todo el amplio título 4º, bajo la rúbrica *Del contrato de compra y venta* (artículos 1445 a 1537). La doctrina ha observado una desigual distribución

de la materia, pues mientras hay artículos relativamente extensos, lo que obliga al legislador a realizar divisiones y subdivisiones, otros en cambio son breves, contando algunos con un solo precepto. Por otro lado, como pone de manifiesto Navarro Pérez, cit., p. 47, la influencia de la legislación napoleónica es aparentemente muy profunda, resultando manifiesta en el enunciado de rúbricas y redacción y contenido de los preceptos, influjo que frecuentemente es directo, pero que, a veces, tiene lugar a través del Código italiano de 1865.

[86](#) Sólo se conoce esta institución en el Código civil filipino, si bien este Código la recoge directamente del Código Civil español que, no lo olvidemos, estuvo en vigor en esta colonia ultramarina entre 1889 y 1898, por lo que podemos mantener el carácter original de esta institución.

[87](#) Este capítulo regula las siguientes materias: artículo 1526: efectos de la cesión de créditos frente a terceros; artículo 1527: liberación del deudor que pague antes de tener conocimiento de la cesión; artículo 1528: los accesorios del crédito; artículo 1529: responsabilidad del vendedor de buena fe por la existencia y legitimidad del crédito, el vendedor de mala fe; artículo 1530: responsabilidad del cedente de buena fe por la solvencia del deudor; artículo 1531: venta de herencia sin enumerar las cosas de que comprende; artículo 1532: venta alzada o en globo de la totalidad de ciertos derechos: rentas o productos; artículo 1533: vendedor que se hubiese aprovechado de algunos frutos o percibido alguna cosa de la herencia; artículo 1535: retracto del crédito litigioso; artículo 1536: casos exceptuados.

[88](#) Vid. Navarro Pérez, cit., pp. 23 s., quien entiende que este precepto está descolocado, debiendo haber sido colocado como artículo 1531 ó, en su defecto, como artículo 1534, esto es antes o después de la regulación de la venta de herencia, llegando este autor a mostrarse favorable a que figurase como artículo 1531, *"al ser una norma que regula con carácter general lo que el articulado dedicado a la venta de herencia regula con carácter especial"*.

Esta opinión del autor, que presupone la existencia de una relación de general a particular entre ambas clases de ventas me parece un prejuicio, especialmente si se tiene en cuenta que no explica los motivos de su conclusión.

<sup>89</sup> Debe matizarse al respecto que, aunque la citada ley de *Partidas* señala que a las ventas de un almojarifazgo le ocurrirá lo mismo que a la venta de una herencia, a la hora de la verdad dicha ley no establece un régimen idéntico, ya que en el caso de venta de un almojarifazgo se establece una responsabilidad por la evicción que afecte a la mayor parte, que no se establece para la venta de herencia.

<sup>90</sup> Cfr., NAVARRO PÉREZ, cit., p. 24.

---

**Dirección para correspondencia:** Profesor de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universidad de Málaga. Dirección postal: Área de Derecho Civil, Universidad de Málaga, Campus de Teatinos, Boulevard Louis Pasteur 24, 28071, Málaga, España. Correo electrónico: [fjpastor@uma.es](mailto:fjpastor@uma.es)

**Recibido:** 31 de octubre **Aceptado:** 18 de diciembre de 2005