

§ 2.º Del caso en que la cosa vendida ha sido puesta fuera del comercio de los hombres.

59. Si despues del contrato la cosa vendida ha dejado de estar en el comercio de los hombres, sin la intervencion de algun hecho ó culpa del vendedor, como cuando el gobierno se apodera de un campo objeto de la venta, para construir por el mismo una carretera real, cesa y queda extinguida la obligacion de entregar la cosa; quedando solamente obligado el vendedor á ceder al comprador sus derechos para hacerse debidamente indemnizar del Rey, caso que éste así lo juzgue á propósito; «*Tratado de las obligaciones n.º 650.*

§ 3.º Del caso en que el vendedor ha perdido la posesion de la cosa vendida despues del contrato.

60. Aunque la cosa que me ha sido vendida subsiste todavía, y no esté fuera del comercio de los hombres, si despues del contrato ha perdido el vendedor su posesion por causas imprevisas é inevitables, como si la cosa le hubiese sido arrebatada violentamente, cesa su obligacion de entregarla, debiendo tan solo cederme las acciones que pueda tener al objeto de recobrar yo la posesion á mis riesgos. *Tratado de las obligaciones n.º 656.*

Pero cuando el vendedor ha vendido una cosa cuya posesion no tenia al tiempo del contrato, ó que debiese ser despojado de la misma por alguna causa existente desde el tiempo del contrato, por cuyo motivo hubiera tenido que garantizarla al comprador, aun despues de habér-

sela entregado, *infra, sect. 2;* aunque en este caso no tenga el vendedor la posesion de la cosa y que no se la pueda entregar, con tal que la cosa exista, subsistirá la obligacion que ha contraido de entregarla, quedando responsable de los daños y perjuicios que resulten por la falta de cumplimiento. «*Nec obstat*» que no se puede obligar á uno á lo imposible; porque esta máxima es verdadera en cuanto á la imposibilidad absoluta, pero no en cuanto á la relativa, conforme hemos visto en nuestro *Tratado de las obligaciones*, n. 133, 136.

ARTÍCULO V

De la accion que nace de la obligacion de entregar la cosa, y de los daños y perjuicios á que el vendedor debe estar condenado á falta de cumplimiento de esta obligacion.

61. De la obligacion que el vendedor contrae para con el comprador de entregarle la cosa vendida, nace la accion «*ex empto*» que éste tiene contra aquel para hacérsela entregar con todos sus anexos, títulos y frutos.

1.º Examinaremos cuál es la naturaleza de esta accion; 2.º á qué debe atenderse el comprador para que pueda intentarla; 3.º si el comprador puede, en virtud de esta accion, hacerse poner á todo trance en posesion de la cosa vendida cuando el vendedor se resiste á entregarla; 4.º cómo se resuelve esta accion á falta de tradicion, y 5.º de qué clases de daños y perjuicios queda responsable el vendedor.

este tratado, n.º 5, hemos establecido que son susceptibles de venta las cosas cuya futura existencia se espere, como cuando vendemos antes de la vendimia el vino que cosecharemos, hay que decidir, sin embargo, que se exceptúan de esta regla las cosas cuya venta es contra la dignidad y buenas costumbres de esperar, tal es una sucesion futura que uno no puede esperar sino confiando en la muerte de la persona que la debe dar apertura, lo que es rechazado por las buenas costumbres. Nuestra decision es conforme con la de los jurisconsultos romanos que condenan, como contrarias á las buenas costumbres, toda suerte de convenciones sobre las sucesiones futuras; l. 19; l. fin. cod. de pact. Segun las leyes romanas, estas convenciones estaban prohibidas aun en los contratos de matrimonio; l. 15, cod. de pact. En nuestro derecho, sin embargo, han podido introducirse por el favor que tales contratos entrañan, pero quedan excluidas de todos los demás. «Véase nuestro *Tratado de las obligaciones*, n.º 132.»

528. La venta de una herencia no es válida si todavía no existe, pero para serlo no es necesario pertenezca al vendedor; porque segun los principios establecidos en la primera parte, n.º 7, es válida la venta que una persona hace de la cosa de otro; «res aliena vendi potest.» Puesto que el que vende derechos sucesivos que no le pertenezcan, «puta,» porque no es llamado á la sucesion, á que solo sea heredero por menor parte de la que ha vendido, contrata válidamente, y se obliga á hacer adquirir al comprador el valor de la finca vendida, es decir, todo lo que hubiera tenido si la finca le hu-

biese efectivamente pertenecido; l. 8, D. de hæred. vend.

529. Si alguno hubiese vendido, no precisamente la herencia de una persona, sino las pretensiones que tiene sobre la misma, al objeto de que el comprador las ejerza de su cuenta y riesgo, y sin garantírlé de que tal herencia le pertenece en efecto, en tal caso, si, entablada demanda, se falla contra el comprador que la finca no pertenecía á su cedente, á nada queda obligado el vendedor, ni aun á la restitucion del precio, porque no es precisamente la finca la cosa vendida, sino las pretensiones que sobre la misma tenia, tales cuales eran, bien ó mal fundadas, «non hæreditas, sed incertum hæreditatis veniit;» es la misma casualidad la que en este caso forma el objeto del contrato, como cuando se compra la redada de un pescador; l. 10 y l. 11, D. de hæred. vend.

Si, con todo, el vendedor hubiese cedido su pretendido derecho con conocimiento de causa, esto es, de que su pretension estaba mal fundada, aunque la hubiese vendido con declaracion expresa de que no respondia que le perteneciese la sucesion, vendrá obligado á la restitucion del precio por causa de dolo, debiendo además indemnizar al comprador de todos los gastos que haya sufrido; l. 12, D. diet. tit.

§ 2.º ¿Qué comprende la venta de una herencia?

530. Cuando se vende una herencia, no es el título y la calidad de heredero lo que se vende: este título y esta calidad son inherentes á la persona del heredero, del que son inseparables,

y por consiguiente invendibles, porque como nadie puede obligarse á cosas imposibles, no puedo comprometerme para con otro á hacerle adquirir una cosa que por su naturaleza no puede subsistir sino en mi persona.

¿Qué se vende, pues, cuando se enajena la herencia de un difunto? Todo lo que ha provenido de la misma y provendrá. Cuando yo vendo mis derechos sucesivos en la sucesion de alguno, vendo todo el emolumento que he sacado de esta sucesion, como tambien todo lo que en lo sucesivo pueda reportar de la misma; en una palabra, todo lo activo, á condicion de que el comprador me libre de todas las deudas y cargas de la sucesion y me indemnice de las mismas.

De estós principios se infiere que el heredero que ha vendido sus derechos sucesivos, no deja por esto de ser heredero, sin que por esta venta se exonere de las obligaciones contraidas al aceptar la sucesion: queda por tanto obligado con respecto á los acreedores de la sucesion y legatarios, pudiendo ser perseguido por unos y otros, salvo el derecho de recurrir contra el comprador, para que le resarza debidamente; *l. 2, cod. de hæred. vend.*

§ 3.º ¿Cuáles son las obligaciones del vendedor?

531. La venta de derechos sucesivos ó de una herencia, comprendiendo todas las cosas habidas y por haber, segun los principios arriba establecidos, es decir, todo el emolumento que el vendedor ha reportado de la misma y que pueda reportar, tenemos que su obligacion consiste en entregar al comprador todo lo que tenga como

procedente de la sucesion, no solo las cosas existentes al tiempo de la sucesion cabida, y que pertenecieron al difunto, sí que tambien todo lo nacido y provenido de dichas cosas desde la sucesion acá, es decir, todo lo exigido á los deudores, y todos los frutos tanto naturales como civiles que el heredero vendedor ha percibido de los bienes de la sucesion. Esto mismo decide Vulpiano en la *ley 2, § 1, D. de hæred. vend.* «Utrum ea quantitas spectatur, quæ fuit mortis tempore, an ea quæ fuit, quum hæreditas venundatur? Et verius est hoc esse servandum quod actum est; plerumque autem hoc agi videtur, ut quod ex hæreditate pervenit, in id tempus quo venditio fit, id videatur venisse;» *d. l. 2, § 1.*

532. La obligacion que el vendedor ha contraído de entregar al comprador todas las cosas que tiene al tiempo del contrato de venta, provenientes de la sucesion, entraña el deber de conservarlas. No puede, pues, sin faltar á su cometido, disponer de las mismas; sin embargo, como el heredero que ha vendido sus derechos sucesivos permanece siempre propietario de las cosas de la sucesion hasta que las ha entregado al comprador, si dispusiera de las mismas, transferiria la propiedad á aquellos á cuyo favor las hubiere enajenado, quedando empero deudor con respecto al primer comprador de los derechos sucesivos, lo mismo que si no hubiese hecho tal disposicion; y á falta de podérselos entregar, vendrá obligado á indemnizarle de todos los daños y perjuicios, *l. 6, cod. de hæred. vend.*

533. Si la cosa que el vendedor ha enajenado

de nuevo á favor de un tercero, ha perecido luego por caso fortuito. ¿puede el comprador de los derechos sucesivos pedir el precio que ha recibido el heredero de aquel á quien la ha vendido? Negativamente puede alegarse lo que hace poco hemos notado, esto es, que el heredero que ha vendido esta cosa ha quedado deudor de la misma, como si no la hubiese vendido, puesto que, al venderla, no pudo cambiar su obligacion. El comprador de derechos sucesivos siendo, pues, más acreedor de la cosa que del precio, parece que su crédito debe extinguirse por la pérdida de la cosa, segun el principio, «obligatio extinguitur rei debitæ interitu.» Tales son las razones de duda que Paulo sienta en la *ley 21, D. de hered. vend.*, no obstante las cuales decide que el comprador de derechos sucesivos puede en este caso pedir el precio por el que el vendedor vendió la cosa perecida. La razon es que si bien es cierto que queda acreedor de la misma cosa vendida, sin embargo de la venta que el heredero ha hecho, no lo es ménos del precio por el que ha sido vendida, pero de un modo que no pueda exigir los dos á la vez. ¿Por qué esto? Porque el heredero es deudor para con el comprador de los derechos sucesivos de todo lo que adquiere como heredero. Porque como heredero es que él ha vendido esta cosa dependiente de la sucesion, cuyo precio ha recibido; luego es deudor de este precio con respecto al comprador de derechos sucesivos.

534. Un vendedor de derechos sucesivos es en este punto muy diferente de un vendedor de cosas particulares; porque si se me ha vendido una cosa particular, y luego, por un acot

de mala fe, la vende de nuevo y la entrega á un tercero, pereciendo despues la cosa por caso fortuito, queda el vendedor completamente libre de su obligacion, sin que pueda pedirle el precio de la segunda venta, porque solo se me debia la cosa.

Hay que notar que aquel, á su vez, no podrá pedirme el precio que debia satisfacerle, y que, á haberlo ya hecho, tengo derecho á pedir me lo restituya, porque no habiéndome obligado á pagárselo sino á condicion de que entregue la cosa, el mismo hecho de haber faltado á su obligacion por haber vuelto á vender la cosa á un tercero, me deja libre de toda responsabilidad.

535. Hemos visto hasta dónde se extiende la obligacion de un vendedor de derechos sucesivos con respecto á las cosas de la sucesion que tenia al tiempo del contrato de venta. En cuanto á las que ya no tenia al tiempo de la venta, hay que distinguir aquellas de que ha dispuesto, ó que han sido consumidas por el uso, de las que han perecido.

Debe igualmente dar razon al comprador de los derechos sucesivos de la estimacion de las cosas de que haya dispuesto por donacion y de las que haya consumido por su uso: «rerum ante venditionem donatarum prætia præstari æquitatis ratio exigit,» *l. 2, § 3, D. de hered. vend.* La razon que existe, es que debe dar cuenta al comprador de todo lo que ha dimanando de la sucesion: «hoc agi videtur, ut quod ex hæreditate pervenit in id tempus quo venditio fit, id videatur venisse,» *d. l. 2, § 1.*
En cuanto á las que han perecido antes de la

venta, son cosas de que el heredero no debe responder, porque la pérdida de los efectos de la sucesion debe recaer sobre el comprador, toda vez que le corresponden los beneficios. En esto no cabe mirar si la cosa ha perecido por culpa del heredero, ó sin ella, porque siendo el heredero dueño de estas cosas y no debiéndolas en aquel entonces á nadie, tampoco pesaba sobre él la obligacion de conservarlas, no pudiendo, por lo mismo, cometer ninguna falta á este respecto.

536. Si el heredero hubiese adido la herencia de alguno de los deudores de la sucesion vendida, aunque esta deuda se habria extinguido al tiempo del contrato por la confusion que motivaria el mero hecho de adir la sucesion de este deudor, no deja por esto de estar obligado á dar razon de esta deuda al comprador, porque se le considera haber sido pagado por el sucesor del deudor cuya herencia ha adido. «Aditio hæreditatis pro solutione cedit;» l. 95, § 2, de solut.

Tiene esto lugar aun en el caso que este deudor, cuya herencia ha sido imprudentemente adida, hubiese fallecido insolvente, porque, una vez adida la sucesion, no hay insolvenca que valga: «Non potest videri hæreditas solvente non esse, quæ invenit hæredem;» l. 36, D. de bon. libert.

537. Referente á las deudas activas de la sucesion, que no han sido todavía pagadas, el heredero que ha vendido la sucesion no viene obligado á otra cosa que á entregar los correspondientes títulos al comprador, para que éste se haga pagar de su cuenta y riesgo, como ce-

sionario de la herencia, á notificar á los deudores dicha cesion.

El heredero vendedor no responde al comprador de la insolvenca de los deudores sino en el caso que el deudor se hubiese hecho insolvente despues de estar el heredero en mora de entregar al comprador los títulos necesarios para hacerse pagar, y que por causa de esta tardanza se hubiese privado al comprador el cobro mientras el deudor permanecia todavía solvente.

538. Si el heredero era deudor con respecto al difunto cuya herencia ha vendido, ¿debe dar razon al comprador de lo que debia al difunto? Sí, así lo decide la ley 20, § 1, D. de hæred. vend. El porqué es que debe dar cuenta de todo lo que ha provenido de la sucesion: porque el descargo de su deuda es un emolumento que le ha provenido de la sucesion toda vez que es la sucesion la que se lo ha procurado. Mornac, *ad d. l.*, participa, sin embargo, de la opinion contraria, pero en mala ocasion.

Por idéntica razon, si sobre la finca del heredero se ase un derecho de servidumbre constituido á favor del difunto, debe el heredero restablecer esta servidumbre confundida y extinguida por haber adido la herencia, porque debe dar cuenta al comprador de todos los derechos sucesivos; pues la exoneracion de la servidumbre de que su finca estaba gravada, es un beneficio que le previene de la sucesion y del que no puede dar razon mejor al comprador que con hacer revivir la servidumbre.

539. Si el heredero ha recibido una cantidad cualquiera de alguno que se hubiese equi-

vocadamente persuadido deberla á la sucesion, tanto si se hubiese recibido antes del contrato como despues, ninguna razon debe dar de la misma al comprador de la herencia, porque aun cuando el heredero haya percibido esta suma por causa de la sucesion, resulta, sin embargo, no provenir de la misma, puesto que es una cantidad que no se debia; antes que de la sucesion, puede decirse que la ha recibido por una equivocacion del que la pagó. Decision de la ley 2, § 7, *D. de hered. vend.* en la que se dice, «hoc servari, ut hæres emptori non præstet quod non debitum exegerit.»

Nótese que esta decision no puede tener lugar «in praxi» sino cuando el heredero, una vez descubierto el error, ha restituido la suma á aquel á quien la pagó indebidamente. Si la retuviese no podria sostener que no se debia á la sucesion, porque podria contestársele: ¿por qué, pues, la retiene?

540. Sucede alguna que otra vez que un heredero, al vender sus derechos sucesivos, se reserva algunos efectos de la sucesion. No cabe duda que el comprador no puede pedir el efecto ó finca reservados, ni los frutos que el heredero vendedor ha percibido de tales cosas despues del contrato de venta; pero ¿puede pedir los que el heredero percibió antes del contrato de venta? Labeón, en la ley 25, *D. de hered. vend.* decide que puede hacerlo. El porqué es que estos frutos se han adquirido al percibirse un ser distinto y separado de la finca sobre la que fueron recogidos; no se hallan, pues, comprendidos en la excepcion ó reserva que se hizo de la finca de la que dejaron de tomar parte.

§ 4.º ¿Cuáles son las obligaciones del comprador?

541. El comprador de derechos sucesivos viene obligado á pagar el precio convenido de la cesion. Además de esto, deberá indemnizar al heredero, á quien ha comprado los derechos sucesivos, de todos los gastos que haya pagado y pague por razon de la sucesion: por ejemplo, de lo que haya pagado por los gastos funerarios, de lo que haya entregado á los acreedores de la sucesion, á los legatarios, de lo invertido para reparaciones, etc., etc.

No solamente está obligado á reembolsarle de todos los gastos de que acabamos de hacer mérito, sino que deberá entregarle finiquito ó carta de pago de los acreedores de la sucesion con respecto á los cuales el heredero queda siempre obligado, como dejamos dicho, no obstante la venta que ha hecho de sus derechos sucesivos. El tiempo durante el cual deberá el comprador presentar estas cartas de pago debe fijarlo el juez, quien lo regula segun las circunstancias.

542. Si el heredero que ha vendido sus derechos sucesivos, ya sea antes, ya despues del contrato, hubiese sido nombrado heredero de alguno de los acreedores de la sucesion, el comprador deberá darle cuenta de la deuda. Así lo decide Labeon en la ley 24, *D. de hered. vend.* La razon es que adiendo la herencia de uno que es acreedor de la que yo he vendido á otro, tendremos que habré pagado á mis expensas la sucesion ó herencia que le vendí. Para mayor claridad pondremos un ejemplo. Yo he vendido