

26. IKASGAIA. SALEROSKETA-KONTRATUA

AURKIBIDEA. I. Gogapen orokorrak: 1. Kontzeptua eta ezaugarriak. II. Estructura: 1. Subjektuak: gaitasuna eta debekuak. 2. Objektuak: gauza eta salneurria. III. Eroslearen obligazioak: 1. Salneurriaren eta interesen ordainketa. 2. Eroslearen eta saltzailearen bermeak: salneurriaren ordainketa eteteko ahalmena (KZko 1502. art.) eta saltzaileak kontratuaren suntsiarazpena galdatzeko duen ahalmena (KZko 1503.-1505. artikulua). IV. Saltzailearen obligazioak: 1. Gauza emateko obligazioa. 2. Saneamendua: ebikzioagatik, ezkutuko akatsengatik, eta ezkutuko kargengatik. V. Salerosketa bereziak: 1. Ondasun higigarriak epeka saltzea. 2. Atzerasaltze itundun salerosketa. 3. Frogatu ondoko salmenta eta *ad gustum* salmenta. VI. Trukea: 1. Kontzeptua. 2. Beste batena den gauza trukatzeko. 3. Ebikzioa. 4. Trukea salneurria ordainduz egiten denean.

I. Gogapen orokorrak

1. Kontzeptua eta ezaugarriak

Salerosketa-kontratua Kode Zibileko 1445.-1537. artikuluetan arautzen da. Kontratu horren kontzeptua KZko 1445. artikuluan dugu, xedapen honen arabera:

*Por el contrato de compra y venta **uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.***

Hortaz, salerosketa-kontratuaren bidez, alderdi batek bere gain hartzen du gauza zehatza emateko betebeharra, beste alderdiak gauza horren truke prezio zehatza ordaintzeko betebeharra —diruz edo dirua ordezkatzeko duen zeinuaren bidez— bereganatzen duen bitartean.

Honako hauek dira kontratu horren ezaugarriak:

1.- Betebeharrak sortzen dituen adostasunezko kontratu bat da. Alegia, salerosketa-kontratua eratzeke nahikoa izango da gauza ematea eta salneurriaren ordainketa egiteko betebeharrakiko alderdiek beren adostasuna adieraztea. Ez da, beraz, salerosketa-kontratuaren eraketarako gauza eta salneurria ematea galdatzen (*traditioa*), adostasunaren bitartez, alderdiei adierazitako obligazioak betetzea galdatzeko eskubidea esleitzen baitzaie. Ematea, berez, beharrezkoa izango da jabetza-eskubidea eskualdatzeko (KZko 609. art.), baina ez, esan bezala, kontratua eratzeke.

2.- Adostasunak ez du forma-betebehar zehatzik galdatzen. KZko 1280.1 artikulua eskritura publikoan jaso beharreko salerosketa-kontratuari erreferentzia egiten dionean, ez du adierazi nahi kontratu horrek *ad solemnitatem* forma galdatzen duenik, baizik eta zenbait

efektutarako eskritura publikoa beharrezkoa izango dela (KZko 1279. art., forma *ad exercitum*).

3.- Salerosketa-kontratua kostuzkoa eta sinalagamatikoa da. Izan ere, kontratuak bi alderdientzat ondarezko eta elkarrekiko obligazioak ezartzen ditu.

II. Estructura

1. Subjektuak: gaitasuna eta debekuak

KZko 1457. artikuluan ezartzen da salerosketa-kontratua gauzatzeko beharrezkoa den gaitasuna. Artikulu horren arabera:

Podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas a quienes este Código autoriza para obligarse, salvo las modificaciones contenidas en los artículos siguientes.

Beraz, salerosketa-kontratua egiteko beharrezkoa izango da kontratatzeko gaitasuna (KZko 1263. art.). Hala ere, KZko 1459. artikulua xedatzen duenez, nahiz eta jarduteko gaitasuna eduki, zenbait pertsonak ezingo ditu salerosketa jakin batzuk egin. Ez da subjektu horiek ez dutelako kontratu hori egiteko gaitasunik, baizik eta legeak, zenbait kasutan eta baldintza batzuen menpe, debekatu egiten dietelako salerosketa zehatzak egitea. Debeku horiek zuzenean edo zeharka hedatzen dira, era pribatuan edo enkante publiko bidez gauzaturiko salerosketa-kontratueta. KZko 1459. artikulua arabera:

No podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermedia:

1º Los que desempeñen algún cargo tutelar, los bienes de la persona que estén bajo su guarda o protección.

Kasu horretan, tutoreei, kuratoreei, zein defentsa judizialari debekatu egiten zaie beren babespean dauden adin txikikoen edo ezgaituen ondasunak erostea.

2º Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados.

Araua debekatu egiten du mandatu-hartzaileak —mandatu-emailearen baimenik gabe, baina azken horren izenean eta kontura— salerosketa bat egitea nork bere buruarekin. Hala ere, kontratua baliozkoa litzateke mandatu-emaileak salerosketa berretsiko balu edo alde aurretik baimena emango balu.

3º Los albaceas, los bienes confiados a su cargo.

4º Los empleados públicos, los bienes del Estado, de los Municipios, de los pueblos y de los establecimientos también públicos, de cuya admisión estuvieren encargados.

Artikuluak autonomia-erkidegoetako funtzionario publikoak aipatu ez arren, horiek ere ezin izango dituzte erosi beren gestiopean dauden ondasunak.

Esta disposición regirá para los jueces y peritos que de cualquier modo intervinieren en la venta.

5º Los Magistrados, jueces, individuos del Ministerio Fiscal, Secretarios de Tribunales y Juzgados y Oficiales de justicia, los bienes y derechos que estuviesen en litigio ante el Tribunal, en cuya jurisdicción o territorio ejercieran sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión.

Se exceptuará de esta regla el caso en que se trate de acciones hereditarias entre coherederos, o de cesión en pago de créditos, o de garantía de los bienes que posean.

La prohibición contenida en este número 5º comprenderá a los Abogados y Procuradores respecto a los bienes y derechos que fueren objeto de un litigio en que intervengan por su profesión y oficio.

Azkenik, magistratuek, epaileek edota justizia-administrazioaren kargura dauden beste pertsonak ezingo dituzte erosi edo lagatze bidezko egintzaz eskuratu euren jurisdikzioko auzitegian eztabaidapean dauden ondasun eta eskubideak. Debeku hori ezar daiteke deklaraziozko eta exekuziozko judizioetan. Salbuespenez, berriz, debekua ezingo da ezarri jaraunskideen arteko jarauntsi-akzioetan, kredituen ordainean egindako lagapenean, edota haien edukitzapeko ondasunen berme kasuetan. Beti ere, egoera horietan, jaraunskide izan beharko du epailea edo justizia-administrazioaren parte den beste pertsona hori, lagatzen den kredituaren titularraren hartzekoduna, edota edukitzapean duen ondasuna kargarik gabe uzteko kreditu-eskubidea erosten duena.

2. Objektuak: gauza eta salneurria

A) Gauza

Salerosketa-kontratuaren objektu izan daitezke honako ezaugarri hauek jasotzen dituzten gauza gorpuzdunak zein gorpuzgabeak:

I.- Gauza orain edo etorkizunean existitzea. Ezaugarri honi dagokionez, ezinbestekoa da kontuan hartzea salerosketa-kontratuaren arauketak gauza galtzen den kasuetarako aurreikusten dituen ondorioak.

Ildo horretan, Kode Zibileko arauketak bi egoera bereizten ditu. Alde batetik, gauza kontratua eratu baino lehen galtzen denean (KZko 1460. art.). Bestetik, kontratua eraturik, gauza saltzaileak eman baino lehen galtzen den kasuetan (KZko 1452. art.). Azter ditzagun, banan-banan, bi egoera horietan Kode Zibilak aurreikusten duen eraentza.

a.- Gauza kontratua eratu baino lehen galtzea

KZko 1460. artikulua honako hau xedatzen du:

Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato.

Pero si se hubiese perdido sólo en parte, el comprador podrá optar entre desistir del contrato o reclamar la parte existente, abonando su precio en proporción al total convenido.

Berez, salerosketa-kontratua eratzeke unean objektua falta denez (alegia, existitzen ez denez), artikulua horretan arautzen den kausa kontratuaren existentzia ezaren eremuan kokatu beharko genuke (KZko 1261. art.). Hala ere, artikuluan adierazten den moduan, objektua partzialki soilik galduko balitz, saltzaileak aukera izango luke salerosketa-kontratua gauzatzeko, beharrezko den neurrian prezioa jaitsiz. Picazok adierazten duenez, artikulua ez du bereizketarik egiten galera horren kausa izan daitezkeen erru, dolu edota *ezusteko* kausen artean; bere ustez, bidezkoa da analogiaz KZko 1122. artikulua jasotzen duen eraentza ezartzea.

b.- Kontratua eraturik, saltzaileak gauza eman baino lehen galtzea

KZko 1452. artikulua honek xedatzen duenez:

El daño o provecho de la cosa vendida, después de perfeccionado el contrato, se regulará por lo dispuesto en los artículos 1096 y 1182.

Esta regla se aplicará a la venta de las cosas fungibles, hecha aisladamente y por un solo precio o sin consideración a su peso, número o medida.

Si las cosas fungibles se vendieren por un precio fijado con relación al peso, número o medida, no se imputará el riesgo al comprador hasta que se hayan pesado, contado o medido, a no ser que éste se haya constituido en mora.

1452. artikulua horren lehenengo lerroko interpretazioa erabat eztabaidatua izan da. Berez, erabaki beharko da galeraren arriskua nork jasan behar duen, saltzaileak edo erosleak. Saltzaileak jasan behar badu, gauza galdu egingo du eta ez du salneurria jasoko. Aldiz, arriskua erosleari badagokio, azken horrek ez du gauzarik jasoko baina behartuta egongo da salneurria ordaintzera.

Azter dezagun, lehenik eta behin, artikulua xedatzen duena:

Saldutako gauzaren gaineko kaltea edo probetxua KZko 1096. eta 1182. artikuluen arabera arautuko da. Horien arabera, bi erregela ondorioztatu daitezke:

1.- Saltzailearen berandutza dagoen kasuetan, gauza ezustean galtzen bada, saltzaileak arriskua jasan beharko du.

2.- Dena den, saltzailearen berandutzarik ez badago, eta gauza haren errurik gabe galduko balitz, saltzaileak aske geratuko da eta, hortaz, ez da gauza ematera behartuko.

Arazoa da artikulua ez duela zehazten azken kasu horretan erosleak jasan beharko duen arriskua, eta salneurria ordaintzera behartuta egongo dela; edo, hala dagokionean, ezta eroslea ere aske geratuko den, arriskua azken kasu horretan ere saltzaileari egokituz. Esan bezala, Kode Zibila ez du erantzunik jasotzen; doktrina-mailan, berriz, hainbat iritzi daude:

Alde batetik, doktrina gehiengoaren eta jurisprudentziaren ustez, arriskua erosleak jasan beharko du eta salneurria ordaintzera behartuta egongo da. Eroslearen arriskua dela azpimarratzen dutenen ustez, honako arrazoi juridiko hauek daude ondorio hori ezartzeko:

- a. Arrazoi historikoak. Kode Zibilaren aurretiko Espainiako Zuzenbidean, Erromatar Zuzenbidea oinarritzat hartuz, ematea posible zen unetik erosleari leporatzen zitzaion arriskua. Alegia, salerosketa aurrera eramateko aukera zegoenetik, erosleak jasan behar zuen gauza galtzeko arriskua. Hortaz, gauzaren kalitatea, kantitatea eta salneurria zehaztuta, emateko obligazioa baldintzatuta ez bazegoen edo hainbat gauza aukeratzeko ahalmenik ez bazegoen (*aldizkako obligazioak*), erosleak jasango zuen gauza galtzeko arriskua, eta salneurria ordaintzera behartuta egongo zen.
- b. KZko 1095. artikulua oinarritzat hartuz, baldin eta erosleak jasoko baditu fruituak gauza emateko aukera dagoen unetik, logikoa da hari ere leporatzea gauzak jasaten dituen arriskuak. Gainera, horien aburuz, KZko

1186. artikuluan oinarrituz, gerta daiteke erosleak beharrezko akzioak ezartzea gauza galtzearekin zerikusia duten hirugarrenen aurka.

Bestetik, aurreko hori ez da izan iritzi bakarra, saltzaileari arriskua egokitzeko aukera edo erosleari suntsiarazpen-akzioa jasotzeko egokitasuna ere onartu izan baitira. Alde horretatik, Cossioaren ustez, aztertu beharko da emate-epea noren onuran ezarri den, saltzailearen edo eroslearen onuran. Hortaz, erosleari arriskua leporatzea bidezkoa izango da, gauza ematea galdatzen ez duen kasuetan, edo emateko atzerapena bere onuran ezarri denean. Bestetik, aurreratu den gisan, beste zenbait autorek erosleari suntsiarazpen-akzioa jartzeko aukera esleitzen diote. Azken batean, suntsiarazpena galdatu ahal izateko nahikoa bada obligazioa borondatez zein borondaterik gabe ez betetzea, erosleak aukera horri eutsiko dio saltzaileak gauza emateko ezintasuna aurkaratzen dionean.

Hala ere, ezinbestekoa da kontuan hartzea artikulua azken bi lerroetan ezartzen dena (KZko 1452.II eta III art.), erosleari ezingo baitzaio arriskua egotzi, eman beharreko gauza eta salneurria zehaztuta ez dauden kasuetan. Beti ere, zehaztapena egitea erosleari ez badagokio edo azken horren berandutzarik ez bada.

Salerosketa-kontratuaren objektuak bete behar dituen ezaugarriekin jarraituz, aurreratu dugunez, salerosketaren objektu izan daitezke etorkizuneko gauzak ere. Beti ere, salerosketa eratzen den unean gauza oraindik existitu ez arren, etorkizunean existituko dela suma daiteke. Adibidez, egoera hori izango da eraikitze dagoen etxebizitza bat erosten dugunean. Ondorioz, emateko unean gauza existituko ez balitz saltzailearen erruz, kontratua suntsiarazteko aukera egongo litzateke, beti ere, ezin bada obligazioa bete. Edozein kasutan, bidezko kalte-galeren ordainketa galdatzeko aukera egongo da.

II.- Gauza zehatza edo zehazgarria izan behar da

III.- Gauza zilegia izan behar da; alegia, giza komertzioaren barnean egon behar du

B.- Salneurria

KZko 1445. artikulua dioenez, salmentan diruz edo dirua ordezkatzeko duen zeinuaren bidez zehaztutako salneurria egon behar da. Hala ere, onartu egiten da salerosketa eratzean kopurua zehatu gabe egotea, nahikoa izanik hura zehazteko irizpideak ezartzea edo zehaztapena egiteko ahalmena hirugarren bati lagatzea. Ildo horretatik, Kode Zibileko 1447. artikulua arabera salneurria zehatza dela ulertzeko, nahikoa izango da:

a.- Salneurria beste gauza bati begira ezartzea.

b.- Saldutako gauzak egun zehatz batean, burtsan edo merkatuan duen prezioaren arabera ezartzea salneurria.

d.- Salneurria zehaztea, saldutako gauzak egun zehatz batean burtsan edo merkatuan duen prezioari kopuru zehatza gehituz edo kenduz.

KZko 1448. artikulua arabera, salneurriaren zehaztapena hirugarren baten esku geratzen bada eta hark ezin badu edo ez badu nahi salneurria zehazterik, kontratua efikaziarik gabe geratuko da.

Era berean, KZko 1449. artikuluan ez da onartzen salneurriaren zehaztapena kontratuaren alderdietako baten esku geratzea.

Azkenik, KZko 1454. artikulua adierazten du salerosketa-kontratuan erresek jokatzeko duten funtzioa:

Si hubiesen mediado arra o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindir el contrato allanándose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas.

III. Eroslearen obligazioak

1. Salneurriaren eta interesen ordainketa

KZko 1500. artikulua arabera:

El comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato.

Si no se hubieren fijado, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida.

Hortaz, salerosketa-kontratuan ez bazaio erosleari salneurria ordaintzeko toki edota epe berezirik ezarri, obligazio sinalagmatiko baten aurrean gauden heinean, gauza eman behar den une eta toki berean ordaindu beharko da salneurria.

Interesei dagokionez, KZko 1501. artikulua xedatzen duenez:

El comprador deberá intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:

1º Si así se hubiere convenido.

2º Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta.

3º Si se hubiese constituido en mora, con arreglo al artículo 1100.

Beraz, printzipioz, salneurriaren ordainketa akordio bidez atzeratzen delako, eroslea ez da interesak ordaintzera behartua egongo. Horrela

adostu dutenean soilik, edo KZko 1095. artikulua xedatzen duena kontuan hartuz, gauzak fruituak ematen baditu, ordaindu egin beharko dira berandutzakoak ez diren interesak. Azken horiek, KZko 1100. artikulua aginduz, erosleak salneurria ezarritako epean ordaintzen ez duenean sortuko dira.

2. Eroslearen eta saltzailearen bermeak: salneurriaren ordainketa eteteko ahalmena (KZko 1502. artikulua) eta saltzaileak kontratuaren suntsiarazpena galdatzeko duen ahalmena (KZko 1503.-1505. artikulua)

Puntu honetan landuko ditugu, gauza emateko eta salneurria ordaintzeko beharrak beteta edota betetzeko orduan, alderdiei —dagokien *kontraprestazioa* jasoko dutela edo, gutxienez, emandakoa berreskuratu ahal izango dutela ziurtatzeko— Kode Zibilak eskaintzen dizkien bermeak.

Hortaz, erosleak salneurria ordaintzen ez duen kasuetan saltzaileari dagozkion bermeak aztertzeaz gain, salneurriaren ordainketa eginda edo egiterako orduan eroslearen interesak bermatzeko legean ezartzen diren neurriak ere aztertuko ditugu. Alde horretatik, honako hauek bereiz ditzakegu:

a.- Eroslearen bermeak

Kode Zibileko 1502. artikulua xedatzen duenez:

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

Artikuluak agintzen duena zehazteko, lehenik eta behin ezinbestekoa da azpimarratzea salneurriaren ordainketa akordio bidez atzeratu bada ere, gauza ematea eginda dagoela. Egoera horretan, erosleak salneurria ordaintzea atzera dezake, beti ere, eskuratu duen gauza galtzeko arriskurik ikusten badu, hirugarren batek gauza horren gaineko jabetza berreskuratzeko akzio errebindikatorioa edo hipotekarioa ezartzen duelako edo hura izapidetzeko arriskua ikusten duelako.

Erosleak ez du akzio horien existentzia ezagutu behar, saltzaileak ez baititu deklaratu salerosketa egitean. Ezagutuko balitu, printzipioz, ez litzateke KZko 1502. artikulua ezarriko, erosleak arriskuak jasatea

onartuko lukeelako. Pentsa daiteke, ordea, hipoteka eratzeko Jabetza Erregistroan inskribatzea beharrezkoa den heinean, erosleak beti duela haren existentzia ezagutzeko aukera eta, beraz, ez dela egongo artikulua jasotzen duen bermea ezartzeko aukerarik. Hala ere, inskripzioaren izaera eratzaile horretan oinarritzen du doktrinak artikuluan jasotzen den bermea ezartzeko aukera, legegileak ezagutzen baitu inskripzioaren izaera; eta, hala eta guztiz ere, KZko 1502. artikuluan esanbidez egiten dio erreferentzia akzio hipotekarioari.

Azkenik esan behar da ez dela salneurriaren ordainketa atzeratzeko aukerarik egongo saltzaileak salneurria fidantza bidez bermatzen badu, edo salerosketa-kontratuan horrela hitzartu badute alderdiek.

b.- Saltzailaren bermeak

KZko 1503.-1505. artikulua.

KZko 1503. artikulua arabera:

*Si el vendedor tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la **cosa inmueble** vendida y el precio, podrá promover inmediatamente la resolución de la venta*

Si no existiere este motivo, se observará lo dispuesto en el artículo 1124.

Artikulu horretan, KZko 1124. artikuluan arautzen den suntsiarazpen-erantzaren salbuespena ezartzen da, suntsiarazpena ez bete baino lehen eskatzeko aukera ezartzen den heinean.

KZko 1503. artikuluan jasotzen den suntsiarazpena galdatzeko aukera izateko, beharrezkoak dira honako betebeharrak hauek:

1.- Ondasun higiezinaren salmenta izatea, gauza salneurria ordaindu baino lehen ematen den kasuetarako.

2.- Salneurria galtzeko benetako arriskua egotea.

3.- Salneurria ordaintzeko epea baino lehen, saltzaileak KZko 1124. artikuluko akzio suntsiarazlea eskatzea. Hala ere, doktrinaren ustez, erosleak salneurriaren ordainketa bermatuko balu, ez litzateke aukerarik egongo ez betetzearen aurretik suntsiarazpena galdatzeko.

Bestalde, ondasun higiezinaren salerosketarekin jarraituz, aurreko artikuluan jasotzen den bermeaz gainera, KZko 1504. artikulua xedatzen duenez:

*En la venta de **bienes inmuebles**, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá*

pagar, aun después de expirado el término, interin no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial. Hecho el requerimiento, el Juez no podrá concederle nuevo término.

Aurreko kasuan bezalaxe, kasu honetan ere KZko 1124. artikulua jasotzen duen suntsiarazpen-eraentzaren salbuespena ezartzen da. Ondasun higiezin salmentan suntsiarazpena eskatuta, hura automatikoki deklaratu izateko aukera jasotzen da, arau orokor gisa epaileak berandutzan dagoen alderdiari betetzeko epe berria ezartzeko duen aukera ezabatuz. Honako hauek dira horretarako beharrezko baldintzak:

- 1.- Ondasun higiezin baten salerosketa izatea.
- 2.- Salneurriaren ordainketa epeakoa izatea.
- 3.- Alderdiek adostea suntsiarazpena automatikoa izango dela, zehazturiko epean salneurria ordaintzen ez den kasuetan.

Esan bezala, epaileak ezingo du eperik zehaztu. Hala ere, epaileak ikuskatu beharko du suntsiarazpena galdatzeko arrazoiak badirela; alegia, erosleak epearen barnean ez duela salneurria ordaindu.

4.-Suntsiarazteko ahalmena beste alderdiari jakinaraztea judizialki edo notario bidez. Era zehatz horretan ez bada suntsiarazpena eskatzen, beste alderdiak betetzeko aukera izango baitu. Suntsiarazpena galdatzeko ahalmena saltzaileari ematen zaio; hortaz, haren esku dago betetzea galdatzea ere.

Alderdiek suntsiarazpen automatikoa ezartzeko hartzen duten akordio hori *pacto de lex commissoria* izenpean ezagutzen da. Jabetza Erregistroan inskriba daiteke eta, hala dagokionean, hirugarren eskuratzailen aurrean aurkaragarria izango da. Era berean, alderdiek suntsiarazpen horren efektuak adostu ahal izango dituzte; akordio faltan, berriz, KZko 1123. artikulua ezarri ahal izango da.

Azkenik, ondasun higigarrien salmenten kasurako, honako hau aurreikusten du KZko 1505. artikulua:

*Respecto de los **bienes muebles**, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho, en interés del vendedor, cuando el comprador antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa, no se haya presentado a recibirla o, presentándose, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de éste se hubiese pactado mayor dilación.*

Kasu horretan ere saltzaileri aukera ematen zaio suntsiarazpen automatikoa galdatzeko, baldin eta eroslea gauza eman behar den unean eta tokian gauza hori jasotzera agertzen ez bada, edo salneurria

ordaintzeko prest ez badago (azken horren ordainketa atzeratu den kasuetan izan ezik). Aurreko kasuan bezala, saltzaileak edozein kasutan betetzea eskatzeko aukerari eusten dio.

IV. Saltzailearen obligazioak

1. Gauza emateko obligazioa

Saltzailearen betebeharrak nagusia da kontratuaren objektua den gauza ematea. KZko 1468. artikulua xedatzen duenez, salerosketa eratzean zegoen egoera berean eman beharko da gauza, fruitu eta osagarri guztiekin batera.

Emateko formari dagokionez

KZko 1462. artikulua arabera:

Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y disposición del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

Hortaz, emateko beharrezkoa da gauza hori eroslearen esku eta edukitzepean jartzea. Hala ere, gauzaren emate fisiko edo material hori ez da Kode Zibilak emateko onartzen duen forma bakarra; bestelako kasu hauetan ere eman dela uler daiteke:

1.- KZko 1462.II artikuluan azaltzen denez, salmenta jasotzen duen eskritura publikoa ematen denean.

2.- Gauza ondasun higigarria denean, KZko 1463. artikuluari jarraiki, eman dela ulertuko da:

a.- Horiek gordeta edo biltegitatuta dauden lekuko giltzak emanez.

b.- Saldutako gauza ezin bada eroslearen esku jarri salmenta eratzen den unean, edo beste arrazoi bat dela eta, hark gauza bere esku badu lehendik, nahikoa izango da alderdien kontratuzko adostasuna azaltzea.

Bidenabar, doktrinaren ustetan, azken artikulua horretan jasotzen diren *traditio* forma bereziak ezargarriak izango dira salerosketaren objektua ondasun higiezin denean ere; edo gauza saltzailearen esku mantendu behar denean, salerosketa egin arren, hari dagokiolako gauzaren edukitzea (adibidez, maizterra delako).

3.- Azkenik, Kode Zibileko 1464. artikulua arabera, eman dela ulertuko da gauza gorpuzgabea den kasuetan eta salerosketa eskritura publikoan egin ez den kasuetan:

a.- Jabetza-titulua eroslearen esku jartzen denean.

b.- Erosleak, saltzailearen adostasunarekin, eskubidea erabiltzen duenean.

Bestalde, emate-tokia, alderdiek ezer adosten ez duten kasuetan, KZko 1171. artikulua obligazioak betetzeko ezartzen duena izango da. Alegia, kontratua eratzeke unean gauza zegoen tokia edo, hala dagokionean, zordunaren (saltzailearen) bizitokia.

Hala ere, kontuan hartu beharko da saltzaileak ez duela gauza eman beharko honako kasu hauetan:

1.- KZko 1466. artikulua arabera, erosleak salneurria ordaindu ez dionean, azken horren ordainketa geroratzea adostu ez den kasuetan.

2.- KZko 1467. artikulua xedatzen duenez, nahiz eta salneurriaren ordainketa geroratu, saltzaileak ez du gauza eman beharko eroslea kaudimengabezia-egoeran dagoela baldin badaki, eta salneurria galtzeko arriskua baldin badago. Salbuespen gisa, ez da erregela hori ezarriko erosleak prezioaren ordainketa epe hitzartuan eta fidantza bidez bermatzen badu.

Azkenik, kontuan hartu beharko dira KZko 1469.-1472. artikulutartean jasotzen diren erregela bereziak, saltzen den gauzaren luze-zabala edo kalitatea kontratuan adierazitakoa ez denean:

KZko 1469. artikulua: *Saldutako gauza emateko betebeharrak bere barruan hartzen du kontratuan adierazitako guztia eroslearen esku jartzeko betebeharra, honako erregela hauen bidez:*

Ondasun higiezin salmenta egiten bada ondasunak luze-zabal adieraziz eta prezioa neurri edo zenbaki unitateen arabera finkatuz, saltzaileak kontratuan adierazitako guztia eman beharko dio erosleari, horrek hala eskatuz gero; baina hori ezinezkoa bada, erosleak aukeran du prezioaren proportziozko beherapena eskatu edo kontratua hutsaltzea, baldin eta, azken kasu horretan, luze-zabalak izandako txikitzea ez bada ondasun higiezinari eratxikitako luze-zabalaren hamarrenetik beherakoa. Gauza bera egingo da, luze-zabalak berdinak izan arren, zati batek ez badu kontratuan adierazitako kalitaterik.

Kasu horretan, hutsaltzea eroslearen borondatez bakarrik gertatuko da, saldutako gauzaren balio-beherapenak gainditzen duenean hitzartutako prezioaren hamarrena.

KZko 1470. artikulua: Aurreko artikuluen kasuan, **ondasun higiezinaren luze-zabala edo zenbakia kontratuan adierazitakoa baino handiagoa bada, erosleak prezio-gaindikina ordaindu beharko du, luze-zabalaren edo zenbatekoaren gehikuntza ez bada kontratuan adierazitakoaren hogeirena baino handiagoa; baina hogeiren hori gainditzen bada, erosleak aukeran du ondasun higiezinaren balio handiagoa ordaindu edo kontratuan atzera egitea.**

KZko 1471. artikulua: **Ondasun higiezinaren salmenta** egiten bada **goren mugako prezioarekin** (ez, ordea, neurri edo zenbaki unitateen arabera), **ez da prezio horren gehikuntza edo txikitzerik gertatuko, nahiz eta luze-zabala edo zenbatekoa kontratuan adierazitakoa baino handiagoa edo txikiagoa izan.**

Gauza bera gertatuko da bi finka edo gehiago prezio bakarraren truke saltzen direnean; baina, finken mugak zehazteaz gainera, hori egitea nahitaezkoa baita ondasun higiezinaren besterentze orotan, horien luze-zabala edo zenbatekoa kontratuan adierazten bada, saltzaileak muga horien barruan dagoen guztia eman beharko dio erosleari, nahiz eta horrek kontratuan adierazitako luze-zabala edo zenbatekoa gainditu; eta saltzaileak ezin badu hori egin prezioa txikiagotuko da, luze-zabal edo zenbakien artean izandako aldearen arabera, salbu eta kontratua deuseztatzen denean, erosleak ez duelako onartu nahi hizpatutako guztia baino gutxiago berari ematea.

KZko 1472. artikulua: Aurreko **hiru artikuluetatik sortutako akzioen preskripzioa sei hilabete igaro eta gero gertatuko da, ematearen egunetik zenbatuta** (nahiz eta artikulua preskripzioari egin erreferentzia, ulertu beharra dago iraungitze-epea dela).

2. Saneamendua: ebikzioagatik, ezkutuko akatsengatik eta ezkutuko kargengatik

KZko 1474. artikulua: **adierazten duenez, saneamendua saltzaileak eroslearekiko duen betebeharra da, saldutako gauzaren edukitza legezko eta baketsua bermatu ez duenean, edo salmenta ostean, gauza horretan ezkutuan zeuden akatsak edo kargak agertzen direlako. Azter ditzagun banan-banan egoera horietan izaten diren inguruabarrak eta ondorioak.**

A.- Gauzaren edukitza legezko eta baketsua bermatua ez egotea: ebikzioagatik den saneamendua

Egoera honetan, erosleak galdu egingo du hirugarren batek jartzen duen errebindikazio-akzioaren ondorioz erositako gauza. Hortaz, gertakari horretatik ondorioztatuko da, saltzailea —nahiz eta gauza saldu egiten duen— ez dela gauza horren jabe izango. Beraz, *a non domino* edukitzaile baten aurrean egongo gara, salerosketa-kontratuaren bitartez, nahiz eta *traditioa* eman; ez du gauzaren jabetza eskuratuko eta, benetako jabeak jartzen duen errebindikazio-akzioaren ondorioz, jabetza *usukapio* bidez eskuratzeko aukerarik gabe geratuko da.

Beste batena den gauza saltzearen ondorioz sor daitekeen ebikzioagatik erantzuteko saneamendu-betebehar hori aztertzen hasi baino lehen, komeni da egoera hori eta KZko 1473. artikuluan deskribatzen dena bereiztea.

Azken artikulua horretan arautzen da gauza bera aldi berean erosle desberdinei saltzen zaien kasua. Alegia, gauzaren jabea denak gauza hori bi pertsonari saltzen die, artikuluan finkatuz gauzaren jabetza nori eskualdatu zaion ezarri ahal izateko irizpideak. Hau da, kasu horretan —beste batena den gauza saltzean gertatzen ez den gisan— salerosketa-kontratuak balio izango du, *traditioaren* bidez, gauzaren gaineko jabetza subjektu horietako bati eskualdatzeko. Bestearen esku geratuko da kontratua suntsitzea galdatzeko aukera, emateko betebeharra ez betetzean oinarrituz. Ildo horretan, KZko 1473. artikulua ezartzen duenez, honako hauek izango dira jabea nor den zehazteko irizpideak:

1.- Gauza higigarria bada, jabetza eskualdatuko zaio gauza horren edukitza lehenengo eskuratzen duenari.

2.- Gauza higiezina bada, berriz, jabetza dagokio gauza hori Jabetza Erregistroan lehengo inskribatu duenari. Eta inskripziorik ez dagoen kasuetan, gauzaren edukitza fede onez lehenago eskuratzen duenari edo, edukitzaren faltan, datarik zaharreneko titulua aurkezten duenari, beti ere fede onekoa bada.

Bi egoera horiek bereizita, azter ditzagun orain zein betebehar eta ondorio izango diren saltzaileak ebikzioagatik erantzun behar duen kasuetan:

1.- Betebeharrak

KZko 1481. eta 1482. artikuluek adierazten dutenez, erosleak hirugarrenaren eskutik akzioa jasaten duen unean, saltzaileari eman beharko dio egoera horren berri. Berez, demandari erantzuteko ematen zaion epean eskatuko dio erosleak epaile eskudunari, saltzaileari

bidezko jakinarazpena egiteko, prozesuan parte izateko aukera eskainiz. Hala ere, saltzaileak ez badu adierazten zaion epean eta forman erantzuten, epaiketak aurrera jarraituko du, erosleak demanda erantzuteko duen epea berrekinez.

KZko 1480. artikuluaaren arabera, saneamendua ezingo da eskatu erosleari gauza erabat edo partzialki kentzen dion epai irmoa eman arte. Hala ere, KZko 1479. artikulua xedatzen duenez, galera partziala den kasuetan galdu dena hain garrantzitsua bada, ezen zati hori izan ez balitz erosleak ez baitzukeen gauza hori erosiko, erosleak kontratua hutsaltzea eskatzeko aukera izango du, baldin eta gauza eskuratu zuen moduan itzultzeko aukera badu. KZko 1479. artikulua:

Si el comprador perdiere, por efecto de la evicción, una parte de la cosa vendida de tal importancia con relación al todo que sin dicha parte no la hubiera comprado, podrá exigir la rescisión del contrato; pero con la obligación de devolver la cosa sin más gravámenes que los que tuviere al adquirirla.

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

2.- Efektuak

KZko 1478. artikuluan ezartzen dira zein izango diren ebikziogatik saneamendua egiteko obligazioa dagoenean saltzaileak izango dituen betebeharrak:

a.- Gauza galtzen den unean duen balioa itzultzea, ordaindutako salneurria baino handiagoa edo txikiagoa izan arren.

b.- Fruituak eta interesak, beti ere gauza irabazi duenari eman behar izan bazaizkio.

d.-Epaiketa-kostuak, bai gauza galdu den prozedurakoak, bai ebikzioagatik saneamendua lortzeko irekitako prozedurakoak.

e.- Erosleak ordaindu dituen salerosketa-gastuak.

f.- Saltzailea fede txarrekoa den kasuetan, kalte-ordainak eta borondatezko edo atsegin hutseko gastuak ordaintzera geratuko da.

Hala ere, Kode Zibilak saneamendu horren ondorioak alderdien arteko akordio bidez aldatzeko aukera jasotzen du. Lehenik eta behin, akordioak ezartzeko aukerari bide eman baino lehen, KZko 1476. artikulua aldarrikatzen du ebikzioagatik egin beharreko saneamendua ezingo dela ezabatu saltzailearen aldetik fede txarra egon den kasuetan.

Aurreko hori zehaztuta, Kode Zibileko 1477. artikulua xedatzen duenez:

Cuando el comprador hubiese renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, deberá el vendedor entregar únicamente el precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, a no ser que el comprador hubiese hecho la renuncia con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias.

Beraz, ebikzioagatik saneamendua eskatzeko ahalmenari uko egiten zaionean, saltzaileak bakarrik itzuli beharko du salneurria, uko egitean erosleak gauza ebikzior galtzeko aukera ezagutzen badu, hala eta guztiz ere horren ondorioak bere gain hartzen dituenena izan ezik. Hala ere, uko egiteaz gainera, alderdiek beste mota bateko akordioak ere hartu ahal izango dituzte; adibidez, ondorioak ezabatu beharrean, horiek gutxitu edo zabaldu edo, hala dagokionean, saneamendua ezarri, ez bakarrik gauzaren jabetza galtzen denerako, baizik eta baita, adibidez, edukitza soila galtzen denerako ere.

B.- Saneamendua ezkutuko akatsengatik

KZko 1484. artikuluan definitzen da zein kasutan sortuko den saneamendu hori egiteko obligazioa:

El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tubiere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habria dado menos precio por ella: pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debería fácilmente conocerlos.

Hortaz, saneamendu mota hori izateko, honako hauek dira betebeharrak erabat erabakiorrak:

a.- Akatsak agerikoak edo begi-bistakoak ez izatea edo, begi-bistan ez egon arren, eroslea ogibidez edo lanbidez aditua bada, erraz atzeman ditzakeen akatsak ez izatea.

b.- Akats horiek direla-eta gauza egokia ez izatea xedetzat duen erabilera betetzeko; edo akatsok erabilera erabat txikiagotzea.

d.- Erosleak akats horien berri izan balu gauza erosteko prest ez egotea, edo, hala dagokionean, salmentan prezio txikiagoa soilik ordaintzeko prest egotea.

Egoera horretan, KZko 1485. artikulua agintzen duenez, saltzailea saneamendua egitera behartua egongo da, nahiz eta akats horien existentzia ez ezagutu, beti ere, azken kasu horretan, alderdiek kontrakorik adierazi ez badute.

KZko 1486. artikulua arabera, erosleari aukeran ematen zaio kontratuan atzera egitea edo salneurria gutxitzea. Atzera egitea aukeratuz gero eta, beti ere, saltzaileak ezkutuko akatsen existentzia ezagutzen bazuen, erosleari kalte-galerak ordaindu beharko zaizkio, kontratuak sorturiko gastuak ordaintzeaz gainera.

Era berean, KZko 1487. artikuluari jarraiki, ezkutuko akatsak direla eta gauza galduko balitz, saltzaileak erosleari itzuli beharko dizkio salneurria eta kontratuak azken horri sortutako gastuak; eta baita kalte-galeren ordaina ere, saltzailea fede txarrekoa izatekotan. Hala ere, gauzak ezkutuko akatsak bazituen baina ezustean edo eroslearen erruz galduko balitz, salneurria itzuli beharko da, baina galera-unean zuen baliora gutxituz. Hori bai, azken kasu horretan ere, saltzailea fede txarrez aritu bada, era berean ordaindu beharko ditu kalte-ordainak.

Azkenik, KZko 1490. artikulua xedatzen duenez, aurreko akzioak jartzeko sei hilabeteko epea izango du erosleak, gauza jaso zuen unetik.

D.- Saneamendua ezkutuko kargengatik

KZko 1483. artikulua arabera:

Si la finca vendida estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiera conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente.

Durante un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura, podrá el comprador ejercitar la acción rescisoria, o solicitar la indemnización.

Transcurrido el año, sólo podrá reclamar la indemnización dentro de un período igual, a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre.

Saneamendu hori emateko beharrezkoa da:

a.- Karga errealean existentzia.

b.- Ezkutuko kargak eta erosleak ezagutzen ez dituenak izatea. Ezaugarri hori betetzen den edo ez ezartzeko, kontuan hartu behar da gaur egun Jabetza Erregistroak zentzu horretan jotzen duen funtzioa. Haatik, doktrinak azpimarratzen duenez, artikulua ezargarria suertatzeko beharrezkoa izango da:

1.- Karga erregistroan inskribatua ez egotea.

2.- Inskribatua egon arren, erosleak saltzailearen dolua frogatzea, karga horiek ezkutuan mantentzeko orduan. Kasu horietan, doktrinaren aburuz, kalte-ordainak eskatzeko aukera egongo da; ez, ordea, hutsaltzea eskatzeko aukera.

3.- Zortasunei dagokionez, berriz, epai bidez edo erabaki administratibo bidez ezarriak izatea, saltzaileak ez badu horien berri eman.

Erosleak hutsaltzea eskatzeko, urtebete izango du eskritura ematen denetik. Kalte-galerak eskatzeko, berriz, epe bera izango du, baina karga ezagutzen duenetik. Hortaz, epe horiek ez dira zertan bata bestearen atzean eman; gerta daiteke beren artean konkurrentzia sortzea.

V. Salerosketa bereziak

1. Ondasun higigarriak epeka saltzea

Salerosketa mota hori 28/1998 Legean, uztailaren 13koan, ondasun higigarrien saloresketei buruzkoan, arautzen da. Zehazki 1. artikuluan jasotzen denez, lege horren objektu dira:

1.- Gorpuzdunak eta zehatzak diren ondasun higigarrien epekako salmentak. Alegia, Legearen 3. artikuluan definitzen denez, salerosketa mota horietan alderdi batek besteari ondasun gorpuzduna eta zenbaki zehatz batekin bereizten den ondasun higigarria saltzen dizkio, eroslea gauza horren salneurria edo horren zati bat ordaintzera behartua geratuz, kontratua eratu zenetik eta gutxienez hiru hilabeteko epean.

2.- Salerosketaren objektu den gauza eskuratzea errazteko egin daitezkeen finantziazio-kontratuak. Zehazki, 4. artikuluan xedatzen denez, finantziazio-kontratu horien objektu izan daiteke:

- a.- Saltzaileari finantziazioa ematea.
- b.- Erosleari finantziazioa ematea.

Kasu bietan, alegia, finantziazioa saltzailearen edo eroslearen onuran ezarrita, epekako ordainketek gutxienez hiru hilabeteko iraupena izan beharko dute.

3.- Alderdien obligazioak betetzea ziurtatzeko eratzen diren bermeak.

Kontratuaren formari eta edukiari dagokionez, 28/1998 Legearen 6. eta 7. artikuluetan adierazten denez, kontratu horiek idatziz egin beharko dira eta honako inguruabar hauek jaso beharko dituzte, besteak beste:

- Kontratua eratu den tokia eta data.

- Alderdien izenak, abizenak, IFZ edo NAN zenbakia, eta bizitokia. Hala dagokionean, finantziazioa dagoenean, horri dagozkion datu hauek ere jaso beharko dira.

- Objektuaren deskripzioa.

- Salneurria eta, hala dagokionean, hasieran emango den zatia eta gainerakoa ordaintzeko ezarritako epeak eta zenbatekoak. Finantziazioa egon bada, beharrezkoa izango da zenbatekoa adieraztea ere.

- Interes egonkorra edo aldakorra ezarriko bada, horien zenbateko partziala eta, ahal den neurrian, guztira ordaindu beharreko kopurua zehaztu beharko da.

Ildo horretan, Legearen 9.3 artikuluan xedatzen denez, erosleak hasieran epeka ordaintzeko salneurria aldi batean ordaintzea erabakiko balu, ezingo zaizkio kobratu sortu ez diren interesak.

Hala dagokionean, aurreordainketarako adostu daitekeena da, interesa aldakorra den kasuetarako, gehienez atzeratutako kopuruaren % 1,5 ordaindu behar izatea edo, interesa egonkorra izanik, kopuru horren % 3a.

- Saltzaileak bere kreditu-eskubidea hirugarren bati lagatzen dionean edo lagatze hori egiteko ahalmena gordetzen duenean, kontratuan adierazi beharko da.

- Jabetza-erreserbaren klausula edo har daitezkeen bestelako bermeak.

- Salneurri osoa ordaindu arte salerosketaren objektua hirugarren bati saltzeko edo emateko debekua, ez bada saltzailearen edo finantziazioa eman duen hirugarrenaren baimenarekin.

Azken bi aukera horiek hirugarrenen aurrean aurkaragarriak izateko, ezinbestekoa izango da Jabetza Erregistroaren menpe dagoen ondasun higigarrien salerosketei buruzko Erregistroan inskribatuta egotea (Legearen 15. art.).

- Erosleari salerosketan atzera egiteko jasotzen zaion ahalmena.

Atzera egiteko aukera hori, saltzaileak jabetza-erreserba egiteko duen ahalmenarekin batera, salerosketa mota berezi horren ezaugarri nagusietarikoa da.

Legearen 9. artikuluan xedatzen den legez, atzera egiteko aukera egon dadin, ezinbestekoa izango da honako baldintza hauek ematea:

- Salerosketan atzera egiteko, objektua eskuratzen duenetik zazpi eguneko epea izango du erosleak.
- Saltzaileari edo finantziazioa egin duenari gutun ziurtatu bidez jakinarazi beharko dio.
- Objektua froga moduan soilik erabili behar izan da.
- Itzulketa jaso zuen toki, data eta forma berean egin beharko du, saltzaileari inolako gasturik egotzi gabe. Hala ere, bilgarria kentzea ezinbestekoa bada gauza frogatzeko, atzera egiteko aukera mantendu egiten da.
- Horrela adostu badute, gauzak jasandako balio-galera ordaintzea saltzaileari. Ildo horretan, legean adierazten denez, kalteordainak ezingo du gainditu salneurriaren bostena.
- Hala dagokionean, jasotako mailegua itzultzea.

Atzera egiteko aukera hori ezingo da ukatu; hortaz, kontrakoa adierazten duen klausulak ez du efikaziarik izango. Salbuespena izango da motor-ibilgailuen epekako salerosketen kasua.

Bestalde, saltzaileak jabetza-erreserba eta objektua xedatzeko debekua ezartzeko aukera jasotzeaz gainera, legeak kontratua suntsiaraztea eskatzeko ahalmena ematen dio, erosleak ezarritako epeak ordaintzen ez dituen kasuetarako (10. art.). Kasu horretan, alderdiek elkarrekiko bete dituzten prestazioak itzuli beharko dituzte eta, horrez gainera, saltzaileak edo mailegu-emaileak eskubidea izango dute:

- Objektua edukitzean izateagatik, atzeratutako kopuruaren % 10 jasotzeko.
- Gauzak jasan duen balio-galeragatik eta narriaduragatik, kalte-ordaina jasotzeko.

Azkenik, erosleak bere betebeharrak betetzen ez dituen kasuetarako, Legearen 16. artikuluan jasotzen den prozedura jarraituko da.

2. Atzerasaltze itundun salerosketa

KZko 1507. artikuluan definitzen da salerosketa berezi hau:

Tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en el artículo 1518 y lo demás que se hubiese pactado.

Atzerasaltze itundun horren bidez, saltzaileak egindako salerosketa suntsiraztea lortzen du, saldutako gauza berriz eskuratuz. KZko 1508. artikulua adierazten duenez, alderdiek beste gauza bat adosten ez duten bitartean, saltzaileak lau urteko epea izango du atzerasaltze itunaren egikaritzaren bidez gauza berriz eskuratzeko. Hala ere, artikulua adierazten duenez, akordioa dagoen kasuetan egikaritzarako ezartzen den epeak ezingo du gainditu hamar urteko legezko eta iraungitzeko muga. Azken hori gainditzen duen epea ezartzen bada, ituna hamar urteko epean egikaritzeko aukera dagoela ulertuko da.

Hori bai, saltzaileak gauza eskuratu ahal izateko, KZko 1518. artikulua agintzen duenez, honako betebeharrak bete beharko ditu:

1. Salneurria itzuli.
2. Salerosketa-gastuak ordaindu.
3. Saldutako gauzetan egindako nahitaezko eta onuragarriak diren gastuak ordaindu.

Aldiz, fruituei dagokionez, KZko 1519. artikulua ezartzen dituen erregelari jarraituko zaie. Alegia, fruituak banatu beharko dira, salmenta egitean fruituak ez baziren soilik, eta atzera eskuratzeko unean halakoak badaude. Hortaz, fruituak atzera-egilearen eta -eroslearen artean banatuko dira, erosleari egokitzuz, azken horrek salmenta eratu zenetik zenbatuta, azken urtean finkaren edukitza zenbat denboran izan duen, eta horren arabera zatia.

Atzerasaltze-ituna gauza eskuratzen duen edozein hirugarrenen aurrean aurkaratu ahal izango da, beti ere ituna Jabetza Erregistroan inskribatua izan bada (KZko 1510. art.). Bideanabar, saltzaileak gauza berreskuratzen duenean, soilik errespetatu beharko ditu erosleak gauza horrekiko eta, beti ere, fede onez ezarri dituen errentamenduak. Gainerako kargak edo hipotekak erosleak jasan beharko ditu, atzera-egileari gauza kargarik gabe itzuliz (KZko 1520. art.).

Hala ere, aipatu beharra dago atzerasaltze-ituna egikaritzeko aukera ez zaiola saltzaileari bakarrik egokitzen, hartzekodunek ere izango baitute aukera hori. Hori horrela izango da haien kredituak zordunaren beste ondasunen bitartez kobratu ezin izan dituztenean (KZko 1512. art.).

Saltzaileak ez baditu betebeharrak horiek betetzen, erosleak behin betiko izaeraz eskuratuko du gauza.

Azkenik, KZko 1513.-1517. artikuluetan, atzerasaltze-itunaren egikaritzan izan daitezkeen zenbait kasu berezi aurreikusten dira:

KZko 1513. artikulua: *Erosleak, atzera eskuratzeko itunarekin, finka indibisoaren zati bat erosi eta, ondoren, finka osoa eskuratzen badu, 404. artikuluko kasuan, saltzailea behartu dezake finka osoa luditza, baldin eta saltzaile horrek atzera eskuratzea erabili nahi badu.*

KZko 1514. artikulua: *Norbaitzuek, batera eta kontratu batean bakarrik, finka indibisoa saltzen dutenean atzera eskuratzeko itunarekin, ezin dute eskubide hori egikaritu, bakoitzari dagokion zatian baino.*

Gauza bera beteko da, baldin eta bere kabuz finka saldu duenak zenbait jaraunsle utzi baditu; kasu horretan, jaraunsle horietako bakoitzak berak eskuratutako zatia bakarrik ludi dezake.

KZko 1515. artikulua: *Aurreko artikuluko kasuetan, erosleak saltzaile edo jaraunsle guztiei eska diezaieke saldutako gauza osoa luditza ados jartzea; eta ez badute hala egiten, ezin izango da eroslea behartu zatikako atzera-eskuratzea onartzera.*

KZko 1516. artikulua: *Finka indibisoaren jabekide bakoitzak bere kabuz saltzen badu bere zatia, egikaritu ahal izango du, banandurik ere, atzera eskuratzeko eskubidea, berari dagokion zaitaren arabera; eta erosleak ezingo du jabekide hori behartu finka osoa luditza.*

KZko 1517. artikulua: *Erosleak zenbait jaraunsle utzi baditu, atzera eskuratzeko akzioa ezin izango da egikaritu horietako bakoitzaren aurka, horri dagokion zatian baino, finka indibisoan egon nahiz jaraunsleen artean banatuta egon.*

Hala ere, jarauntsia zatitzen bada eta saldutako gauza jaraunsleetatik bati adjudikatu bazaio, atzera eskuratzeko akzioa horren aurka jar daiteke jarauntsi osoari dagokionez.

3. Frogatu ondoko salmenta eta «ad gustum» salmenta

KZko 1453. artikulua: *arabera:*

La venta hecha a calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas, se presumirán hechas siempre bajo condición suspensiva.

Artikulu horretan bi salmenta mota bereizten dira. Alde batetik, frogatzeko salmenta, berez, gauzarekin proba egiteko gauzatzen dena.

Bestetik, *ad gustum* salmenta, salerosketaren objektua jaso aurretik, ohikoa denean hori dastatu edo horrekin proba egitea.

Kasu bietarako, Kode Zibilak aurreikusten du baldintza esekitzeaile baten aurrean egongo garela, nahiz eta doktrinaren alderdi batek uste duen *ad gustum* salerosketan, berez, kontratua oraindik ez dela eratu.

VI. Trukea

1. Kontzeptua

KZko 1538. artikuluaaren arabera:

La permuta es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.

Berez, trukean jabetza-eskubideak eskualdatzen dira. Salmentak dituen ezaugarri berak ditu, baina gauza baten ordeztu salneurria ordaindu beharrean, beste gauza bat ematen da. Hortaz, KZko 1538.-1540. artikuluetan jasotzen diren erregela berezietan gainera, salerosketaren arauketa ezar daiteke trukean ere (KZko 1541. art.).

2. Beste batena den gauza trukatzeari

KZko 1539. artikuluaaren arabera, alderdietako batek egiaztatzen badu eman zaion gauza ez dela eman duen pertsonarena, ezingo da behartu hark trukean eskaini zuena ematera; nahikoa izango du jasotakoa itzultzearekin.

Si uno de los contratantes hubiese recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acreditase que no era propia del que la dio, no podrá ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumplirá con devolver la que recibió.

Hortaz, kontratua suntsiarazteko aukera egongo da alderdi batek gauza jaso duenean, baina artean ez duenean eman ematea dagokiona. Doktrinaren ustez, bi alderdiek elkarrekiko trukea gauzatu dutenean, gerta daiteke kontratua ezartzea ere.

3. Ebikzioa

KZko 1540. artikuluaaren arabera:

El que pierda por evicción la cosa recibida en permuta, podrá optar entre recuperar la que dio en cambio, o reclamar la indemnización de daños y perjuicios; pero sólo podrá usarr el derecho a recuperar la cosa que él entregó mientras ésta subsista en poder del otro permutante, y sin

perjuicio de los derechos adquiridos entretanto sobre ella con buena fe por un tercero.

Kasu horretan, beraz, ebikziaz gauza galdu duenari aukera bikoitza ematen zaio:

a.- Kontratua suntsiaraztea, hark gauza itzultzeko beharrik izan gabe. Kasu horretan, gainera, fede oneko hirugarrenek gauzarengan eskuratu dituzten eskubide errealak jasan beharko ditu.

b.- Kalte eta galeren ordainketa eskatzea, KZko 1478. artikulua ezartzeko aukera izanik.

4. Trukea salneurria ordainduz egiten denean

Salmenta edo truke baten aurrean gauden erabaki ahal izateko, KZko 1446. artikulua zera xedatzen du:

Si el precio de la venta consistiera parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contratantes. No constando ésta, se tendrá por permuta, si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta en el caso contrario.

Hortaz, irizpideak honako hauek izango dira:

1.- Alderdien arteko akordioa.

2.- Akordio faltan, ikusi beharko da prezio-zatiaren truke emandako gauzaren balioak gainditzen duen diruaren balioa edo haren baliokidearena. Hala bada, truke-kontratuaren aurrean egongo gara; bestela, saleroketatzat hartuko da kontratua.

BIBLIOGRAFIA

- DÍEZ PICAZO, L., GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho Civil*, II. Liburukia, *El contrato en general. La relación obligatoria. Contratos en especial. Causi contratos. Enriquecimiento sin casusa. Responsabilidad extracontractual*, Madril, 2003.
- COSSÍO: «La transmisión de la propiedad y de los riesgos en la compraventa de cosas genéricas», *ADC*, 1953, 597. or. eta hurrengoak.
- LACRUZ BERDEJO, J.L., SANCHO REBULLIDA, F.A., *et alii*: *Elementos de Derecho Civil*, II. liburukia, *Derecho de*

obligaciones, 2. liburukia, Contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito, Madril, 1999.

- MOLINA GARCÍA: *La resolución en la compraventa de bienes inmuebles*, Madril, 1995.
- MERINO HERNÁNDEZ: *El contrato en permuta*, Madril, 1978.