

más que un contrato, una causa ilícita. En fin, el comprador de buena fe gana los frutos; para un poseedor de buena fe es necesario poseer en virtud de un título translativo de la propiedad. Y ¿cuál es el título del que compre la cosa ajena? Su único título es la nada. Decididamente la nada tiene los efectos de la venta, salvo que la propiedad no sea transferida. ¿Es esto un contrato sobre causa ilícita que no puede tener algún efecto?

II. ¿Cuándo hay venta de la cosa ajena?

104. Es necesario no creer que haya venta de la cosa ajena en todos los casos en que el vendedor no tenga en el momento de la venta la propiedad de la cosa que hace objeto de la venta. Grenier ha hecho esta observación en su discurso al Cuerpo Legislativo. «El art. 1,559, dice, principalmente trata de los inmuebles, no se le puede aplicar á los objetos que hacen materia de transacciones comerciales y que están en la intención y en el poder del comprador procurársela.» El que vende granos ó vinos que no tiene, no vende lo que pertenece á un tercero, puesto que las cosas indeterminadas, las que consisten en una especie, no pertenecen á nadie; luego no ha hecho venta de la cosa ajena. (1)

105. Sin embargo, es necesario admitir que estas ventas se parecen á las que el derecho antiguo autorizaba y que el Código declara nulas. El vendedor se obliga á obtener la cosa al comprador, dice Pothier, y está apercibido á los daños y perjuicios cuando el propietario rehusa su consentimiento. Por esto la venta de la cosa ajena implica regularmente que el vendedor se procure la cosa por una convención hecha con el propietario. Una venta semejante puede hacerse bajo el imperio del Código á pesar de la prohibición del art. 1,599. Convengo contigo la venta del inmueble del

1 Durantón, t. XVI, pág. 200, núm. 181 y todos los autores.

vecino y me obligo á adquirirlo para dártela. ¿Es esta la venta de la cosa ajena? No, verdaderamente, no es una venta, el deudor se compromete á adquirir primero el inmueble, lo que es una obligación de hacer; es solamente cuando hubiera adquirido el inmueble cuando la venta tendrá verificativo. Igualmente si me comprometo para que Pedro te venda su casa por tal precio, la convención es válida; sobre este punto no hay duda, pues que tenemos un texto, el art. 1,120; no es la venta de la cosa ajena por la excelente razón de que no es una venta, es una obligación de hacer sancionada por los daños y perjuicios. (1) Aun falta ver como válida la convención formulada en estos términos: «Te vendo la casa de Pedro en tal precio;» no es una venta, es un compromiso de procurarse esta cosa para dártela ó de hacer que Pedro te la dé. La forma difiere, pero la convención es la misma.

106. Hay más: la venta de la cosa ajena, tal como Pothier la explica según el derecho romano, podrá ser estipulada por el Código Civil, no como venta sino como contrato innominado. Me comprometo, mediante una suma de plata, á procuraros la posesión posible de una cosa que creo mía. No es la venta de la cosa ajena, pues que no me comprometo á transferir la propiedad de la cosa; luego no es una venta, es un contrato innominado que no tiene nada de ilícito; tendréis una acción contra mí que tienda á poneros en posesión; si yo no os la doy, estoy obligado á daños y perjuicios, y si os la entrego y que la perdáis en juicio, aun estaré obligado á garantizaros. (2)

107. La convención romana no es de nuestra costumbre, no se le encuentra en la práctica, pero la jurisprudencia ha realizado convenciones análogas. Pedro consiente, en pro-

1 Durantón, t. XVI, pág. 199, núm. 180. Duvergier, t. I, pág. 270, núm. 222. Aubry y Rau, t. IV, pág. 357 y nota 54, pfo. 351.

2 Mourlón, t. III, pág. 216, núm. 516. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 52, núm. 28 bis I.

vecho de Pablo, una promesa de venta de una granja, propiedad dotal de su madre; el promitente se obliga á hacer que entreguen dicha granja; se da por garante de sus padres. El acreedor entra inmediatamente en goce.

Conforme á la promesa, la donación se hizo por la madre al hijo. Este puso al acreedor en apremio de realizar la promesa de venta por acta notariada, lo que igualmente se había convenido verbalmente. El acreedor se rehusó, alegando que la promesa de venta era nula porque era la venta de la cosa ajena; probó aun la validez de la donación que la madre había hecho al hijo; dejemos á un lado este punto. Se juzgó que no había venta de la cosa ajena. En efecto el promitente reconocía que no era propietario de la granja, se comprometió á volverse propietario de ella. La Corte concluyó que la promesa litigiosa era una obligación condicional sometida á la condición suspensiva de que el promitente se volvería propietario de la cosa vendida. (1) Nos parece más exacto decir que esto no es ni la venta de la cosa ajena ni una venta condicional, puesto que el promitente se obligaba pura y simplemente; lo que prueba que no había nada de condicional en su compromiso es que el acreedor fué puesto inmediatamente en posesión; era un contrato no previsto por la ley, pero válido. (2) Hay dos sentencias de la Corte de Bruselas en este sentido. En la primera especie, el defensor se comprometió á comprar en la aldea de Louvain un terreno para entregarlo al demandante. Se pretendía que el compromiso era nulo como venta de la cosa ajena. Lo que complicaba la dificultad era que el Estado aun era dueño del terreno antes de la convención. Sin embargo, se juzgó que era válida la convención. No es la venta de la cosa ajena, dijo la Corte de Bruselas, por la

1 París, 25 de Agosto de 1845 (Daloz, 1845, 2, 133). En el mismo sentido Casación, 8 de Enero de 1866 (Daloz, 1866, 1, 61).
2 Bruselas, 14 de Julio de 1873 (Pasierisia, 1873, 2, 324).

razón bastante simple de que el contrato no es una venta; el deudor no vendía, se obligaba á adquirir, convención perfectamente válida; aun cuando la aldea de Louvain no se hubiese vuelto propietaria, la obligación se resolvía en daños y perjuicios. En la segunda especie la convención decía que el deudor se obligaba á volverse el único y exclusivo propietario de una patente de invención que era propiedad de un tercero y retrotransladarla al acreedor. ¿Era esto la venta de la cosa ajena? Nó, dijo la Corte, el promitente no vendía, se comprometía á adquirir la propiedad de la patente para transferirla en seguida al acreedor. La venta no debía verificarse sino cuando el deudor hubiera adquirido la propiedad de la patente. (1)

108. Uno de los copropietarios por indiviso de una cosa, la vende como si le perteneciera entera: ¿hay venta de la cosa ajena?

Nos parece que la afirmativa no es dudosa. ¿De qué es propietario el vendedor? De su parte en el indiviso; no puede vender más que esto; si vende toda la cosa como perteneciéndole, vende las partes de sus copropietarios; hay venta de la cosa ajena por estas partes. El comprador puede, pues, pedir que la venta se anule por las partes de los copropietarios del vendedor. Podría también, en la opinión general, pedir la nulidad de la venta por el todo si ignora que la cosa fuese indivisa; se supone que no hubiera comprado la cosa si hubiese conocido el indiviso. Esto nos parece dudoso; el comprador no puede fundar su demanda en el art. 1,599, puesto que la venta no es la venta de la cosa ajena del todo y la ley le permite promover su nulidad solamente cuando hay venta de la cosa ajena. El comprador no podría, pues, invocar el error como habiendo viciado su consentimiento. Admitimos que se puede

1 Bruselas, 15 de Mayo de 1869 (Pasierisia, 1873, 2, 325).

promover, pero le tocará probar que el error es substancial. (1)

109. El art. 1,599 ha dado lugar á una cuestión vivamente controvertida, la de saber si la venta consentida por el heredero aparente es nula como venta de la cosa ajena. La hemos examinado en el título *De las Sucesiones*.

110. ¿El art. 1,599 es aplicable á las ventas mobiliarias? En principio sí, puesto que la ley no distingue y no hay lugar á distinción. Pero la aplicación del principio se modifica por la máxima de que en cuanto á muebles la posesión hace título. El que compra de buena fe un mueble corporal se vuelve propietario en el sentido de que puede refutar la acción en reivindicación que el propietario intentara contra él. Desde luego no puede pedir la nulidad de la venta, aunque sea la venta de la cosa ajena, puesto que la acción en nulidad fundada en el art. 1,599 supone que el adquirente no se ha vuelto propietario; cuando ha adquirido la propiedad no hay ni derecho ni interés que promover. Es esta la opinión general. (2) Nos deja en duda. ¿La máxima de que en cuanto á muebles la posesión hace título no tiene por fundamento una prescripción instantánea que la posesión verifica en su provecho? ¿y se puede prevalecer contra él la prescripción que rehusa invocar? Trataremos la cuestión en el título *De la Prescripción*.

III. Quién puede pedir la nulidad.

1. Del comprador.

111. La cuestión de saber quién puede pedir la nulidad de la venta depende de la naturaleza de la nulidad. He-

1 Duvergier, t. I, pág. 272, núm. 224. Aubry y Rau, t. IV, págs. 357 y siguientes, notas 57 y 58, pfo. 351. Bruselas, 29 de Febrero de 1829 (*Pasicrisia*, 1829, pág. 70) y 20 de Julio de 1874 (*Pasicrisia*, 1875, 2, 116).
2 Aubry y Rau, t. IV, pág. 357, núm. 56, pfo. 351. De Folleville, pág. 146, núm. 149.

mos admitido, con la opinión general, que la nulidad no es radical; resulta que no es absoluta sino relativa. Para saber quién puede promover en nulidad es necesario saber en favor de quién declara nula la venta. Es cierto que la nulidad se establece en interés del comprador; ha comprado para ser propietario; si el vendedor le entrega la cosa ajena, la venta no alcanza el objeto que las partes perseguirán; este es el motivo de la nulidad, interesa al comprador; su derecho de promover jamás ha sido contestado, al menos en doctrina. Hay una sentencia contraria, de la Corte de Bruselas, que no se explica más que por la influencia que la tradición ejerce en los magistrados. La Corte dice que la nulidad de la venta de la cosa ajena sólo se refiere al propietario de la cosa y no impide de ninguna manera que el comprador esté obligado hacia el vendedor por el cumplimiento de las obligaciones que ha contraído. (1) Este es el derecho antiguo, no el moderno. Es inútil insistir para la prueba, ésta nace de la ley misma. Entre las partes es como la venta en nula; no es con relación al propietario, puesto que éste no promueve en nulidad, reivindica como si la venta no existiera; en efecto, la venta no existe para él, las convenciones no tienen efecto sino con los contrayentes.

112. ¿Cuándo puede promover el comprador? Ya hemos contestado á esta pregunta. La ley considera la venta como viciada por esto sólo: que tiene por objeto la cosa ajena; y desde que hay un vicio que hace nula la convención, la parte interesada puede promover inmediatamente la nulidad; lo puede aún antes de la ejecución de la convención, pues tiene interés en desprenderse de las obligaciones que ha contraído. Estando fundada la acción en que el vendedor no es propietario, el comprador deberá notar que la cosa vendida es cosa ajena. No bastará que tenga temores de

1 Bruselas, 30 de Junio de 1825 (*Pasicrisia*, 1825, pág. 425). Véase la refutación de la sentencia en la nota del sentencista, pág. 437.