

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.

ser vencido; por muy fundadas que sean, aun cuando una demanda de reivindicación estuviera formada en su contra, es preciso que dé la prueba de que el vendedor no es propietario. Mientras sólo hay perturbaciones, el comprador no tiene derecho de suspender el precio (art. 1,653).

La jurisprudencia está en este sentido: citaremos, por lo curioso del hecho, una sentencia reciente de la Corte de Casación. Un banquero de París compra á un banquero de Londres un vale al portador de 31,000 francos contra el tesoro francés. Este título fué robado el propietario puso oposición al pago. El comprador repitió inmediatamente el monto de dicho título contra el vendedor. Este contestó que no estaba seguro de que la evicción estuviese consumada. Esta era una chicana bastante mala, puesto que estaba reconocido por las partes que el título había sido robado, lo que probaba que el vendedor había vendido la cosa ajena; luego la acción del comprador era inmediatamente de admitirse. Así fué sentenciado por la Corte de París, y en el recurso intervino una sentencia denegada. (1)

113. ¿Puede el comprador promover si el vendedor es de buena fe? La contestación no se encuentra en el texto de la ley; el art. 1,599 no distingue, y no hay lugar á distinguir. Es porque el vendedor no puede transferir la propiedad de la cosa vendida por lo que la venta es nula en este sentido; se puede decir con Portalis, que el vicio está en la cosa; desde que la cosa es ajena la venta es nula. La buena fe del vendedor no impide que se encuentre en la imposibilidad de transferir la propiedad, sólo que podrá ser tomado en consideración cuando se tratara de determinar el monto de los daños y perjuicios; volveremos á este punto. (2)

114. ¿Puede el comprador promover si compró concien-

1 Denegada, 8 de Diciembre de 1873 (Dalloz, 1874, 1, 128).

2 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 54, núm. 28 bis IV.

temente la cosa ajena, es decir, si es de mala fe? Sí, sin ninguna duda, pues el art. 1,599 decide implícitamente la cuestión en este sentido. La ley dice que el comprador de buena fe puede reclamar daños y perjuicios. Niega, pues, implícitamente este derecho al comprador de mala fe, lo que supone que no puede promover la nulidad, aunque sepa que compra la cosa ajena. Se dice que es imposible en este caso justificar la ley. (1) Contestamos que ésta se justifica por el principio en el que está fundada. La venta está viciada y nula desde que tiene por objeto la cosa ajena; tal es la causa de la nulidad, y la causa subsiste aunque el comprador haya sabido que compraba cosa ajena. La disposición se justificaría bajo el punto de vista de la equidad; si el comprador no pudiera promover la nulidad, el vendedor tendrá derecho al precio por haber cumplido la obligación que le sirve de causa; se enriquecería á expensas del comprador.

2. Del vendedor.

115. ¿Puede el vendedor promover la nulidad? Si se admite que la venta de la cosa ajena es inexistente ó herida de nulidad radical, hay que conceder la acción de nulidad á todos aquellos que tienen interés en promover. (2) Para decir mejor, ni siquiera habrá acción de nulidad, pues no se pide la nulidad de la nada; el vendedor podrá siempre prevalecerse de la inexistencia del contrato si el comprador pidiera su ejecución, y tendrá treinta años para repetir el precio que hubiera indebidamente pagado. Hemos desechado el principio (núm. 103); debemos, pues, desechar la consecuencia que se deduce de él.

En nuestra opinión la nulidad es relativa, está establecida en interés del adquirente y contra el vendedor

1 Mourlón, t. III, pág. 218, núm. 519.

2 Leligois, en la *Revista crítica*, t. XXXV, pág. 21, núm. 6. De Folleville, pág. 76, núm. 80 y pág. 98, núms. 105 y 106. Marcadé no es consecuente con su principio (t. VI, pág. 203, núm. II del art. 1599).

nes inexistentes no pueden ser confirmadas. (1) En esta opinión la prescripción es de treinta años. Como desechamos el principio desechamos también la consecuencia que de él resulta.

En la opinión general la convención es simplemente anulable, y puesto que es de interés privado puede cubrirse por la confirmación. Nada se epone, pues, á la aplicación del art. 1,304. Pero la aplicación levanta una nueva dificultad. Se pregunta desde qué día comienza á correr la prescripción. La mayor parte de los autores contestan que corre desde el día de la venta. Aubry y Rau dicen que este es un grave error; según ellos la prescripción sólo comienza á correr el día en que el vendedor se ha vuelto propietario de la cosa, ó desde el día en que el verdadero propietario ha satisfecho la venta; en efecto, la prescripción del art. 1,304, descansando en una confirmación tácita, no puede comenzar á correr más que cuando la confirmación se hace posible, y las partes contratantes no pueden confirmar la venta de la cosa ajena, mientras que el verdadero propietario no consiente en ello. (2) Esta opinión condujera á una singular consecuencia: es que la venta no pudiendo nunca ser confirmada por las partes contratantes, nunca habría lugar á la prescripción de diez años. Cuando el vendedor se hace propietario de la cosa ó cuando el verdadero propietario ratifica la venta, la convención se vuelve por esto mismo válida, independientemente de toda confirmación de las partes contratantes, como lo diremos más adelante; y si así sucede no hay lugar á la prescripción. Nos parece que el comprador quien, en nuestro concepto, tiene sólo el derecho de promover la nulidad, puede renunciar á este derecho desde que la acción está abierta, y esta renuncia

1 Marcadé, t. VI, pág. 205, núm. III del art. 1599. Leligois, en la *Revista crítica*, t. XXXV, pág. 22, núm. 7. De Folleville, pag. 82, núm. 82.
2 Aubry y Rau, t. IV, pág. 356 y nota 52, pfo. 351.

valdrá confirmación en este sentido: que no podrá ya atacar la venta. Nada impide, pues, que la prescripción corra contra el comprador desde el día del contrato. (1)

119. ¿Se cubre la nulidad por la usucapación? Se admite en todas las opiniones que el comprador puede usucapir contra el verdadero propietario; adquiere, pues, la propiedad por diez ó veinte años cuando se trata de un inmueble. En cuanto á la usucapación de los muebles corporales se hace por la toma de posesión de la cosa en este sentido: que ya no hay lugar á la reivindicación. Nace entonces la cuestión de saber si el comprador, hecho propietario por la prescripción, puede aún promover la nulidad. En la opinión general la nulidad queda cubierta. (2) En nuestro concepto el comprador conserva el derecho de promover la nulidad, el vendedor no puede prevalecerse contra él de la usucapación, pues la prescripción no puede ser invocada más que por aquel á quien aprovechó; puede pugnar con su conciencia el oponerla; si, pues, el comprador promueve la nulidad, el vendedor no puede rechazar su acción por la prescripción. (3) Esta es la opinión que hemos profesado en el título *De las Obligaciones al tratar del pago* (t. XVII, núm. 456).

120. ¿Está cubierta la nulidad por la confirmación del propietario? No puede tratarse de una confirmación propiamente dicha, puesto que confirmar un acto nulo es renunciar al derecho que se tiene de promover la nulidad; y el propietario no promueve la nulidad, puesto que no es parte en el acta. Cuando el propietario confirma, al derecho que tiene de reivindicar la cosa; es decir, que consiente en la translación de la propiedad en provecho del comprador; desde este momento el comprador se vuelve propie-

1 Duvergier, t. I, pág. 270, núm. 221. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 62, núm. 28 bis XVIII.

2 Aubry y Rau, t. IV, pág. 357, nota 53, pfo. 351.

3 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 63, núm. 28 bis IX.

tario en el sentido de que se encuentra al abrigo de toda reivindicación. Desde luego ya no puede pedir la nulidad de la venta. Se objeta que la venta estaba viciada en su principio y que, por consiguiente, permanece nula. (1) Si, permanece nula, y se puede decir, según la sutileza del derecho, que el comprador tendría el derecho de promover, pero el vendedor rechazaría su acción diciendo que el derecho del comprador de promover la nulidad está fundado en que la propiedad no le fué transferida, y por el consentimiento del verdadero propietario el comprador adquirió la propiedad, puesto que ya no le puede ser quitada; resulta de esto que el comprador no tiene ya motivo jurídico para pedir la nulidad.

Esta es la opinión casi unánime de los autores, y la jurisprudencia está en el mismo sentido. Apartamos la opinión disidente que considera la venta de la cosa ajena como radicalmente nula; se entiende que en esta doctrina ninguna confirmación es posible, pues no se confirma, no se aprueba la nada, salvo que las partes procedan á una nueva venta. (2) En la opinión general se presenta otra dificultad. El propietario ratifica, pero la mujer del propietario tiene una hipoteca legal en el inmueble; ¿la ratificación del propietario bastará en este caso para apartar la acción de nulidad del comprador? No, pues la ratificación del propietario no pondría al comprador al abrigo de la evicción de que le amenaza la hipoteca legal. Esto fué sentenciado así por la Corte de Casación, y en este punto no pudiera haber duda. (3) La verdadera dificultad es ésta: el comprador introduce su demanda y durante la instancia el propietario ratifica; se

1 Aubry y Rau, t. IV, pág. 355, nota 49, pfo. 351. Véanse, en sentido contrario, las autoridades que citan. Debe agregarse Arntz, *Curso de Derecho Civil*, t. II, pág. 402, núm. 955. La jurisprudencia está relatada en el *Repertorio de Dalloz*, en la palabra *Venta*, núms. 525-526. Debe agregarse Lieja, 29 de Julio de 1874 (*Pasicrisia*, 1875, 3, 116).

2 De Folleville, pág. 88, núms. 89, 90 y 91.

3 Denegada, 30 de Diciembre de 1872 (*Dalloz*, 1873, 1, 437).

supone que no hay ninguna otra evicción: ¿quedará suspendida la acción de nulidad por la confirmación del propietario? Hay controversia; en nuestro concepto, desde este momento todo peligro de evicción cesa y esta es la razón para decidir. (1) Las objeciones que se hacen no son serias. Se dice que el comprador no era aún propietario en el momento en que entabló la acción y que su demanda prueba que entiende repudiar todos los efectos de la convención; se concluye que la propiedad no puede ser transferida por el consentimiento del propietario apesar suyo. (2) Esto es argüir muy mal. Si el comprador promueve la nulidad es porque la propiedad no le fué transferida; desde que el propietario consiente en transferirla la acción ya no tiene razón de ser.

121. El vendedor se vuelve propietario por cualquier título. ¿Quedará cubierta la nulidad? En el fondo esta es la misma cuestión que la que acabamos de examinar. Cuando el vendedor se ha vuelto propietario el comprador está al abrigo de toda evicción; hay que decir más: el comprador se ha vuelto propietario. En efecto, el vendedor se obligó á transferir la propiedad de la cosa y el comprador estipuló la adquisición de la propiedad; hay, pues, concurso de consentimiento; si la propiedad no fué transferida es porque el vendedor no es propietario; este obstáculo desaparece cuando el vendedor adquiere la propiedad; desde este momento la transmisión de la propiedad se opera y, por consiguiente, la venta se hace plenamente válida (3)

¿Debe mantenerse esta decisión en el caso en el cual el vendedor no adquiere la propiedad de la cosa sino después de

1 Esta es la opinión de Delvincourt, de Duvergier, de Larombière y de Arntz. Véanse las citaciones, pág. 123, nota 1.

2 Marcadé, t. VI, pág. 207, núm. V del art. 1599. La jurisprudencia está en este sentido (véanse las sentencias citadas por Aubry y Rau, t. V, pág. 356, nota 49). La sentencia de 1872 no decide la cuestión.

3 Véase la jurisprudencia en el *Repertorio de Dalloz*, en la palabra *Venta*, núm. 522. Debe agregarse Lieja, 23 de Julio de 1859 (*Pasicrisia*, 1860, 2, 205).

la introducción de la instancia? En nuestro concepto sí. Se objeta que en este caso ya no habrá concurso de consentimiento, puesto que el comprador retira su consentimiento provocando la nulidad de la venta. Hay que entenderse: el comprador que promueve la nulidad no dice que no quiere ser propietario; esto no tendría sentido, puesto que para esto compró; dice que el vendedor, no pudiendo transferirle la propiedad, pide la nulidad de la venta. Lo que implica que la mantendría si el vendedor le transfiriera la propiedad; luego su consentimiento en hacerse propietario subsiste mientras que la venta no está anulada. Hay que concluir de esto que la acción de nulidad cae desde el momento en que el vendedor se volvió propietario.

En la opinión que considera la venta como inexistente hay que decidir que no está validada aunque el vendedor se vuelva propietario; es la nada y la nada no puede nunca ser confirmada. (1)

V. Efecto de la venta.—Daños y perjuicios.

122. El artículo 1,599, que declara nula la venta de la cosa ajena, agrega que puede dar lugar á daños y perjuicios cuando el comprador ignoraba que la cosa fuera ajena. Si el comprador sabía que la cosa no pertenecía al vendedor, no puede reclamar daños y perjuicios; debía esperar en este caso á ser vencido: y es probable que había fijado el precio con relación á los temores de evicción que tenía; todo lo que puede pedir es que se le restituya el precio. Tiene derecho á la restitución del precio porque la anulación de la venta debe volver á colocar á las partes en la situación que tenían antes del contrato; el vendedor no puede retener el precio cuando no ha transmitido la propiedad de la cosa, puesto que la transmisión de la propiedad es la causa de la obligación que el comprador contrae de pagarle el precio.

1 De Folleville, pág. 83, núm. 90 y pág. 99, núm. 110.

¿Cuándo puede decirse que el comprador sabe ó ignora que la cosa no pertenecía al vendedor? Esto es una cuestión de hecho. Pero hé aquí una cuestión de derecho que se ha opuesto al comprador en un caso juzgado recientemente por la Corte de Casación. Se decía: le hubiera sido fácil al comprador, si hubiera examinado con atención los terrenos que eran objeto de la venta, cerciorarse de que una parte de ellos no pertenecía al vendedor; hay, pues, una falta que reprocharle y, por consiguiente, no puede reclamar daños y perjuicios. La Corte no admitió esta doctrina, y con razón. Sin duda el comprador prudente debe asegurarse de que la cosa que se vende pertenece al vendedor, pero esto es para ponerse al abrigo de la acción por reivindicación que el propietario podrá formar contra él: la cuestión de los daños y perjuicios se ventila entre el comprador y el vendedor; y el vendedor es quien debe saber si vende la cosa ajena y es él quien debe declararlo; desde que vende lo que que no le pertenece está obligado á daños y perjuicios cuando el comprador ignora el hecho. Harto dudamos, como parece decirlo la Corte de Casación, de que los jueces deban tomar en consideración la negligencia del comprador en la apreciación que hacen de los daños y perjuicios; (1) para con el vendedor el comprador no tiene ninguna obligación de asegurarse si su autor es propietario; no se puede, pues, decir que tenga la culpa si no lo ha hecho.

123. El comprador, aunque sea de mala fe, puede reclamar la restitución del precio que ha pagado. Esto no es dudoso, pero ¿puede reclamarlo inmediatamente ó debe esperar á ser vencido? En nuestro concepto el precio debe ser restituido desde que la venta está anulada; en efecto, está probado independientemente de la evicción que el vendedor no tiene ningún derecho al juicio; lo retendría sin causa. Se objeta que si el comprador sabe que la cosa vendida no pertenece

1 Denegada, 8 de Mayo de 1872 (Daloz, 1873, 1, 479).