

# ¿Por qué el artículo 1482 del Código Civil menciona al «vendedor o vendedores»?

**JOSÉ-RAMÓN GARCÍA VICENTE**

Catedrático de Derecho Civil  
Universidad de Salamanca

## RESUMEN

*La explicación del artículo 1482 CC es histórica: la obligación de sanear por evicción se concibe como una obligación indivisible. No significa que quepa reclamar de la cadena de transmitentes anteriores.*

## PALABRAS CLAVE

*Evicción.*

# Why does article 1482 CC mention the «seller or sellers»?

## ABSTRACT

*The justification of article 1482 CC is historical: the eviction is conceived as an indivisible obligation. It does not mean that it is possible to claim from the previous transferors.*

## KEYWORDS

*Eviction.*

SUMARIO: 1. *Preliminar*.–2. *La inclusión de los «vendedores» ni es un error ni un desliz del legislador*.–2.1 Antecedentes probables.–2.2 El principio de no redundancia.–2.3 El sentido del uso del plural en la redacción de las normas.–3. *Dos interpretaciones sobre la designación de los «vendedores»*.–3.1 La norma exige el llamamiento a todos los vendedores y encauza el problema de cómo responden tanto frente al comprador como entre sí.–3.2 El comprador puede emplazar a quienes formen parte de la cadena de transmitentes, además de a su vendedor.–4. *El significado del precepto: nuestra propuesta y algunas conclusiones*.–*Bibliografía*.

## 1. PRELIMINAR

1. El artículo 1482 CC, a diferencia del resto de preceptos relativos al saneamiento por evicción que solo se refieren al vendedor en singular, emplea el sintagma «vendedor o vendedores» en sus párrafos primero y tercero.

¿Qué significado tiene esta mención?; ¿por qué se distingue entre vendedor y vendedores?

El uso del singular es común en cualquier texto legal en razón de su carácter no marcado o genérico: en otras palabras, el singular en los textos legales «comprende al plural». La cuestión de cómo organizar la pluralidad, si fuera preciso, no compete, como regla, al uso del singular con carácter no marcado o genérico. La idea es sencilla: donde hay un comprador puede haber varios, como donde hay un dañante o un prestatario.

En algún caso se establece una norma expresa porque la pluralidad interesa al adecuado régimen de un problema y entonces el recurso al plural cumple una función concreta, esto es, disfruta de un significado «adicional». Así porque en el supuesto de hecho el problema gira en torno a «varios» sujetos (*v.gr.* arts. 597, 1515-1517, 1522 y 1523 CC) o en los casos recogidos en los artículos 52.2, 252.6.<sup>a</sup>, 396.2, 401.2, 420 o 568.3 LEC.

¿Este es el caso del artículo 1482 I y III CC? Y si lo fuera: ¿cuál es ese significado adicional?

2. El tenor literal del artículo 1482 del Código civil es el siguiente:

[I] El comprador demandado solicitará, dentro del término que la Ley de Enjuiciamiento Civil señala para contestar a la demanda, que esta se notifique al vendedor o vendedores en el plazo más breve posible.

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

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

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

3. En este trabajo intentaremos ofrecer una explicación de la inclusión de la mención del plural «vendedores» en los párrafos primero y tercero de este precepto. Para ello, en primer término, descartaremos que se trate de un error o un desliz del codificador. Todo lo contrario, es una decisión consciente (*sub 2*).

Seguidamente expondremos las dos interpretaciones que se han ofrecido para atribuir un significado al precepto. A saber. Según la primera, la mención a los «vendedores» concierne estrictamente a los casos en que haya varios vendedores al tiempo de la celebración del contrato: la contraparte del comprador, si se quiere, es plural. Se trata de una norma que ordena expresamente el caso de pluralidad y «exige que todos los vendedores sean requeridos» para que, frente a ellos, pueda pedirse con éxito el saneamiento (art. 1481 CC). Y son ellos y solo ellos los que pueden ser emplazados.

Según la segunda interpretación, esta mención «permite», se dice, emplazar –y exigir los efectos propios del saneamiento por evicción, también– a cualesquiera miembros de la «cadena de transmitentes» anteriores al vendedor que sea contraparte del contrato en que se invoca el saneamiento, puesto que, no en vano, todos ellos han sido «vendedores» o, si se quiere, transferentes a título oneroso (*v.gr.* permutante).

Cuál o cuáles de los transferentes anteriores sean emplazados es una cuestión que queda al arbitrio del comprador y que no depende necesariamente de que el defecto en la titularidad del comprador (sustento de la pretensión del tercero) quepa referirla a unos o a otros. Esta interpretación exige decidir sucesivamente cómo se distribuye entre los distintos coobligados al saneamiento la obligación pecuniaria en que se sustancia. Examinaremos con detalle ambas interpretaciones más adelante, *infra 3*.

Por nuestra parte daremos cuenta de la explicación que patrocinamos que es la que hemos enunciado como primera interpretación y que se funda, sobre todo, en dos razones que anticipamos ahora de modo sucinto.

Por un lado, se explica en los antecedentes del artículo 1482 CC o mejor, en el régimen de la obligación de sanear según fuera concebido por el codificador. Por otro lado, en el sentido y función del contrato y los remedios ideados para asignar los riesgos que sobrevienen a su celebración y que decepcionan el interés del comprador (*sub* 4).

Nuestra interpretación es, creemos, coherente. Al menos no establece diferencias valorativas con otros supuestos del Derecho de contratos en los que a un tercero le es imputable el incumplimiento que sufre una parte del contrato<sup>1</sup>.

Por último formularemos algunas conclusiones que sirvan eventualmente para la discusión.

4. La despreocupación del legislador por esta cuestión es patente cuando proyecta un nuevo régimen para el contrato de compraventa puesto que considera a los defectos jurídicos (a la existencia de derechos o de pretensiones de terceros sobre la cosa vendida) como otro caso más de incumplimiento o de falta de conformidad. Además los remedios se ordenan de modo uniforme, sin atender a especialidad alguna sobre el tipo o razón del incumplimiento<sup>2</sup>.

En los distintos proyectos de los que enseguida damos cuenta, el asunto de la llamada al «vendedor» por el comprador frente al que se ejerce algún remedio derivado del incumplimiento se resuelve, si acaso, como deber de colaboración para el caso de que el comprador opte por defender su posición frente al tercero, pero no como un remedio frente a los defectos jurídicos o frente a la existencia de pretensiones de terceros sobre la cosa vendida.

---

<sup>1</sup> Hay un itinerario que tal vez haya que recorrer en algún momento: la correlación entre saneamiento por evicción y la ausencia de reglas robustas de protección de las adquisiciones. Cuando estas aparecen (por ejemplo, en el tráfico inmobiliario, con el Registro de la propiedad y sus poderosos efectos de inoponibilidad, artículos 32 y 34 LH) el saneamiento por evicción tiene un alcance episódico, próximo a la irrelevancia. E igualmente las reglas para la repercusión en cabeza de un tercero de defectos de los que haya respondido el vendedor pero que sean imputables a tal tercero, con el que aquel contrató: en definitiva, la lesión padecida por el comprador (que sufre el ejercicio eficaz de una pretensión por un tercero) descansa en la conducta de un tercero de la que el vendedor responde. Asunto que se desdobra en estas dos preguntas: si le cabe al comprador dirigirse contra el tercero al que es imputable el defecto; y si puede el vendedor que responde ejercer alguna acción de regreso frente a su transferente si a este le fuera imputable el defecto. Véase, BUSTO LAGO, *Aranzadi civil-mercantil* 11 (2015), pp. 29-51.

<sup>2</sup> Como ya propugnó entre nosotros, así, PANTALEÓN PRIETO, *ADC* (1993) IV, pp. 1719-1746, y sobre el saneamiento por evicción, véanse especialmente, las pp. 1722-1723 y nota 26, que sigue las propuestas del legislador alemán al tiempo de modernizar su Derecho de obligaciones.

En la mayor parte de estos proyectos se prescinde tanto del saneamiento por evicción como de la llamada en garantía<sup>3</sup>.

Su empeño estriba en unificar el régimen del incumplimiento, sea por defectos cualitativos o por defectos jurídicos. O, respecto a estos últimos para el caso de que «existan derechos o pretensiones jurídicamente fundadas de terceros», que no deja de ser un modo distinto de describir el supuesto de hecho de la evicción, más generoso que el estrecho supuesto previsto, por ejemplo, en el artículo 1475 I CC. No se exige que concluya un procedimiento con sentencia firme y basta para hacer valer la defensa que la pretensión del tercero sea «fundada».

Por su parte, la *Propuesta de modificación del Código civil en materia de compraventa* de 2006 afrontaba este asunto de un modo diferente<sup>4</sup>. Como dice su exposición de motivos:

*El cambio introducido en el sistema de responsabilidad del vendedor por existencia de derechos de tercero permite al comprador utilizar los derechos que en este caso le corresponden, los propios del incumplimiento, aunque no haya sido vencido en juicio por el verdadero propietario. Nada impide, sin embargo, al comprador optar por la defensa de su situación, fundada en el contrato de compraventa, frente al tercero que le demanda. Pensando en ese caso ha parecido conveniente imponer al vendedor, como obligación derivada del contrato de compraventa, la de prestarle la colaboración que le requiera.*

Y, en congruencia, el artículo 1494 CC proyectado rezaba: *El comprador, tan pronto como llegare a su conocimiento que un tercero ha ejercitado o abiertamente prepara una acción dirigida al reconocimiento o a la efectividad de un derecho que conforme al*

<sup>3</sup> Así la Propuesta de Código civil de la Asociación de Profesores de Derecho civil (*Propuesta de Código civil, libros quinto y sexto*, Asociación de Profesores de Derecho civil, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016) en la senda, como afirma su Exposición de Motivos, de la CNUV (*Convención de Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías*, hecha en Viena 11 abril 1980, Instrumento de adhesión 1990, BOE 30 enero 1991, arts. 41, 42, 43 y 45.1); del DCFR [su texto en: *Principios, definiciones y reglas de un Derecho civil europeo: el Marco Común de Referencia*, Carmen JEREZ DELGADO (coord.), BOE, Madrid, 2015; arts. IV. A-2:301 (d), 2:305, 2:306 y 4:302 (4); el CESL (así, el art. 102 de la *Propuesta de Reglamento del Parlamento europeo y del Consejo relativo a una normativa común de compraventa europea*, COM (2011) 635 final] y, por último, la *Propuesta de Código mercantil elaborada por la Sección de Derecho mercantil de la Comisión General de Codificación*, Ministerio de Justicia, 2013; véanse los artículos 511-2, 511-10; 511-12; 511-16 a 511-20 y 511-26.

<sup>4</sup> *Propuesta de Anteproyecto de Ley de modificación del Código civil en materia de contrato de compraventa, formulada por la Comisión General de Codificación*, BIMJ 1988 (2006). Véase, MORALES MORENO, ADC (2003) IV, pp. 1609-1651; especialmente, pp. 1645-1648. Por otra parte con presupuestos análogos a los de la vigente CNUV, véase, MIQUEL GONZÁLEZ, 1998, sub artículo 41.

*contrato no deba afectar a la cosa, lo notificará al vendedor y este prestará a aquel la colaboración que requiera.*

5. Somos conscientes de que este trabajo acabará en los anaqueles de la historia, junto con el saneamiento por evicción como remedio especial, pero servirá –esperamos– para deshacer algún equívoco interpretativo y para subrayar alguno de los rasgos propios del Derecho de contratos; de la función del contrato y de sus efectos, así como del régimen de los remedios frente al incumplimiento, en cualquiera de sus formas y, por último, de la exigencia de coherencia valorativa que debe satisfacer cualquier régimen existente (o proyectado) de remedios frente al incumplimiento.

La interpretación del artículo 1482 CC es un asunto que ha solidado despacharse con cierta displicencia, displicencia que tal vez se justifique por la escasa repercusión práctica que tiene el saneamiento por evicción, oscurecido y pospuesto por el frecuentísimo y agudo problema del saneamiento por vicios ocultos y su concurrencia con el régimen común de la respuesta al incumplimiento contractual, con la aparición de la doctrina del *aliud pro alio*, tan práctica como inconsistente.

El saneamiento por evicción ha inspirado sobre todo la controversia sobre si la obligación del vendedor alcanza o no, o con qué límites, la de transmitir la propiedad de la cosa vendida. Como veremos seguidamente los argumentos empleados en favor de una u otra opción ni son profusos ni tampoco se han perfilado con el paso del tiempo. De nuevo, tal vez por el relativo abandono que ha sufrido la evicción entre nosotros.

6. No es objeto de este trabajo exponer las reglas por las que se rige el saneamiento por evicción; esto es, cuándo procede y qué efectos tiene; ni tampoco dar cuenta de los casos de la llamada evicción invertida ni de las dificultades que suscita la intervención provocada<sup>5</sup>.

Sí cabe señalar, porque influye en el significado del artículo 1482 CC, que la llamada en garantía del vendedor o vendedores tiene por propósito *hacer posible que el vendedor pueda defender en el proceso de evicción la posesión legal y pacífica para el comprador de la cosa que le vendió* (STS 857/2007, de 17 de julio)<sup>6</sup>.

No está muy claro en la jurisprudencia qué riesgo es el que se asigna con la evicción. Así últimamente, en un caso en que se

<sup>5</sup> Sobre tales asuntos hay una extensa literatura: así RODRÍGUEZ MORATA, 1990; ídem: 2013, pp. 1353-1362; RUBIO GARRIDO, 1993; TORRALBA SORIANO, 1993, *sub* artículo 1482; MIQUEL GONZÁLEZ, 2006, pp. 401-428; MORALEJO IMBERNÓN, 2020 y CLEMENTE MEORO/NIETO MONTERO, 2014, pp. 106 ss.

<sup>6</sup> STS 5025/2007; Antonio SALAS CARCELLER, FD 9.º

rechaza que sea aplicable la evicción, dice la STS 346/2018, de 7 de junio, FD 3.º, 2:

*El saneamiento por evicción es la obligación a cargo del vendedor (o de sus herederos, art. 1257 CC) de responder frente al comprador en el caso de que tras la entrega se vea privado de la cosa comprada por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra (art. 1475 CC). De esta forma, la ley atribuye al vendedor el riesgo de que la cosa sea ajena y le imputa ese riesgo para proteger al comprador que no conoce que el vendedor no es propietario de lo que le vende. El supuesto de hecho típico en el que está pensando la norma es el de una acción reivindicatoria en la que el comprador y un tercero ajeno a la compraventa discuten sobre la titularidad de la cosa vendida y, finalmente, el comprador, se ve privado de la cosa por no haber adquirido la propiedad<sup>7</sup>.*

Sí es un lugar más o menos común que en el procedimiento en el que el vendedor es emplazado no puede ser condenado pese a comparecer como demandado y será después cuando deba hacer honor a su obligación de sanear. Su participación se limita a defender, si así fuera el caso, la regularidad del título del comprador demandado puesto que su propio título (en el que se asienta el del comprador) es enteramente regular. Efectos, todos, de nuestro sistema de adquisición derivativa de los derechos.

Así la STS 905/1993, de 11 de octubre: (...) *dado que el vendedor llamado en garantía no es demandado en el juicio de evicción y la única consecuencia que para él tiene la sentencia estimatoria de*

<sup>7</sup> STS 2091/2018; M.<sup>a</sup> Ángeles PARRA LUCÁN. No está claro el riesgo que se distribuye en la evicción porque en otras ocasiones el Tribunal Supremo ha hecho consideraciones distintas sobre este riesgo. Así la STS 132/2014, de 21 de marzo (STS 2395/2014; Francisco J. ORDUÑA MORENO) dice el Tribunal, aunque sea *obiter dicta*, FD 2.º, números 6 y 7: «[6] Aunque nuestro Código Civil no distingue las distintas fases que encierra la dinámica del fenómeno de la evicción, que subyacen en la clásica expresión latina de *praestare evictione* (garantizar contra el riesgo o el peligro de evicción), no obstante, el juego de las mismas queda reflejado en la extensión del significado jurídico de nuestro término referido al saneamiento, esto es, como acción y efecto de sanear (art. 1474 del Código Civil), proyectándose la defensa de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida (*habere licere* del comprador) tanto en la fase obligacional derivada del contrato (*pendente evictione*), como una acción de defensa y protección del derecho transmitido, como en la fase de responsabilidad o comunicación de la evicción con el consiguiente contenido indemnizatorio. [7] Conforme al contexto descrito, aunque solo sea de forma sintética, se comprende que el saneamiento por evicción opera como un componente o elemento natural del contrato de compraventa, acorde con la eficacia que debe tener el derecho o titularidad transmitido, en orden a permitir el normal desenvolvimiento del *habere licere* del comprador; de ahí la obligación natural que se deriva del contrato de compraventa de cara, *prima facie*, a garantizar contra este riesgo contractual que puede frustrar el ejercicio del derecho transmitido». En un sentido parecido, la STS 770/2013, de 19 de diciembre (STS 6303/2013, José Ramón FERRÁNDIZ GABRIEL). Siguen estas dos últimas a Miquel GONZÁLEZ, 2006. Definir cuál sea el riesgo no es una cuestión menor, aunque no es determinante para nuestro propósito.

*la demanda de evicción, al haber quedado preparada la acción de saneamiento con la notificación es la de venir obligado a sanear*<sup>8</sup>.

## 2. LA INCLUSIÓN DE LOS «VENDEDORES» NI ES UN ERROR NI UN DESLIZ DEL LEGISLADOR

Hay al menos, nos parece, tres razones que impiden considerar que la inclusión de los «vendedores» junto al vendedor sea un error o un desliz del codificador: por un lado, sus antecedentes probables, en segundo término, el principio de no redundancia y, por último, el sentido lingüístico más plausible del uso del plural cuando se redacta una norma. Veámoslas por separado.

### 2.1 ANTECEDENTES PROBABLES

1. Los antecedentes inmediatos del artículo 1482 CC parecen revelar la existencia de una decisión consciente o querida del codificador de mencionar a los «vendedores» junto al vendedor: tanto por la influencia probable del Código civil chileno de 1855 en el Anteproyecto de Código civil (APCC) 1881-1888 (cuyo art. 1508 es prácticamente idéntico al vigente art. 1482 CC) como por lo que dijera Robert J. Pothier sobre el problema de la pluralidad, como veremos más adelante (*infra* § 3.1).

El Proyecto de Código civil de 1851 no refería tal pluralidad y es, por tanto, una novedad que incorpora el APCC 1881-1888. Así su artículo 1404 mencionaba solo al «vendedor». Decía el artículo 1404 Proyecto CC (1851): *No tiene lugar el saneamiento, si el comprador no ha hecho notificar al vendedor la demanda de evicción en el término señalado en el Código de procedimientos, y el vendedor prueba que tenía medios bastantes para hacer valer su derecho y ser absuelto de la demanda*. Precepto este redactado en la senda del artículo 1640 *Code civil* que siguiera, entre otros, también el *Codice civile* italiano de 1865 en su artículo 1497.

La preocupación principal del Proyecto CC 1851 era dar ocasión al vendedor para la defensa de su propia posición: si el comprador no le daba tal oportunidad, y le cabía al vendedor la alega-

<sup>8</sup> STS 6758/1993; Pedro GONZÁLEZ POVEDA. En cualquier caso no le cabe al vendedor esgrimir en su defensa de la obligación de sanear (frente al comprador vencido) las excepciones que pudo oponer (o que opuso, en su caso, sin éxito) en el procedimiento principal que da lugar a la evicción. No hace falta, entonces, hacer consideraciones sobre el alcance de la cosa juzgada y su oponibilidad a quien compareció en el procedimiento o a quien no lo hizo pudiendo (ya sabemos que basta que el vendedor tenga ocasión de comparecer).



ción de medios de defensa bastantes, el comprador perdía el derecho al saneamiento<sup>9</sup>. La regla era coherente: si el defecto jurídico solo podía proceder del título del vendedor (en todo caso «no» del comprador, recuérdese que el art. 1475 I CC menciona un «derecho anterior a la compra») no podía ser otro que el vendedor el llamado a defender el título. Si soportaba el riesgo debía también tener ocasión de la defensa: no tendría buen sentido asignarle el riesgo y no permitirle desembarazarse o acreditar que no concurrían los requisitos para su ocurrencia.

En el comentario al artículo 1398 del Proyecto, García Goyena, al examinar la mención al vendedor, señala:

«Si el primer comprador vende la cosa en mayor precio á un tercero, en cuyo poder resulta incierta, el vendedor primitivo responderá por el saneamiento, al tercero del mayor precio que dio, según declaración del tribunal de Casación citado por Rogron<sup>10</sup>. Pero séame permitido observar con timidez, que esa declaración parece rozarse con el artículo 1631 Francés, según el cual, el primer comprador no puede reclamar otro precio mayor ni menor que el que dio. El segundo comprador tiene que reclamar del primero, y resultando este insolvente, a lo sumo podrá sustituirse en su lugar y derechos contra el vendedor primitivo, es decir, reclamar el precio entregado por el primer comprador: según el número 1 de nuestro artículo 1401 (de contenido idéntico al vigente artículo 1478.1.º CC), la declaración referida sería más fundada. Gómez, número 46, capítulo 2, libro 2, *var. resol.*, niega al segundo y ulteriores compradores acción contra el vendedor primitivo, si el primer comprador no les cedió las suyas»<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> En su comentario al artículo 1404, GARCÍA GOYENA (1852) reproduce varios pasajes del Digesto en esta dirección. Así Digesto (D. en adelante) 21, 2, 53 I: *si cum posset emptor auctori denuntiare, non denuntiasset, idem que victus fuisset, quoniam parum instructus esset, hoc ipso videtur dolo fecisse. Et ex stipulatu agere non potest*; D. 21, 2, 55: *Si ideo contra emptorem iudicatum est, quod defuit, non committitur stipulatio*; y, por último, D. 21, 2, 29 II: *Quolibet tempore venditori denuntiaripotest, dumtamen ne prope ipsam condemnationem id fiat*. Véase su antecedente probable, DOMAT, 1695, section X, número 21 y la nota en que cita el Digesto con algún añadido. Entre nosotros existía una traducción disponible de la obra de DOMAT antes de que se redactara el Proyecto de Código civil. Me refiero a *Las leyes civiles en su orden natural*, I, arreglada para el uso de los españoles por Felio VILARRUBIAS y José SARDÁ, Imprenta de José Taulo, Barcelona, 1841. En el Proyecto de 1851 la clave era, por tanto, asegurar que el vendedor podía defender el título del comprador: si este no le daba ocasión podría el vendedor oponerle sucesivamente tales excepciones o defensas y negarse, con ello, a satisfacer su obligación de sanear. La fórmula que se adopta en el APCC (y luego en el Código civil vigente) es más sencilla y no valora qué haga o deje de hacer el vendedor: en su mano está comparecer y, si no lo hiciera o haciéndolo no lograra una defensa útil del derecho del comprador, responderá (arts. 1480 y 1481 CC).

<sup>10</sup> ROGRON, *Code*, 1827, sub artículo 1630, p. 332.

<sup>11</sup> Se refiere GARCÍA GOYENA a Antonio Gómez (1501-1561): *Variarum resolutionum iuris civilis, communis et regii commentaria*, II. *De contractibus*, obra que, en lo que nos interesa, se reproduce parcialmente en *Compendio de las varias resoluciones de Antonio Gómez*, por Joseph MARCOS, Madrid, Imprenta de Benito Cano, 1789, II, en particular,

2. La posición de García Goyena en el Proyecto de Código civil de 1851 es congruente con lo que sostuvo cuando comentaba las Partidas, junto con Joaquín Aguirre. Referían la pluralidad de llamados a los casos en que hubiera herederos o sucesores del vendedor, aunque también exponían la posibilidad de dirigirse contra transmitentes anteriores «solo para el caso de que se hubieran cedido las acciones frente a estos». Así decían García Goyena y Aguirre en el *Febrero*:

«Los efectos de la evicción son, que si alguno moviere pleito o pusiere obstáculo al comprador, o a quien le represente, sobre la propiedad, posesión y goce de la cosa comprada, saldrán a su defensa el vendedor, sus herederos y sucesores, siendo requeridos conforme a derecho y seguirán el pleito a sus expensas, hasta dejar al comprador y a los suyos en quieta y pacífica posesión de ella y en el seguro e íntegro goce de su producto.»

Y luego añaden: «Si después de celebrada la venta se mueve algún pleito sobre su propiedad, posesión o servidumbre, lo ha de hacer saber luego el comprador al vendedor o vendedores (pues siendo muchos es menester citarlos a todos) o al menos antes de la publicación de probanzas, que esto quiere decir la expresión *siendo requeridos conforme a derecho*, para que tenga tiempo de hacerlas, y no quede indefenso».

Por último, señalan: «Puede igualmente el vendedor ceder al comprador la acción de evicción que tiene contra el que le vendió antes la cosa, y entonces podrá el comprador repetir contra sus bienes del mismo modo que el vendedor podría hacerlo; pero si no se lo cede, lo tendrá únicamente contra este y sus herederos»<sup>12</sup>.

---

capítulo II, número 74. Aunque de forma cautelosa («séame permitido» dice) y con el apoyo firme de Antonio GÓMEZ, GARCÍA GOYENA señala que el saneamiento es un efecto del «contrato» y que vincula o es exigible a las partes que lo celebraron y no cabe extenderlo más allá, salvo que el vendedor hubiera cedido al comprador las acciones que tuviere frente a su transmitente, contraparte de su propio contrato. En tal caso, podemos añadir nosotros, no se afecta a la regla, puesto que la reclamación al adquirente anterior se funda en el título de la cesión y no en una regla legal (o en su interpretación) que admita esta posibilidad o en la subrogación en los derechos que ostente, siempre que no hubiera optado por su embargo. La verdad es que tales posibilidades no son aventuradas puesto que la prescripción del saneamiento por evicción parece depender de que transcurra el tiempo preciso para que se consolide, por usucapión –sea adquisitiva o liberatoria–, el derecho vendido.

<sup>12</sup> 1842, números 3279, 3282 y 3286, respectivamente. Como puede verse, es coherente lo que se sostiene en esta obra con la posterior regulación propuesta en el Proyecto CC de 1851 y sus razones o «motivos», de los que ya hemos dado cuenta. Sobre la posibilidad de dirigirse contra transmitentes anteriores si hubo cesión de la acción, era un lugar común, así respecto al Código civil francés, por ejemplo, TROPLONG: 1844, *sub* comentario artículo 1626, números 437 y 438. La conexión entre la evicción y la falta de seguridad sobre los títulos es evidente: el progreso de la fe pública registral minimiza la utilidad de la evicción puesto que los defectos jurídicos se «previenen» con ella y no se remedian (tarea de la evicción).

3. El artículo 1508 del APCC 1881-1888, precedente del vigente artículo 1482 CC, posiblemente tenga por antecedente inmediato el artículo 1840 del Código civil chileno 1855 o, para ser más exacto, incorpore las razones de este precepto, junto con las esgrimidas por algunos autores, en particular las enseñanzas de Pothier, enseñanzas que seguramente conoció Andrés Bello, redactor del CC chileno (*infra* 3.1)<sup>13</sup>.

El artículo 1840 de ese Código es del siguiente tenor:

[I] *La acción de saneamiento es indivisible. Puede por consiguiente intentarse in sólidum contra cualquiera de los herederos del vendedor.*

[II] *Pero desde que a la obligación de amparar al comprador en la posesión, sucede la de indemnizarle en dinero, se divide la acción; y cada heredero es responsable solamente a prorrata de su cuota hereditaria.*

[III] *La misma regla se aplica a los vendedores que por un solo acto de venta hayan enajenado la cosa*<sup>14</sup>.

Esto es, en el Código civil chileno se prevé la «indivisibilidad» de la obligación de sanear en caso de pluralidad, ya sea incidental (v.gr. los herederos del vendedor, art. 1840 I) o ya sea una pluralidad convencional cuando concurren en el mismo contrato varios vendedores (art. 1840 III). No en aquellos supuestos en que se venden por separado cuotas del bien vendido: en estos casos cada vendedor responde de la titularidad de la cuota que enajena.

## 2.2 EL PRINCIPIO DE NO REDUNDANCIA

Consideramos que no es posible admitir un error del codificador en la mención de los vendedores en el artículo 1482 CC en virtud del principio de no redundancia, principio que obliga a extraer un significado efectivo de la norma. Esto es, no podemos dar por sentada su falta de sentido hasta que no se constate que

---

<sup>13</sup> Es seguro que los redactores del Anteproyecto tuvieron a la vista, entre otros textos, al CC Chile 1855, así, Peña BERNALDO DE QUIRÓS, 2006, p. 35. Sobre la influencia del Código civil de Chile 1855 en el Código civil español, y en general, sobre la influencia de la notable obra de Andrés Bello en la codificación española, con sugerentes indicaciones: MOISSET DE ESPANÉS, *RDPr* 56 (1972), pp. 599-614; GUZMÁN BRITO, 2006; y ARREGUI ZAMORANO, *AHDE* LXXXII (2012), pp. 337-385.

<sup>14</sup> El artículo 1840 CC Chile es de igual tenor a su precedente, el artículo 2023 Proyecto CC Chile de 1853; así BELLO, 1888. Este es un asunto relevante por la influencia que las consideraciones vertidas por su redactor tuvieron en la redacción del precepto todavía vigente. Este precepto es fiel a las enseñanzas de Pothier que reproducimos más adelante, *infra* 3.1.

ninguno de los significados posibles de la norma resulta contradictorio con el sistema y no entraña repetición de otra disposición<sup>15</sup>.

Dicho de otro modo, este principio obliga a que nos esforcemos en atribuirle un sentido a la norma y no empezar por considerarla superflua.

Podría decirse que el sintagma «vendedor o vendedores» introduce una cierta ambigüedad en el texto legal. No es un enunciado normativo «consistente» puesto que nos obliga a considerar distintos significados. En cualquier caso, no puede elegirse un significado redundante en razón, como decimos, del principio que antes hemos mencionado: no puede querer decir que también cabrá su ejercicio cuando en la posición de vendedor haya varios sujetos. Tiene que existir un significado «diferente» o «adicional»<sup>16</sup>.

### 2.3 EL SENTIDO DEL USO DEL PLURAL EN LA REDACCIÓN DE LAS NORMAS

1. No parece posible –a la vista, por ejemplo, de lo que se regula en sede de retracto cuando son varios los vendedores que pueden ejercerlo, artículos 1514 a 1517 CC– que el codificador introdujera la mención de los «vendedores», en plural, por simple equivocación o impericia.

Como es sabido el singular comprende el plural. El uso del singular es en lo que en lingüística se considera término no marcado en relación al número, y en particular, significa que el «singular» comprende, y de ahí que sea un término no marcado, «también el plural». Lo que es común en la lengua lo es inequívocamente también en la redacción de las normas.

De este modo el plural «debe tener un significado adicional». El problema consiste en decidir qué razón ampara que se considere pertinente referir a «todos los vendedores» cuando tal posición contractual es plural; o si la mención a los «vendedores» comprende a la «cadena de transmitentes», esto es, si más allá de la contraparte (que pueden ser uno o varios, como en cualquier otro precepto) se quiso incluir «también» a los transferentes anteriores.

<sup>15</sup> Sobre el principio de no redundancia y su significado, que se funda en el postulado del legislador racional, véase, entre otros, EZQUIAGA GANUZAS, *Isonomía* 1 (1994), pp. 70-99.

<sup>16</sup> Sobre la discusión respecto del contenido significativo de los enunciados normativos, véase, ITURRALDE SESMA, *Theoria: an international journal of theory, history and foundations of science*, 7-9 (1987-1988), pp. 157-190.

La elección entre una y otra interpretación descansa o, mejor, debe descansar, en la «razón» que justifique una y otra y, desde luego, en su coherencia con el Derecho de contratos.

2. Las interpretaciones que se han propuesto sobre el significado de la mención a los «vendedores» añaden otro problema que no es irrelevante en la disciplina del saneamiento y que tiene que ver también con la propia redacción del precepto, aunque a nosotros no nos cabe duda de que está redactado en términos imperativos.

El artículo 1482 I CC dice «solicitará» y dicha petición es condición necesaria para que el comprador disponga del derecho a sanear (art. 1481 *in fine* CC). Debe tenerse presente que la cadena de transmitentes (si explicamos la mención a los «vendedores» como comprensiva de estos) engloba un número más o menos extenso de sujetos (en muchos casos, indefinido o con los límites de la prescripción de la evicción), mientras que la interpretación estricta del término «vendedores» solo como contraparte o sucesores de esta supone un número limitado de sujetos. El problema, como digo, es el siguiente.

En el primer caso (la referencia a «vendedores» lo es a los varios vendedores contraparte del contrato) la solicitud para que se emplaze a los vendedores es una «carga» del comprador para que subsista su derecho a reclamar o a disfrutar del saneamiento. De este modo tal emplazamiento se formula en términos «impositivos» (no en vano el art. 1482 I CC dice «solicitará») y esta interpretación es conforme con lo que ordena el artículo 1481 *in fine* CC: si faltare la notificación a cualquiera de ellos, el vendedor concernido, uno o varios, «no estará obligado al saneamiento».

Conforme a la segunda interpretación, le cabe al comprador, si «quiere» (porque estime que es solvente, o porque no confíe en poder cobrarse de uno de los vendedores), emplazar a uno o varios miembros de la cadena de transmitentes (por ese título). Esto es, la solicitud en tal caso se formula (o mejor, debe formularse) en términos «dispositivos» o dicho de otro modo, el comprador decidirá de qué miembros de la cadena de transmitentes y por qué título quiere solicitar su emplazamiento. A aquellos que no cite (y parece que es libre de elegir los partícipes) no podrá ulteriormente reclamarles el saneamiento: de nuevo, artículo 1481 *in fine* CC.

En síntesis: mientras que la primera interpretación «obliga» al comprador a solicitar el emplazamiento de «todos» los vendedores para que subsista el saneamiento frente a cualquiera de ellos, con la segunda interpretación el comprador decide discrecionalmente qué transmitentes de la cadena deben ser citados. La regla es, por tanto, «dispositiva», de manera que para los transmitentes anteriores el

precepto debe entenderse que dice «podrá solicitar». Esta segunda interpretación sufre, entonces, una dificultad en el enunciado normativo que «no» es, como es patente, potestativo puesto que el precepto dice, insisto, «solicitará». Esta cuestión no ha sido, como veremos, tenida en cuenta por aquellos que sostienen que el artículo 1482 CC se refiere a la cadena de transmitentes (*infra* 3.2).

### 3. DOS INTERPRETACIONES SOBRE LA DESIGNACIÓN DE LOS «VENDEDORES»

Las dos interpretaciones del sintagma «vendedor o vendedores» en el artículo 1482 CC son las siguientes.

Según la primera, la mención a los vendedores engloba dos casos: por un lado, el supuesto de la que pudiéramos denominar pluralidad «sobrevenida» de vendedores: los sucesores *mortis causa* o *inter vivos* del vendedor original. Y, por otra parte, el caso de pluralidad «originaria», esto es, en el que varios vendieron conjuntamente, donde, como es sabido, «no caben titularidades solidarias» entre nosotros respecto a los derechos «reales», no así sobre los personales<sup>17</sup>.

En ambos supuestos para que el comprador pueda ejercer eficaz y sucesivamente su derecho al saneamiento debe solicitar, según esta interpretación, que se emplace a «todos» los vendedores, esto es, la solicitud respecto a ellos es «indivisible» lo que acarrea una suerte de litisconsorcio pasivo necesario: solo la solicitud respecto a todos habilita el efecto previsto en el artículo 1481 *in fine* CC frente a cualquiera de ellos.

Como veremos más adelante, la indivisibilidad radica en la propia obligación de sanear, más que en los medios de defensa que puedan esgrimir los vendedores: cabe entender que la buena fe y la subsistencia de las acciones de regreso exige que los vendedores se comuniquen entre sí las excepciones que conozcan para que puedan ser alegadas eficaz y tempestivamente.

Según la segunda interpretación, la mención a «vendedores» supone que el comprador puede solicitar que se emplace a cualesquiera de los transmitentes anteriores. Esto es, puede llamar además de a su contraparte en el contrato (al «vendedor») a la «cadena

<sup>17</sup> No obstante la distinción entre derechos reales y personales, parece claro que el régimen de la compraventa tienen por modelo la entrega de cosa corporal, sea inmueble o mueble, y su modelo no es –creemos– un derecho de crédito, pese a que, como es obvio (baste comprobar que el régimen de cesión de créditos se regula dentro del Título relativo a la compraventa, en el capítulo referido a «derechos incorporales») es posible también la compraventa de créditos en donde estos pueden titularse solidariamente.

de transmitentes» anteriores («vendedores»), toda vez que en razón del sistema de adquisición derivativa del que disfrutamos los defectos en la titularidad del transmitente (su falta de disposición, en suma) se propaga hasta el adquirente último, salvo que una regla excepcional (de protección de la apariencia, de consolidación de adquisiciones *a non domino*) lo impida, basta recordar la regla *nemo transferre potest*.

Por eso, puede suceder que la razón de la debilidad del título descansa en un transmitente anterior al vendedor y se considera que debe poder ser emplazado tal transmitente, al que es imputable el defecto.

Esta interpretación suele añadir una responsabilidad solidaria entre los vendedores demandados que concluye con una atribución definitiva del sacrificio económico, a través de las acciones de regreso, sobre el vendedor al que quepa atribuir el defecto en la titularidad. Aunque, cabe subrayar, en el entretanto (o si fracasara la repetición por insolvencia del deudor definitivo) se cubren recíprocamente la insolvencia todos los transmitentes («vendedores») llamados en garantía.

Estas dos interpretaciones, en los pocos casos en que se han formulado con claridad, no abordan todos los perfiles del problema, en particular no se resuelven los relativos al tenor dispositivo o imperativo del precepto (asunto que ya hemos mencionado) ni tampoco respecto al modo en que deba organizarse la concurrencia de los emplazados al tiempo de repartir entre ellos la obligación pecuniaria en que se traduce el saneamiento (arts. 1477-1479 CC). Veamos ambas interpretaciones con algún detalle.

### 3.1 LA NORMA EXIGE EL LLAMAMIENTO A TODOS LOS VENDEDORES Y ENCAUZA EL PROBLEMA DE CÓMO RESPONDEN TANTO FRENTE AL COMPRADOR COMO ENTRE SÍ

1. Esta interpretación obliga a resolver estas dos cuestiones: por una parte, cuál es la razón de que sea necesario llamar a todos los vendedores para que pueda pedirse ulteriormente el saneamiento.<sup>18</sup> Por otra parte, qué responsabilidad existe entre ellos, esto es, si la obligación pecuniaria en que se sustancia el saneamiento debe

<sup>18</sup> Como ya hemos dicho no cabe considerar un error o desliz la mención del plural, de manera que debe tener un significado adicional al común del plural, que ya estaría comprendido en los casos comunes del uso del singular como número no marcado (*supra* 2.3).

satisfacerse mancomunada o solidariamente, en aquellos casos en que no haya pacto contractual que lo establezca<sup>19</sup>.

Si hubiera varios vendedores el comprador deberá emplazarlos a todos para que pueda sostener eficazmente la ulterior obligación de sanear (art. 1481 CC), en la medida en que esta obligación (y la garantía en que se funda) es indivisible<sup>20</sup>.

Esto es, es preciso emplazar a «todos» los que lo fueren para poder reclamar de cualquiera de ellos. La responsabilidad relativa a la obligación pecuniaria de sanear (art. 1475 CC, sobre todo), debe entenderse, salvo estipulación expresa, mancomunada (arts. 1137-1139 CC y para los casos de sucesión *mortis causa*, la relación entre los coherederos, arts. 1084 y 1085 CC).

2. Como decimos, la razón última de la mención a los vendedores estriba en la «indivisibilidad» de la obligación de sanear (arts. 1461, 1474.1.º y 1475-1482 CC) que, como señalara Pothier, traduce su obligación de asegurar al comprador «la posesión legal y pacífica de la cosa comprada» y que tiene su expresión más elemental en defenderle frente a las perturbaciones. El comprador solo satisface su interés si disfruta íntegramente de esa posesión legal y pacífica (*habere licere*).

La indivisibilidad se predica, por tanto, de la obligación de procurar la posesión legal y pacífica (art. 1474.1.º CC) y por eso es preciso señalar que corresponde esta obligación a «todos» los vendedores y que solo es posible hacerla valer frente a «todos» ellos. Si después uno de ellos comparece por todos, el riesgo de lo que este haga le corresponde a los demás vendedores, que pudiendo comparecer no lo han hecho. E igualmente el riesgo se distribuye a cada cual según su participación en la cotitularidad si ninguno de

<sup>19</sup> Si es posible pactar la exclusión del saneamiento, pueden pactarse también las condiciones de su ejercicio (art. 1475 III CC) y entre ellas el modo en que responderán los vendedores para el caso de que se consume la evicción, pacto posible cuando existe una incertidumbre conocida sobre la «consistencia jurídica» del derecho que se transfiere o bien una «incertidumbre» sobre la titularidad que todavía no es litigiosa (en otro caso, art. 1291.4.º CC).

<sup>20</sup> Y además se vincula al efecto relativo del contrato, como expone con claridad BORRELL, 1952, p. 131: «Mas por otra parte, el verdadero propietario de la cosa vendida puede reivindicarla de cualquiera que la posea, mientras su acción reivindicatoria no haya prescrito. Para poner en armonía el derecho del propietario en relación con el de los adquirentes de la cosa a título singular, parece que la solución debe consistir en que se entienda que el que vende la cosa responde de la evicción respecto de aquel a quien la ha vendido; pero su responsabilidad se extingue desde que la cosa ha pasado a poder de un tercero, *el cual solo tendrá acción contra el causante inmediato, pero no contra los anteriores. Así, esta obligación es meramente personal entre el vendedor y su sucesor inmediato a título singular. Si el comprador enajenare la cosa a otro, se extingue la obligación del primer vendedor, y nace una obligación nueva de saneamiento entre el primer comprador y el segundo; porque aquel, al hacerse vendedor, asume la obligación de sanear la segunda compra en caso de evicción; pero sin derecho a hacerse indemnizar por aquel de quien la compró*» (el énfasis es nuestro).



ellos comparece a la defensa, o si comparecen solo algunos de ellos, puesto que el régimen de participación es, como no podía ser de otra manera, mancomunado (art. 1139 CC). Esto es, según la asignación que corresponda a cada cual según el título (la copropiedad, la comunidad hereditaria) y, en su defecto, se seguirá el criterio de igualdad.

Como hemos dicho las enseñanzas de Pothier están en la raíz de la incorporación de esta mención al Código civil. Decía este autor: «La defensa es indivisible; *quia respicit unicam et integram totius controversia defensionem, quasi certam quamdam formam: Molin. tract. de. div. et indiv.*, p. 2, n. 496<sup>21</sup>. De donde se sigue que esa acción será indivisible. Así cuando el vendedor de una cosa divisible dejó a su muerte muchos herederos, por más que la obligación *praestandi emptori rem habere licere*, sea divisible, a causa de tener por objeto una cosa que lo es, y por más que no pase a los herederos sino a proporción de la parte que cada uno de ellos tiene en la herencia; sin embargo la acción de la evicción resulta, como que tiene por objeto un hecho indivisible, debe dirigirse entera y exclusivamente contra cada uno de dichos herederos, y el comprador puede exigir que uno solo de ellos asuma la defensa total de la causa.

Si uno de ellos defendiese al comprador por una sola parte, no satisfaría la obligación *praestandi rem habere licere*, porque el que la compró quiso tener la cosa toda entera; y por consiguiente esa obligación por más que divisible en sí, es indivisible *solutione*. Luego ninguno de los herederos defendería bien y válidamente al comprador, sino le defendiese por la totalidad»<sup>22</sup>.

3. La indivisibilidad de la obligación de sanear conecta, entonces, con dos asuntos ligados entre sí. Por una parte, la cotitularidad entre los vendedores, cuando concierne a derechos reales, «no» puede ser solidaria. Podrá haber un régimen de comunidad fuerte, como la comunidad conyugal en la sociedad de gananciales o la propia de los bienes en mano común, pero no solidaria en sentido estricto. Por otro lado, en cómo se exige la satisfacción y cómo se articula la responsabilidad en el caso de obligaciones «indivisibles». Así dice el artículo 1139 pr CC: *Si la división fuere imposible, solo perjudicarán al derecho de los acreedores los actos colec-*

<sup>21</sup> Se refiere POTHIER a Carolus Molineai: *Opera omnia*, II, Sebastiani Cramoisy, Paris, 1624, *Extrictio labyrinthi dividui et individui*, pars II, núm. 496.

<sup>22</sup> Robert Joseph POTHIER (1699-1772), 1841 [*Traité du contrat de vente*, I, Paris/Orleans, 1772], núm. 105; para luego señalar en el número 106 que finalmente la obligación se traduce, cuando fracasa la defensa de los vendedores –su propia obligación– en una obligación de indemnizar el daño que es «divisible» y de la que los herederos (en el caso de pluralidad sobrevenida) deben pagar cada uno su parte. Los mismos argumentos se detallan de nuevo en el número 111 cuando se pregunta «contra quien debe ponerse la demanda de evicción».

*tivos de estos y solo podrá hacerse efectiva la deuda procediendo contra todos los deudores.*

Si declaramos que la obligación de sanear o de asegurar la posesión legal y pacífica es «indivisible» solo puede hacerse efectiva procediendo contra todos sus deudores, porque el comprador solo resulta satisfecho si es mantenido «íntegramente» en la posesión legal y pacífica de lo comprado: su interés se frustra si solo es defendido «en parte».

4. Estos aspectos también encauzan el régimen de responsabilidad de los vendedores entre sí. Una vez vencido el comprador, la repercusión de la obligación dineraria de sanear entre los vendedores, será, como regla, mancomunada (arts. 1137-1139 CC). En defecto de que se acredite una cotitularidad en proporción distinta, debe entenderse «por partes iguales» y sin cobertura recíproca de la insolvencia (arts. 393 II y 1138 CC).

No obstante, y pese a ser esta la respuesta más congruente con el régimen general de las obligaciones con varios deudores, más aún si se trata de obligaciones indivisibles (arts. 1138 y 1139 *in fine* CC), y con la propia cotitularidad existente entre los vendedores, la jurisprudencia, por razones tuitivas opta en ocasiones por la solidaridad<sup>23</sup>.

En algunos casos se ha abordado el asunto directamente. Así en la STS 269/2013, de 30 de abril se invocan, por uno de los vendedores, los artículos 392-393, 1137-1139 y 1482 CC frente a la condena solidaria establecida en la sentencia recurrida en casación<sup>24</sup>. Sobre el asunto, señala el Tribunal en el Fundamento de Derecho 19.º:

*El artículo 1478 CC no prevé la eventualidad de que no se trate de un solo vendedor sino de una pluralidad de condóminos del bien vendido, y por lo tanto no precisa si en caso de saneamiento por evicción la obligación de indemnización del valor de la cosa vendida al tiempo de la evicción es mancomunada o solidaria, esto es, si frente a los compradores a quienes se ha privado de la parcela vendida, los vendedores responden del pago de la compensación económica en la misma proporción a su participación en el condominio o responden solidariamente de todo.*

*La solución en este caso viene determinada por la causa de la evicción, que es la que determina la obligación de indemnizar al*

<sup>23</sup> Hay que tener en cuenta que la solidaridad desplaza el riesgo de insolvencia del acreedor a los codeudores entre sí (en eso consiste la cobertura recíproca de la insolvencia) y parece claro que debe existir una razón que justifique soportar este riesgo: razón que no puede ser exclusivamente proteger a un sujeto (el acreedor) sino también una explicación que sustente el sacrificio del codeudor. Si la razón fuera solo la tutela del acreedor la solidaridad sería una regla indiscutible en caso de pluralidad.

<sup>24</sup> STS 2748/2013; Ignacio SANCHO GARGALLO.

*comprador por la privación del bien vendido, y si esta causa permite identificar el alcance de la participación de cada uno de los vendedores en la causación del perjuicio (la privación del bien). La causa de la evicción es que los vendedores no eran titulares del bien, o existía alguien con mejor derecho que provocó la privación del bien al comprador, y la participación de cada vendedor en el condominio permite precisar y justificar la distribución de la responsabilidad de cada uno de los vendedores frente al comprador. Por esta razón procede estimar este motivo y revocar la sentencia en el sentido de declarar que la responsabilidad de los demandados es mancomunada y no solidaria, sin que sea necesario analizar el resto de los motivos de casación.*

Esta doctrina no es uniforme. Así en la STS 892/2008, de 8 de octubre se reclamó el saneamiento por evicción de la cadena de vendedores anteriores y en la instancia se repartió en proporción al precio percibido, pero en la Audiencia y luego en el Tribunal Supremo se condenó a los vendedores «solidariamente». En particular el Tribunal Supremo «no» pudo entrar a interpretar el artículo 1482 CC porque no se debatió en casación si procedía o no reclamar de toda la cadena de vendedores, sino que solo se discutió cómo se distribuía entre ellos la indemnización. Dice la sentencia, en su Fundamento de Derecho 4.º:

*En el caso presente, habiendo quedado fuera del objeto del recurso la discusión sobre la responsabilidad de todos los demandados –sucesivos vendedores– respecto de la obligación de saneamiento, concurren las notas de la solidaridad pasiva, como son la pluralidad de deudores, unidad de objeto y que de un mismo hecho se haya generado obligación para todos (sentencias 1144/1997, de 18 diciembre y 278/2003, de 20 de marzo). Todos los vendedores quedarían obligados a sanear respecto de su comprador y especialmente quien fue el primero en la cadena sucesiva de compraventas –el ahora recurrente don Jaime– que además fue quien otorgó la escritura pública de compraventa a favor de los demandantes<sup>25</sup>.*

En rigor resulta muy difícil decidir de antemano a quién atribuir el defecto del título. La indivisibilidad de la obligación sujeta su régi-

<sup>25</sup> STS 5226/2008; Antonio SALAS CARCELLER. Antes ya se había pronunciado el Tribunal Supremo en el mismo sentido, así la STS 330/1980, de 3 de noviembre (STS 5042/1980; Jaime SANTOS BRIZ) en la que se discutió la cuestión entre los vendedores y se invocó expresamente el carácter preferente de la mancomunidad en el artículo 1137 CC. El Tribunal declaró la solidaridad con argumentos semejantes a los ya expuestos. Es más sencillo admitir, a nuestro entender, la solidaridad en la primera interpretación (al menos, hay «unidad» en el título) que en el segundo caso (por la evidente autonomía y probable desconexión causal entre los miembros de la cadena de transferentes).

men, en caso de pluralidad, a la mancomunidad (art. 1139 pr CC)<sup>26</sup>. En el caso de los sucesores *mortis causa* del vendedor único la pluralidad no puede afectar al comprador, cuya posición no debe empeorar, en lo que a su garantía se refiere, por el hecho de la muerte de su contraparte<sup>27</sup>.

El artículo 1482 CC concierne, por tanto, al caso en que hubo varios vendedores «al tiempo de la venta», con contrato único, puesto que en otro caso (varios contratos, el comprador adquiere separadamente porciones o cuotas del bien), cada uno de tales vendedores responderá según su contrato y circunstancias.

No puede referirse al caso en que en la posición del vendedor suceda una pluralidad de herederos, puesto que en tal caso las reglas generales son suficientes. Esto es, la mención a «vendedores» en el artículo 1482 CC no atiende a su pluralidad «sucesiva» o «posterior» a la celebración del contrato sino a la pluralidad coetánea al contrato.

5. Con la mención explícita de los «vendedores» se consagra la necesidad de emplazamiento conjunto para que sea exigible la obligación de saneamiento frente a todos los vendedores o, cabría añadir, frente a cualquiera de ellos.

La razón es sencilla. Cualquiera de ellos puede oponer (o comunicar la existencia) los medios de defensa aptos para impedir que triunfe la acción entablada por el tercero y, por ello, cualquiera de ellos podría invocar, si no hubiera sido emplazado, que se le privó de la posibilidad de oponer alguna excepción disponible.

La sentencia estimatoria del procedimiento entablado contra el comprador supone que ya son «inoponibles» las excepciones frente a pretensión del tercero que pudieran haber sido opuestas para defender el «derecho anterior» a la compra y que estarán, típicamente, en cabeza de los vendedores. Para ellos la razón de su emplazamiento es la defensa del título del comprador que, en nuestro sis-

---

<sup>26</sup> Por su parte, LANCHAS SÁNCHEZ, *RJUAM* 36 (2017) II, pp. 95-118, p. 117 señala: «Pues bien, a la vista de las diferentes sentencias dictadas hasta la fecha por nuestro Tribunal Supremo en materia de obligaciones contractuales con pluralidad de intervinientes, pueden considerarse como circunstancias de las que se infiere de forma tácita la solidaridad en caso de pluralidad de vendedores en el saneamiento por evicción, entre otras, las de que (i) no se haya excluido expresamente la solidaridad; (ii) no se mencione que la obligación de los vendedores sea mancomunada; (iii) se cite en el contrato de compraventa un único precio; (iv) se identifique la propiedad vendida como una sola; (v) haya una comunidad jurídica de objetivos, buscando y produciendo un resultado conjunto; (vi) exista identidad de fin de las prestaciones como destinadas en común a la satisfacción del comprador; (vii) se declare en el contrato que el precio ha sido recibido por la parte vendedora, identificándose a esta como una sola y sin indicación de la manera de reparto entre los diferentes vendedores; (viii) los vendedores otorguen de forma conjunta y sin distinción alguna eficaz carta de pago por el precio de la compraventa».

<sup>27</sup> Sobre el régimen de la responsabilidad por deudas en la herencia, según la diversidad de títulos, modos de aceptación, así como en razón de la diferencia (notabilísima) entre el régimen del Código civil y de los Derechos civiles autonómicos, GALICIA AIZPURUA, 2018, pp. 27-97.

tema de adquisiciones derivativas, supone acreditar la consistencia de su propio título. La defensa eficaz del título «evita» que deban prestar la garantía en que consiste el saneamiento por evicción.

La legitimación pasiva corresponde a «todos» y solo cuando «todos» han sido, al menos, emplazados, es posible sucesivamente exigir de ellos el saneamiento.

### 3.2 EL COMPRADOR PUEDE EMPLAZAR A QUIENES FORMEN PARTE DE LA CADENA DE TRANSMITENTES, ADEMÁS DE A SU VENDEDOR

1. Según esta interpretación, la mención a los «vendedores» en el artículo 1482 CC permite que el comprador puede solicitar que se emplaze a cualesquiera de los transmitentes anteriores, esto es, puede llamar además de a su contraparte en el contrato (al «vendedor») a la «cadena de transmitentes» anteriores, puesto que no dejan de ser «vendedores»<sup>28</sup>.

Conforme a nuestro sistema de adquisición derivativa de los derechos los defectos en la titularidad del transmitente (su falta de disposición, en suma) se propagan hasta el adquirente último, salvo que una regla excepcional lo impida, ya sea esta de protección de la apariencia o de consolidación de adquisiciones *a non domino* (arts. 34 y 37 LH; 85 CCom; 464 III y IV CC; 13.2 LMV ó 19 LCCh). Basta recordar la regla *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet*.

Por eso, puede suceder que la razón de la debilidad del título descansa en un transmitente anterior al vendedor y se considera que debe poder ser emplazado el transmitente al que es imputable el defecto («derecho anterior» a la compra, art. 1475 I CC)<sup>29</sup>. Junto a esta razón hay otras que veremos inmediatamente.

<sup>28</sup> Aunque haya transmitentes que no sean, en rigor, vendedores, así, los permutantes o en caso de aportación societaria. Es un supuesto de sínecdoque legal, propia del contrato de compraventa. Este contrato es un verdadero paradigma de contrato de intercambio oneroso. Así, pese a ser una «especie» de estos contratos, se alza, desde luego en la presuposición del codificador, como «género» de tales contratos.

<sup>29</sup> Entre los que sostienen esta interpretación, véanse, MANRESA Y NAVARRO, 1950, *sub* artículo 1476, III, pp. 212 ss. y *sub* artículos 1481 y 1482 CC, pp. 234 ss. Y RIVERO HERNÁNDEZ en Lacruz Berdejo *et alii*, 1995, que a la letra dice (nota 2, p. 50): «Un problema interesante es el de qué vendedor o vendedores (el art. 1482 emplea estos términos) deba ser notificado. ¿Solo el que ha vendido la cosa al comprador demandado?; ¿pueden ser convocados al proceso los que vendieron antes a ese vendedor? Nuestra doctrina, y cierta jurisprudencia antigua (Ss. 26 diciembre 1896 y 27 enero 1897) se inclinan por la negativa, limitando la notificación al que ha vendido directamente al comprador demandado, salvo que alguno anterior se hubiese obligado por pacto expreso al saneamiento en favor de adquirentes sucesivos. Sin embargo, esa solución es insatisfactoria cuando aparece con claridad que la causa determinante de la evicción no se halla en el vendedor inmediato, sino en alguno anterior conocido; principios de economía procesal y de lógica acon-

Esta interpretación afirma, adicionalmente, una responsabilidad «solidaria» entre los vendedores demandados (*rectius*, transferentes a título oneroso) que concluye con una distribución definitiva, a través de las acciones de regreso, sobre el vendedor al que quepa atribuir el defecto en la titularidad, aunque, cabe subrayar, en el entretanto (o si fracasara la repetición por insolvencia del deudor definitivo) se cubren recíprocamente la insolvencia. Como hemos dicho, quizá en este caso no esté bien justificada la regla de la solidaridad, al menos desde la perspectiva (que debe ser tenida en cuenta) de los codeudores.

2. Los argumentos en que se justifica esta interpretación son los siguientes:

(i) La defensa de la titularidad del comprador demandado, que invoca o solicita el emplazamiento de su vendedor o transferentes anteriores, no puede lograrla respecto a su propio título sino, según la regla general de las adquisiciones derivativas (*nemo potest transferre*, se transmite con los defectos o vicisitudes que padeciera el derecho del transmitente), con el amparo de los transferentes anteriores, que o bien dispondrán, si los hubiere, de los medios de defensa suficientes para impedir el triunfo de la pretensión del tercero, o el defecto será imputable a alguno de ellos.

De esta manera se asignan las consecuencias del defecto a quien debe soportarlo o, si no se hubiera emplazado al definitivamente responsable, a quien pudiera dirigirse contra él.

Parece una regla llena de sentido práctico: asignar la defensa y la responsabilidad a quien le sea finalmente imputable el defecto. No obstante, como luego diré, del mismo modo supone una excepción a la forma común de distribuir los riesgos contractuales, en los que cada cual soporta los riesgos de la procedencia de su derecho o de la ejecución de su prestación (*v. gr.*, los defectos de la organización del deudor imputables a un tercero no sirven para exonerar al

---

sejan que deba ser notificado, convocado al proceso ese vendedor remoto. En reciente jurisprudencia, y para casos de responsabilidad por defectos de la construcción, el TS permite que se demande al vendedor remoto una vez junto y otras separadamente con el vendedor inmediato (...). Así también DÍEZ-PICAZO/GULLÓN BALLESTEROS, 1989, p. 299, nota 2: «Sin embargo, esta doctrina jurisprudencial es contradictoria con la mantenida en la venta inmobiliaria, cuando el que ha comprado al promotor-vendedor de los pisos, enajena a su vez a un tercero. El Tribunal Supremo no ve ningún inconveniente en que ese tercero ejercite las oportunas acciones por deficiencias en la construcción, ruina, goteras, humedades, etc., contra el primer vendedor, aunque no contrató con él. Afirma que con la enajenación del piso se le han transmitido todas las acciones que garantizan o protegen su dominio (SSTS de 1 de abril de 1977, 21 de abril de 1981 y 8 de febrero de 1982), lo que igualmente debería valer en caso de evicción». En la senda de estos autores, RODRÍGUEZ MORATA, 1990, esp. pp. 117-118; MARTÍNEZ MARTÍNEZ, 2004, pp. 121-122; o LLAMAS POMBO, 2014, pp. 463 ss.

deudor ni tampoco para que el acreedor dañado pueda dirigirse contra el tercero en cuestión).

(ii) Se considera «insatisfactoria» la solución de la jurisprudencia antigua que rechaza la citación de la cadena de transmitentes cuando sea evidente que el defecto de la titularidad (que la falta de posesión legal y pacífica que sufre el comprador) es imputable a un transferente distinto al vendedor contraparte del comprador insatisfecho<sup>30</sup>.

(iii) La citación del transferente responsable, o de aquel que pudiera identificarlo en la cadena, se dice, ahorra esfuerzos y procedimientos sucesivos. Hay una razón de «economía procesal»: se evitan las acciones de repetición.

No obstante, como sabemos, el procedimiento principal concluye «sin» condena al llamado (o llamados) en garantía que deberán responder ulteriormente, aunque, bien es verdad, que lo que fije la sentencia firme puede invocarse en el procedimiento ulterior contra el transferente emplazado. Pero «solo» respecto al emplazado<sup>31</sup>.

En el resto de casos, deberá emprenderse una pretensión que acredite que se ha sufrido un daño (la restitución del precio además del resto de partidas previstas en el art. 1478 CC) del que debe ser resarcido. Y esta pretensión no cabrá, al menos al amparo de las normas de saneamiento, respecto a los transferentes anteriores no

<sup>30</sup> La STS 26 de diciembre de 1896 (STS 215/1896; Pedro LAVÍN) se enfrenta a un supuesto en el que el vendedor citado de evicción (el Marqués de Villamejor) invoca y solicita que se cite al Estado (transferente primero de las fincas, puesto que el Marqués de Villamejor había adquirido de otro, después de sucesivas transferencias) en el procedimiento que ha entablado contra él su adquirente (Josefa Safont), negándose por el Abogado del Estado, que señalaba la evicción solo nace entre las «partes del contrato» citaba a su favor la ley 32, título 5º de la Partida 5.ª [que recoge la regla de que en caso de evicción debe citarse al vendedor, *Cómo el vendedor es tenuto de hacer sana al comprador la cosa que le vende*]. La Audiencia estima la pretensión contra el Estado, que recurre en casación. El Tribunal Supremo, «desestima el recurso» porque se estipuló la asunción de la evicción contractualmente para el caso de que se ejercitaran acciones «contra los poseedores de las fincas» (de manera que, implícitamente, el TS considera que asumió convencionalmente la evicción frente a cualesquiera adquirentes). Ahora bien, en un brevísimo «considerando» afirma, en lo que resulta útil a la controversia sobre la interpretación del artículo 1482 CC: *Considerando que, por regla general, el derecho á exigir la evicción, efecto natural de los contratos onerosos, puede ser ejercitado por el comprador y sus herederos contra el vendedor y loa suyos, pero no por el poseedor contra vendedores anteriores no ligados entre sí por algún vínculo jurídico, á menos que estos se hubiesen obligado por pacto expreso á la evicción y saneamiento en favor de los adquirentes sucesivos*. Lo cierto es que, a nuestro entender, el que una solución sea o no insatisfactoria no es un argumento cuya racionalidad pueda discutirse con el Derecho vigente en la mano.

<sup>31</sup> No parece necesario hacer consideraciones sobre el alcance del artículo 14 LEC. Las inquietudes sobre el precepto conciernen a decidir si le cabe al comprador ejercer acumuladamente frente al vendedor cuyo emplazamiento solicita, el saneamiento y, por tanto, resarcirse de modo definitivo en un único procedimiento, sin tener que emprender un procedimiento sucesivo contra el vendedor una vez haya sido vencido por «sentencia firme» (art. 1480 CC). Asunto que debe rehusarse puesto que supondría una acumulación condicional. Véase, sobre este asunto, entre otros, antes de la Ley de enjuiciamiento civil, LÓPEZ-FRAGOSO, 1990, pp. 165-175. Y, con la LEC en vigor, CORDÓN MORENO, 2011, *sub* artículo 14.

emplazados y, tal vez, ni siquiera frente a estos, puesto que los sucesivos transferentes no compradores últimos no son «privados» de derecho alguno, sino solo de su subrogado, si fuera el caso.

(iv) También se ha aducido el régimen de las acciones contractuales (en particular, la responsabilidad por ruina contemplada en el art. 1591 CC) que podían ejercerse frente a la contraparte (o partes) del contrato de obra original del promotor-vendedor original por los sucesivos adquirentes de las viviendas defectuosas.

Este argumento recurre a una explicación implícita: si hay una excepción a la relatividad del contrato puede haber otras siempre que concurren razones análogas. En rigor, la clave estriba en que la legitimación para el ejercicio de acciones «contractuales» se hace descansar en la «subrogación» o «cesión» de las acciones que cabe ejercer en virtud del artículo 1591 CC y no en un título autónomo (véase, la STS 1181/2003, de 11 de diciembre, FD 2.<sup>o</sup>)<sup>32</sup>.

(v) En alguna ocasión se ha señalado que, en rigor, se produce una cesión implícita de las acciones que el vendedor anterior pudiera ejercer frente a su transmitente anterior, lo que no deja de ser un subterfugio. No hay tal cesión, ni implícita. Es más, si tuviéramos que establecer una regla diríamos que la celebración del contrato aísla de los derechos y riesgos que el contrato distribuye a los titulares anteriores: en eso consiste la regla de la relatividad de los contratos.

3. Como colofón de esta interpretación se señalan dos cuestiones. Por un lado, el encadenamiento de los emplazamientos puede ser solicitado tanto por el comprador demandado (que identifica a la cadena de transferentes, o de parte de ella, y debemos pensar, racionalmente, que de aquel o aquellos que sean solventes) como por los transmitentes anteriores emplazados. Estos pueden a su vez emplazar a sus transmitentes anteriores, pese a que no sea posible argüir con los textos legales vigentes que tal posibilidad está prevista por la norma. Y así tampoco es un lugar común determinar que puede haber una cascada de solicitudes. Lo cierto es que los autores que han defendido esta interpretación no han abundado en este supuesto<sup>33</sup>.

Por otro lado, se acepta, sin mayores explicaciones, que la responsabilidad entre los transmitentes emplazados es solidaria, aun cuando de manera definitiva solo deberá responder el transmitente al que le fuera imputable el defecto de titularidad. Lo que no deja de ser llamativo en una interpretación que se sustenta, principalmente, en que debe comparecer aquel al que le sea imputable el defecto. Si cabe averiguar qué transferente lo es, no hay razón para condenar a los que se vinculan en la cadena a cubrir su insolvencia.

<sup>32</sup> STS 8008/2003, Clemente AUGER LIÑÁN.

<sup>33</sup> *Retro*, nota 29.



4. En síntesis podemos señalar que esta interpretación opta por considerar que la llamada a los «vendedores» lo es a la cadena de transmitentes a título oneroso anteriores, aunque no quede claro quién puede solicitar su emplazamiento: si el comprador demandado o los sucesivos vendedores o transferentes emplazados a su vez.

La razón esencial estriba en que finalmente de esta manera se atribuye a quien debe responder definitivamente del riesgo (de falta de titularidad) la responsabilidad, sin necesidad de recurrir a una serie más o menos indefinida de procedimientos. Este resultado se alcanza sin tener presente el sentido que el contrato de compraventa tiene sobre la asignación de los riesgos y sin referir (salvo el caso relativo a la circulación de viviendas defectuosas) los casos en que cabe rebasar los efectos propios de este (art. 1257 CC).

#### 4. EL SIGNIFICADO DEL PRECEPTO: NUESTRA PROPUESTA Y ALGUNAS CONCLUSIONES

1. Nuestra propuesta es la siguiente: la mención a los vendedores en el artículo 1482 CC concierne en exclusiva al caso en que haya una pluralidad de vendedores «coetánea» con la celebración del contrato<sup>34</sup>. Obliga a que deba solicitarse el emplazamiento de todos ellos para poder pretender después que satisfagan su obligación de sanear. Con ese emplazamiento los vendedores pueden (porque deben, *rectius*, porque «garantizan» o «aseguran» la posesión legal y pacífica) esgrimir los medios de defensa de que dispongan en el procedimiento en que se ve envuelto su comprador.

Esa obligación se traduce, si tuviera éxito la pretensión del tercero, en una obligación pecuniaria (art. 1478 CC) obligación que será mancomunada en todo caso, y pagadera, por ende, en proporción a la respectiva titularidad de la que disfrutaran los vendedores al tiempo de la venta.

2. La razón que justifica esta interpretación es doble. Por una parte, porque, como explican sus antecedentes más probables, se considera la obligación de procurar la «posesión legal y pacífica»

---

<sup>34</sup> Para la pluralidad sucesiva de vendedores, bien sea voluntaria o por sucesión *mortis causa*, rigen las reglas comunes de la pluralidad, por una parte, o del Derecho de sucesiones, por otra, según hayan aceptado los herederos pura y simplemente o a beneficio de inventario. En cualquiera de los dos casos la posición del comprador no empeora (no debe empeorar) por la fragmentación de la posición de su contraparte. Por otro lado, si se hubiera cedido parcialmente la posición del vendedor (sucesión *inter vivos* de la posición del vendedor) requeriría, en lo que a las obligaciones que pesaran sobre este, el consentimiento del acreedor (comprador) y, con seguridad, la posición del comprador como acreedor no puede verse empeorada con ocasión de la cesión (si no la hubiera consentido expresamente). Para el caso de la sucesión *mortis causa*, véase *retro* 3.1.4. Y si la sucesión se produce durante el litigio, véanse, los artículos 16-18 LEC.

de naturaleza indivisible (en tanto concierne a los medios de defensa que pueden invocarse para evitar la perturbación o pérdida de tal posesión) y se sujeta al régimen jurídico de las obligaciones de esta clase de modo que su exigencia debe hacerse valer «frente a todos» (art. 1139 pr CC).

Por otra parte, es la interpretación que mejor se acomoda al modo ordinario de repartir los riesgos relativos a la prestación entre los contratantes: los riesgos se consuman y reparten «en cada contrato» y «no conciernen a terceros extraños a él». En este caso el riesgo concierne a la posesión legal y pacífica de la cosa vendida: el vendedor soporta el riesgo aunque no le sea imputable la pérdida o perturbación de la posesión por un tercero y por eso se exige, para la indemnización del daño, el dolo del vendedor (art. 1478.5.º CC).

Es más, en rigor, la llamada en garantía simplifica el ejercicio de remedios contractuales, pero no sale del campo de los remedios de esta clase: podría decirse que anticipa el supuesto de hecho de la exigibilidad de la obligación de sanear por los efectos que la sentencia estimatoria, o la victoria del tercero, tiene sobre la posición del vendedor emplazado.

Partimos, por tanto, del entendimiento de que el contrato distribuye o asigna los riesgos entre los contratantes y cada cual debe buscar el riesgo que asumió y sus consecuencias en su propia esfera. En rigor esta es la razón de ser del principio de relatividad del contrato.

3. Los argumentos que justifican esta interpretación o bien explican nuestra propuesta, o bien refutan las razones aducidas en apoyo de la interpretación referida a la cadena de transferentes.

(i) Lo más razonable es considerar, toda vez que el precepto trata de las obligaciones de las «partes» en el contrato de compraventa, que la mención a «vendedores» excluye la cadena de transmitentes anteriores y concierne al caso de que hubiere varios «vendedores» y un comprador (o varios).

Es decir, la consideración de que menciona o puede mencionar a la «cadena de transmitentes» supone «rebasar» el alcance de la norma cuya misión es disciplinar las relaciones entre las partes del contrato de compraventa. En toda la sección 3.ª, § 1.º *Del saneamiento en caso de evicción*, las reglas tienen por destinatarios «comprador» y «vendedor»: artículos 1474-1483 CC. Lo que importa es el contrato y sus partes. Si el legislador hubiera querido ampliar el círculo –extender ciertos efectos a terceros ajenos al contrato– hubiera sido explícito en hacerlo.

(ii) Si admitiéramos que el artículo 1482 CC concierne a la cadena de transmitentes, sería necesario atribuir al tenor literal del precepto naturaleza «dispositiva», pese a su patente tenor literal

imperativo: «solicitará» dice. Será, de aceptar tal interpretación, el comprador el que decidirá cuál o cuáles de los transferentes anteriores deben ser emplazados y por eso debe entenderse como «posibilidad» y no como «deber». Cabe recordar que nadie sostiene que haya que agotar la cadena o bien que sea potestad del transferente emplazado solicitar a su vez el emplazamiento de su vendedor o de otro anterior (véase, *retro* 3.2).

(iii) No queda claro, si se admitiera que cabe emplazar a los transferentes anteriores, por qué el transferente anterior (que recibió un precio determinado) debe satisfacer en virtud de lo previsto en el artículo 1478 CC un precio posiblemente «distinto» o hacer frente a gastos de procedimientos sucesivos que, además, tal vez ni siquiera suscitó ni provocó: puede que sea demandado aquel a quien no es imputable el defecto.

No nos olvidemos de que el saneamiento por evicción, como sucede con el saneamiento por vicios ocultos, «asigna o distribuye un riesgo» y prescinde de la imputación del defecto al vendedor. Así se explican los artículos 1478.5.º, 1485 I ó 1486 II CC, entre otros<sup>35</sup>. En ambos casos se «distribuye un riesgo de manera objetiva» y se asigna a aquel que se considera pudo guardarse mejor de su ocurrencia o que dispone de medios para recuperarse de sus efectos (el vendedor).

Dicho de otro modo, el riesgo se distribuye entre las partes del contrato y luego –como en cualquier otro supuesto– podrá el que lo padece intentar recuperar su coste económico de aquel al que cabe atribuir el defecto definitivo. Pero no consideramos razonable asumir el riesgo de insolvencia de nuestros adquirentes sucesivos sobre los negocios que realicen con terceros, nos sea o no imputable el defecto de titularidad.

(iv) No hay congruencia valorativa entre la extensión a la cadena de transferentes del riesgo y los casos en que el defecto (cualitativo o temporal) quepa referirlo a la conducta de un transmitente anterior al vendedor o del que se auxilia para el cumplimiento de su propia obligación. En tales casos el vendedor, como es un lugar común, no puede exonerarse de responsabilidad invocando el «hecho de un tercero», puesto que es un riesgo que está dentro de su esfera de control, ni tampoco le cabe llamarlo para que responda por su falta<sup>36</sup>.

(v) Se recurre para justificar que está comprendida en el precepto la cadena de transferentes a aquellos otros casos en que la

<sup>35</sup> Sobre el significado del saneamiento, por todos, MORALES MORENO, *ADC* (1980) III, pp. 589-686; y *ADC* (1982) III, pp. 591-684.

<sup>36</sup> Véase, sobre este asunto, PANTALEÓN PRIETO, *ADC* (1991) III, pp. 1019-1092, especialmente, pp. 1069-1072; y CARRASCO PERERA, 2017, *sub* capítulo 20, II.

jurisprudencia ha roto el principio de relatividad del contrato. En particular, a la jurisprudencia sobre la acción de responsabilidad por ruina del artículo 1597 CC que se reconocía al comprador frente a los contratistas del contrato de obra celebrado por su vendedor-promotor (ahora, art. 17 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, *de ordenación de la edificación*, cuyo número 1 comienza con un «sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales»).

Debe advertirse que la ruptura de la relatividad del contrato se justifica en una «vinculación económica o conexión entre los distintos contratos» como requisito adicional que permita la legitimación; cosa que no tiene por qué suceder en la interpretación que se propone del artículo 1482 CC por aquellos que sostienen que cabe llamar a la cadena de transmitentes<sup>37</sup>.

4. El saneamiento por evicción, como sucede igualmente con el saneamiento por vicios ocultos, distribuye objetivamente un riesgo. Asigna al vendedor el riesgo relativo a la posesión pacífica y legal del bien vendido, porque se considera que quien estaba en mejores condiciones de advertir si hubo o no defecto en su título de adquisición y, por ende, en el de su adquirente. Y también porque rige la regla *nemo transferre potest* en el sistema de adquisición derivativa de los derechos y los derechos se transfieren con las debilidades o vicisitudes que sufrieran con antelación.

5. La razón de la llamada en garantía (o que se pida el emplazamiento del vendedor) es sencilla: que aquel que asegura o soporta el riesgo, el transferente o vendedor, pueda defender el título en el que descansa la posición del demandado. Y, como efecto necesario, este emplazamiento evita que en la sucesiva acción de regreso que emprenda el comprador vencido pueda el vendedor alegar la existencia de excepciones oponibles. Si es una exigencia de la buena fe (que se alza incluso como requisito de procedibilidad) la carga de comunicar el litigio y su alcance para que se ofrezcan los medios de defensa, no es precisa una norma de esta clase.

6. No hay una razón —o no hay más razón en este supuesto respecto a casos análogos de insatisfacción del interés del comprador— para involucrar procesalmente a la otra parte del contrato cuando el interés en cuestión ha repercutido negativamente en un tercero. Siempre cabrá (puesto que será naturalmente previsible,

---

<sup>37</sup> La STS, Pleno, 167/2020, de 11 de marzo (STS 735/2012, Rafael SARAZÁ JIMENA; sobre la modificación del *software* de los vehículos de Volkswagen para evitar el control sobre las emisiones) expone con claridad los casos y, para el supuesto que considera (la responsabilidad, y legitimación, por daños «contractuales» del fabricante por defectos de la cosa vendida frente al vendedor sin que el comprador recurriera a la responsabilidad por productos defectuosos) refiere la conexión económica y la vinculación publicitaria entre las partes (véase, su FD 4.º, apartados 16 y ss.).

art. 1107 I CC) que se reclame como daño los efectos perjudiciales que en las relaciones con terceros ha tenido el incumplimiento del contrato para el contratante en cuestión (no se proporcionó una posesión legal y pacífica, el bien vendido era defectuoso).

## BIBLIOGRAFÍA

- ARREGUI ZAMORANO, Pilar: «Intercambios codificadores entre ambos lados del Atlántico (A propósito de la codificación del Derecho civil)», *AHDE LXXXII* (2012), pp. 337-385.
- BELLO, Andrés: *Obras completas*, VII, Pedro G. Ramírez, Santiago de Chile, 1888.
- BORRELL Y SOLER, Antonio M.: *El contrato de compraventa según el Código civil español*, Bosch, Barcelona, 1952.
- BUSTO LAGO, José Manuel: «Acciones personales del *verus dominus* frente al *tradens a non domino* en supuestos de irrevindicabilidad», *Aranzadi civil-mercantil* 11 (2015), pp. 29-51.
- CARRASCO PERERA, Ángel: *Derecho de contratos*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2017, 2.ª edición.
- CLEMENTE MEORO, Mario E.; y NIETO MONTERO, Juan José: *Contratos civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias*, I, Mariano YZQUIERDO (dir.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2014.
- CORDÓN MORENO, Faustino: *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*, I, Faustino CORDÓN/Teresa ARMENTA/Julio J. MUERZA/Isabel TAPIA (coords.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2011, 2.ª edición, sub artículo 14.
- DÍEZ-PICAZO, Luis; y GULLÓN, Antonio: *Sistema de Derecho civil*, II, Tecnos, Madrid, 1989, 6.ª edición.
- DOMAT, Jean: *Les lois civiles dans leur ordre naturel*, I, Jean Baptiste Coignard, Paris, 1695, 2.ª edición, *Las leyes civiles en su orden natural*, I, arreglada para el uso de los españoles por Felio Vilarrubias y José Sardá, Imprenta de José Taulo, Barcelona, 1841.
- EZQUIAGA GANUZAS, Francisco Javier: «Argumentos interpretativos y postulado del legislador racional», *Isonomía* 1 (1994), pp. 70-99.
- GALICIA AIZPURUA, Gorka: «El sistema de responsabilidad hereditaria en el Código civil y en los Derechos civiles autonómicos», *Deudas y herencia*, Gorka Galicia (dir.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2018, pp. 27-97.
- GARCÍA GOYENA, Florencio: *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, III, Imprenta de la Sociedad Tipográfico Editorial, Madrid, 1852.
- GARCÍA GOYENA, Florencio; y Joaquín AGUIRRE: *Febrero, o Librería de jueces, abogados y escribanos*, IV, I. Boix, Madrid, 1842.
- GÓMEZ, Antonio: *Compendio de las varias resoluciones de Antonio Gómez*, por Joseph MARCOS, Madrid, Imprenta de Benito Cano, 1789.
- GUZMÁN BRITO, Alejandro: *Historia de la codificación civil en Iberoamérica*, Thomson Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2006.
- ITURRALDE SESMA, Victoria: «Elementos semántico-sintácticos de indeterminación de los enunciados normativos en el lenguaje legal», *Theoria: an international journal of theory, history and foundations of science*, 7-9 (1987-1988), pp. 157-190.

- LANCHAS SÁNCHEZ, José Javier: «La responsabilidad exigible en el saneamiento por evicción en caso de pluralidad de vendedores: solidaridad o mancomunidad», *RJUAM* 36 (2017) II, pp. 95-118.
- LLAMAS POMBO, Eugenio: *La compraventa*, La Ley, Madrid, 2014.
- LÓPEZ-FRAGOSO, Tomás: *La intervención de terceros a instancia de parte en el proceso civil español*, Marcial Pons, Madrid, 1990.
- MANRESA Y NAVARRO, José María: *Comentarios al Código civil español*, X, Reus, Madrid, 1950, 5.ª edición revisada por José María Bloch, *sub artículos* 1476 III, 1481 y 1482 CC.
- MARTÍNEZ MARTÍNEZ, María: *Evicción parcial en la compraventa en el Código civil español*, Dykinson, Madrid, 2004.
- MIQUEL GONZÁLEZ, José María: *La compraventa internacional de mercaderías. Comentario de la Convención de Viena*, Luis Díez-Picazo (dir.), Cívitas, Madrid, 1998, *sub artículo* 41.
- «ASPECTOS DE LA RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR POR DEFECTOS JURÍDICOS», *Estudios de Derecho de obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*, II, Eugenio Llamas (coord.), La Ley, Madrid, 2006, pp. 401-428.
- MOISSET DE ESPANÉS, Luis: «Derecho civil español y americano (sus influencias recíprocas)», *RDPr* 56 (1972), pp. 599-614;
- MORALEJO IMBERNÓN, Nieves: *Tratado de contratos*, II, Rodrigo Bercovitz, Tirant lo Blanch, Valencia, 2020, 3.ª edición.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel: «Adaptación del Código civil al Derecho europeo: la compraventa», *ADC* (2003) IV, pp. 1609-1651.
- PANTALEÓN PRIETO, Fernando: «El sistema de responsabilidad contractual (Materiales para un debate)», *ADC* (1991) III, pp. 1019-1092.
- «Las nuevas bases de la responsabilidad contractual», *ADC* (1993) IV, pp. 1719-1746.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel: *El Anteproyecto de Código civil español (1881-1888)*, Colegios Notariales de España, Madrid, 2006, 2.ª edición.
- POTHIER, Robert Joseph: *Tratado del contrato de compra y venta*, traducción al español con notas de Derecho patrio por una sociedad de amigos colaboradores, Imprenta de J. Roger, Barcelona, 1841 (*Traité du contrat de vente*, I, Paris/Orleans, 1772).
- RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco en José Luis Lacruz Berdejo *et alii*: *Elementos de Derecho civil*, II, *Derecho de obligaciones*, 2.º, J. M.ª Bosch, Barcelona, 1995, 3.ª edición.
- RODRÍGUEZ MORATA, Federico: *Venta de cosa ajena y evicción (estudio de las reglas del saneamiento por evicción en la compraventa)*, Bosch, Barcelona, 1990.
- «La evicción inversa en la compraventa», *Tratado de la compraventa. Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, II, Ángel Carrasco (dir.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2013, pp. 1353-1362.
- ROGRON, Josep André: *Code civil expliqué par ses motifs et par des exemples*, Chez H. Tarlier, Bruselas, 1827, 3.ª edición, *sub artículo* 1630.
- RUBIO GARRIDO, Tomás: *Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad*, Real Colegio de España, Bolonia, 1993.
- TORRALBA SORIANO, Vicente: *Comentario del Código civil*, II, Cándido Paz-Ares *et alii* (dirs.), Ministerio de Justicia, Madrid, 1993, 2.ª edición, *sub artículo* 1482.
- TROPLONG, Raymond T.: *Le droit civil expliqué suivant l'ordre du Code. De la vente, commentaire du titre VI, livre III du Code civil*, Société Typographique Belge, Bruselas, 1844, *sub comentario artículo* 1626.