

Manuel MEDINA DE LEMUS, *Cabida y calidad en la compraventa de inmuebles*. Madrid, Editorial Tecnos, 1989. 357 pp.

En la presente obra se trata de estudiar el contenido de los artículos 1469-1472 del Código Civil sobre modificaciones en la cabida y calidad de la compraventa de inmuebles, utilizando, a mi juicio, un método muy adecuado, consistente en examinar cómo se ha resuelto esa cuestión a lo largo de la historia, ya que en ella se basan los mencionados preceptos.

En primer lugar empieza por examinar el tema en el Derecho Romano: la venta «per aversionem» o «ad corpus» y la venta «ad mensuram», las modificaciones en la cabida y calidad, la delimitación de los conceptos de cabida, contenido y riesgos, los riesgos por defectos. La regulación romana de la mayor o menor cabida o de la calidad aparece tardíamente en la época clásica, que equipara la regulación de muebles e inmuebles y considera que los defectos en este sentido son un vicio más de la cosa que debe ser entregada y de los que se responde por saneamiento.

Al estudiar el tema en el llamado derecho «intermedio», denominación a mi juicio poco afortunada, a pesar de ser muy utilizada sobre todo en la esfera civilística, demuestra su gran conocimiento de las obras de los juristas de la época, tanto españoles como extranjeros, y examina los criterios de diferenciación entre la contratación «ad corpus» y «ad mensuram», cuándo se considera perfeccionada la compraventa, los efectos de las modificaciones por exceso o defecto en la cabida y calidad según se trate de una venta u otra y criterios para interpretar las medidas y expresiones de la voluntad de los contratantes.

Un estudio similar hace el autor en el Código francés de 1804 a base de sus principales comentaristas: efectos distintos según se exprese o no en el contrato la cabida, los errores y sus consecuencias, acciones a que da lugar, novedades que aporta. Medina de Lemus constata cómo el contenido del código napoleónico es seguido en este punto en los respectivos códigos civiles de Portugal, Italia, Argentina, Chile, Guatemala y Méjico.

El tema es examinado también en el derecho histórico español, arrancando de la época romana hasta el siglo XIX donde se detiene a considerar el tema en el Proyecto de Gorosábel (1832), Proyecto de 1836, Proyecto de 1851 y Anteproyecto de 1882.

Por las peculiaridades que presenta, Medina de Lemus dedica un capítulo especial al tema de las leyes desamortizadoras: nulidad de las ventas de fincas desamortizadas por errores de cabida o calidad conforme a la instrucción del 31-5-1855 y casos resueltos por la jurisprudencia, las Reales Órdenes de 10-4-1861, de 24-12-1862, de 11-11-1863 y Real Decreto de 10-7-1865. El examen se extiende también a la Ley Hipotecaria y su Reglamento, así como a las Resoluciones de la Dirección General de Registros.

Con todos estos elementos Medina de Lemus analiza el contenido del texto definitivo de los artículos 1.469-72 del Código Civil, prestando particular atención al alcance y límite de las reglas en ellas contenidas.

Se trata sin duda de una obra trabajada con mucha ilusión y a la que se ha dedicado mucho tiempo, debido a la gran cantidad de obras consultadas, en la que muchas veces se tocan cuestiones muy interesantes pero ajenas al tema central de la obra, de las que se podría haber prescindido y haberlas discutido en otra sede. Quizás el capítulo dedicado al derecho español, sobre todo su primera parte, convendría haberlo estudiado integrado dentro del contexto general europeo, como en cierto modo ya se hace, ya que muchos de los autores citados al tratar del llamado «derecho intermedio» son españoles. Por todo ello creemos que se trata de una contribución importante a la ciencia histórico-jurídica y a la ciencia civilística, por lo que felicitamos sinceramente a su autor.

**Antonio Pérez Martín**