

# El fiador que garantiza el pago de un porcentaje del precio de la compraventa: no tan bueno como parece

Es una hipótesis habitual de fianza, pero seguro que el vendedor no conoce su inconveniente.

---

**ÁNGEL CARRASCO PERERA**

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha  
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

§ 1. El fiador garantiza, en términos ordinarios (fianza subsidiaria sin beneficio de excusión), el *equis por ciento de la deuda del precio* de compraventa que el comprador debe al vendedor. Supongamos que este *equis por ciento* es una parte considerable del precio del contrato, aunque no todo el precio del contrato. La fianza, es sabido (art. 1827 CC), se interpreta restrictivamente y en el presente hay que concluir, después de interpretar debidamente el contrato, que el fiador se obliga a pagar una parte del *precio de compra*, no una parte (*equis por ciento*) de la *responsabilidad que el vendedor contrae en virtud del contrato*, como pueden ser intereses debidos por la mora o

daños y perjuicios derivados de la resolución total del contrato por incumplimiento del comprador. Queda descontado que el comprador es deudor principal del cien por cien de la deuda, es decir, que el montante del precio no está distribuido entre los dos deudores.

§ 2. El fiador debe saber que, dándose bien las cosas y salvo pacto en contrario, todo pago que haga el comprador al vendedor se *imputa a la parte no garantizada de la deuda*, de forma que tales pagos sólo comenzarán a reducir la deuda del fiador cuando haya sido liquidada toda la deuda no garantizada.

§ 3. El comprador no paga la deuda a su vencimiento y el fiador es reconvenido para el pago del equis por ciento que constituye su garantía. Esta deuda es debida con independencia de que el comprador se encuentre en concurso, modo en que el vendedor carecerá de posibilidades reales de cobrar el resto no garantizado. El pago producirá la subrogación *parcial en las garantías y derechos accesorios* que el vendedor tuviera frente al comprador, pero el artículo 1213 del Código Civil impone que de hecho esta garantía subrogada sea de segundo rango a la del vendedor.

§ 4. El fiador, que *ha pagado todo lo que debía*, puede ejercer contra el comprador la acción de regreso del artículo 1828 del Código Civil sin esperar a que el vendedor cobre el resto del precio (aunque el comprador esté en concurso, porque en este caso no se aplicaría el artículo 264 del Texto Refundido de la Ley Concursal), dado que el garante ha pagado *todo lo que él debía y no sólo parte de lo que debía*. El fiador que pagó el equis por ciento del precio no se puede subrogar, empero, en el *crédito restante del vendedor*, porque el fiador no puede pretender obtener regreso contra el deudor a costa del precio aún debido al vendedor.

§ 5. El vendedor hará bien en *no resolver* el contrato de compraventa por impago del resto del precio. Si resuelve el contrato, queda también resuelta la fianza del equis por ciento del precio, los pagos del fiador habrán devenido sin causa, será preciso restituir y el vendedor no podrá reclamar del fiador ninguna cantidad en concepto de los daños que produzca la resolución al vendedor, ni siquiera de los daños por haber perdido la cobertura de la fianza. Por tanto, nuestro vendedor está condenado a perseguir el cumplimiento efectivo del contrato, dentro o fuera del concurso del comprador.

## El fiador que garantiza pago (parcial) del precio no garantiza la responsabilidad del deudor

§ 6. Como el vendedor está sujeto al deber de cumplimiento, está impelido a hacer al comprador un ofrecimiento de entrega de la cosa (si la sigue teniendo) y consignación. Mas, como los bienes inmuebles no pueden ser consignados en términos manuales, el vendedor queda *libre por consignación* cuando designa notario y fecha para realizar la escritura, que condicionará a que en el momento en cuestión se pague el resto del precio.

§ 7. Verosíblemente, el deudor no acude a la cita o, acudiendo, no ofrece el pago restante. No se produce la transmisión de la propiedad de la finca. Se genera una situación de *impasse*, porque el vendedor no va a reaccionar con la resolución del contrato. Sólo le queda esperar. Mientras tanto, la finca le sigue perteneciendo, con todos los costes y riesgos jurídicos y materiales que comporta el dominio, en el que el vendedor ya no está interesado.

§ 8. El vendedor no está obligado a ofrecer en pago y escriturar en favor del fiador el equis por ciento de la propiedad de la finca, porque el fiador no está subrogado en el crédito de entrega que (aunque condicionado) es titularidad del comprador.

§ 9. Finalmente, parece que puede perpetuarse *sine die* una situación anómala en la que el vendedor tiene en su poder el equis por ciento del precio de compra, pero retiene (le guste o no) la entera propiedad de la finca.

§ 10. Podríamos imaginar una salida como ésta: transcurridos todos los plazos razonables sin que el comprador haya pagado y ante la amenaza por el fiador de interponer contra el vendedor una demanda de enriquecimiento injusto, al vendedor se le ocurre que puede pactar con el fiador un *deje de*

cuentas de la finca entera, con el compromiso del fiador, o sin él, de pagar el resto del precio aún debido. Pero esta estrategia es negativa también: si pacta tal cosa, el fiador debe saber que pierde la posibilidad de obtener la restitución del precio. Porque el vendedor sólo puede hacer un deje de cuentas si explícita o *implícitamente* resuelve el contrato con el comprador: tendrá que devolver entonces al fiador todo lo cobrado de él en concepto de precio, salvo que éste acepte la operación, lo que no hará sin un descuento del precio total; y ello en el supuesto de que el fiador tuviera algún interés en la finca.

§ 11. Si la propiedad ya fue transmitida al comprador antes de consumarse el pago, la situación cambia poco. El vendedor no tendrá interés en resolver si ha cobrado o puede cobrar el equis por ciento del precio que debe el fiador, pero tampoco tiene que ingeniar cómo evitar que el fiador reclame la devolución del precio por enriquecimiento del vendedor.

§ 12. *Al vendedor nunca le interesará disponer de una fianza de parte del precio de compra, sino una fianza parcial de la responsabilidad del deudor nacida de la venta o de su incumplimiento.*

---

*Advertencia legal:* El contenido de este documento no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

Para más información, consulte nuestra web [www.ga-p.com](http://www.ga-p.com), o diríjase al siguiente e-mail de contacto: [info@ga-p.com](mailto:info@ga-p.com).