

CAPITULO II

De la compra y venta.

1.042. Orden del tratado.

1.042. La venta (1) es un contrato consensual y sinalagmático, mediante el que se obliga uno á transferir por determinado precio la propiedad de una cosa á otro, que á su vez se obliga á pagar por ella el precio fijado.

Hemos juzgado oportuno tratar bajo este título de la cesión de los créditos y de las acciones, porque esta es también una venta cuando se hace por determinado precio en dinero; pero la hemos tratado en un párrafo aparte, porque está sujeta á reglas propias. Toda la materia se dividirá, pues, así:

§ 1.º *Condiciones que se requieren para la validez del contrato.*

§ 2.º *De las obligaciones del vendedor.*

§ 3.º *De las obligaciones del comprador.*

§ 4.º *De la resolución de la venta.*

§ 5.º *De la rescisión por causa de lesión.*

§ 6.º *De la cesión de créditos y otros derechos.*

(1) Empléase indiferentemente la palabra *venta* ó *compra* para denotar el contrato que se deriva de la compra y venta, porque como lo nota Donello, la compra y la venta no son dos convenios, de los que puede uno existir independientemente del otro, sino que son dos elementos del mismo y único contrato, y por eso se emplean promiscuamente para designarlo. *Sic nec posita venditione aliud intelligere possumus quam emptionem huic adjunctam.* (Donello, *Ad titul. XXXVII. De contrahenda emp. et vendit.*)

Sáenz de Jubera, Hnos. Libreros-Editores
Campomanes, 10.—Madrid

Historia de la novela en España desde el romanticismo á nuestros días,

— — por ANDRÉS GONZÁLEZ-BLANCO

MADRID.—1909

Un grueso volumen en 4.º, de más de 1.000 páginas, 12 pesetas.

Acaba de salir á luz esta importantísima obra, la primera en que se estudia con método escrupuloso y concienzudo análisis crítico el desarrollo de la literatura novelesca en nuestra patria desde la época romántica hasta nuestros días.

El autor analiza detalladamente las mejores producciones de los grandes maestros de la novela española, que, inspirándose en las obras superiores de Francia, Inglaterra é Italia, llevaron á un grado esplendoroso de prosperidad el mismo género en nuestra patria. Aunque concediendo especial preferencia á los autores de primer orden, no por eso quedan arrinconados en el olvido los de segunda fila. Todas las más

salientes personalidades de la España literaria, desde mediados del siglo XIX, atraviesan por estas páginas llenas de atisbos críticos y caldeadas por muy buena y artística prosa.

Entre otros autores, se trata, en esta obra, de Larra, Martínez de la Rosa, Enrique Gil, Trueba, Fernández y González, Fernán Caballero, Alarcón, Valera, Galdós, Clarín, Palacio Valdés, la Pardo Bazán, Ochoa, Sawa, Macías Picavea, Pereda, Blasco Ibáñez, Bueno, Rueda, Trigo, López Ballesteros, Mathieu, González Anaya, Maldonado, Zamacois, López de Haro, Pérez de Ayala, López Pinillos, López Roberts, Martínez Sierra, Acebal, Ciges Aparicio, Baroja, Azorín, Zozaya, Llanas Aguilaniedo, Nogales, Blas y Ubide, etc.

Esta obra debe ser leída y estudiada por cuantos quieran ponerse al corriente de la producción literaria (especialmente en el género novelesco) durante el siglo pasado y en los primeros años del siglo que corre.



Sáenz de Jubera, Hermanos, Editores. Campomanes, 10

PUBLICACIONES NOTABLES DE LA MISMA CASA

	Pesetas
Arnáiz (Rdo. P.) —Los fenómenos psicológicos: cuestiones de Psicología contemporánea. Un tomo.....	5
— Elementos de Psicología fundada en la experiencia.—	
La vida sensible Un tomo.....	4
— Percepción visual de la extensión. Un volumen en rústica.....	1,50
— Las «metáforas» en las Ciencias del espíritu. Un volumen.....	2
Artaud de Montor .—Historia del Papa León XII. Dos tomos en 4.º.....	4
Baets (M.) —Las bases de la Moral y del Derecho. Un tomo	7
Ballerini .—Análisis del socialismo contemporáneo.—Un t.	5
Bermejo (J. A.) —Conflictos y tribulaciones de la Compañía de Jesús desde su fundación hasta nuestros días. Dos tomos en 8.º.....	5
Blanco García (Rdo. P.) —La literatura española en el siglo XIX. Tres tomos en 4.º.....	16
— Fr. Luis de León. Estudio biográfico del insigne poeta agustino, obra póstuma del Rdo. P. Blanco. Un t.	4
Du Lac (Rdo. P.) —Jesuitas (obra de actualidad). Un t.	3,50
Félix (Rdo. P.) —El socialismo ante la sociedad. Un tomo en 8.º.....	2,50
— Cristianismo y socialismo. Un tomo en 8.º.....	2,50
— El charlatanismo social. Un tomo en 8.º.....	2
Fonsegrive (Jorge L.) —Ensayo sobre el libre albedrío....	6
Fouillée (Alfredo) —El Moralismo de Kant y el Amoralismo contemporáneo. Un grueso volumen.....	6
— Los elementos sociológicos de la Moral, versión castellana, prólogo y notas de D. Jenaro González Carreño. Un grueso volumen....	7
— Moral de las ideas-fuerzas, con prólogo y notas de González Carreño. Dos tomos.....	10
Gaume (Mr.) —Tratado del Espíritu Santo. Dos tomos en 4.º.....	8
Gómez Bravo (Rdo. P.) —Tesoro poético del siglo XIX. Seis tomos.....	18
González Carreño (G.) —La imagen genérica y la idea. Estudio de Psicología experimental. Un volumen.....	2
Grasset (J.) —Los límites de la Biología, con prólogo de Paul Bourget. Un volumen.....	4
— Semi-locos y semi-responsables. Un grueso volumen.	6
Kurth (Godofredo) —La Iglesia en los trances de la historia. Un tomo.....	1,50
Martínez (Fr. Zacarias) —Discursos y oraciones sagradas. Un volumen.....	6

	Pesetas
Martínez (Fr. Zacarías). —Estudios biológicos. 1. ^a serie.	
Un volumen.....	5
— Idem íd., 2. ^a serie. La Herencia. Hipótesis acerca del sueño. Optimismo científico. Un volumen.....	5
— Idem íd., 3. ^a serie. La Finalidad en la Ciencia. Un volumen.....	5
— La fe y las ciencias médicas.—Un volumen.....	0,50
Max Turmann. —El desenvolvimiento del catolicismo social desde la Encíclica <i>Rerum Novarum</i>	6
Máximo. —El anticlericalismo y las órdenes religiosas....	3
Mercier (D) —Orígenes de la Psicología contemporánea. Un tomo.....	6
Mir (Rdo. P. Miguel). —Armonía entre la ciencia y la fe. Un tomo en 4. ^o	6
Mir (Rdo. P. Juan). —La Inmaculada Concepción. Un volumen en rústica.....	9
— La Inmaculada Concepción. Un volumen en tela.....	11
— El Centenario Quijotesco. Un volumen en tela.....	3
— Rebusco de voces castizas. Un grueso volumen en tela.	10
— Prontuario de hispanismo y barbarismo. Dos gruesos volúmenes encuadernados.....	30
Millot (Abate). —¿Qué debe hacerse por el pueblo? Bosquejo de un programa de estudios sociales. Un vol.....	7
Montes (Rdo. P.) —Justicia humana, novela. Un tomo....	2,50
Muncunill (Rdo. P.) —Tractatus de Verbi Divini Incarnatione. Un vol.....	9
Paz (Abdón). —Luz en la tierra: demostración de que entre la religión católica y la ciencia no pueden existir conflictos. Un tomo en 4. ^o	5
— El árbol de la vida: estudios sobre el cristianismo. Un tomo en 4. ^o	5
Piat. —Destino del hombre. Un tomo.....	4
Ruiz Amado (R. P. Ramón). —El modernismo religioso. Un tomo.....	3
Urráburu (Rdo. P.) —Compendium Philosophico Scholasticae, Lógica. Un vol.....	4
— Idem íd. Ontología.....	4
— Idem íd. Psicología.....	5
— Idem íd. Cosmología.....	4
— Teodicea.....	4
Young (Rdo. P.) —Países católicos y protestantes comparados en civilización, bienestar general, cultura y moralidad; traducido por un P. de la Compañía de Jesús. Un volumen.....	5
Zaccaria (Abate). —Dad al César lo que es del César; pero dad también á Dios lo que es de Dios, ó sea, disertación sobre la potestad reguladora de la disciplina. Un tomo en 4. ^o	2,50

§ 1.^o*De la ley que debe regular las condiciones para la validez de la venta.*

- 1.043.** Cuestiones que pueden surgir de la venta sujeta á diferentes leyes.—**1.044.** De la capacidad de las personas que pueden comprar y vender.—**1.045.** Autoridad de la prohibición de ser compradores prescrita por la ley respecto de ciertas personas.—**1.046.** Del padre italiano ó francés que quiera comprar los bienes del hijo existentes en Francia ó en Italia.—**1.047.** Principios generales acerca de la ley que debe regir las incapacidades especiales para comprar y vender.—**1.048.** Cómo debe resolverse la cuestión acerca de las cosas que pueden venderse.—**1.049.** Aplicaciones de los principios en caso de venta de cosa ajena.—**1.050.** De la venta de cosa declarada fuera de comercio según la *lex rei sitae*.—**1.051.** De la venta de los títulos de lotería.—**1.052.** Venta de cosa que luego sea declarada fuera de comercio.—**1.053.** Reglas generales sobre el contenido de las obligaciones y su cumplimiento.

1.043. Cualquiera que sea el país en que pueda haberse hecho el contrato, siendo la transmisión de la propiedad de la cosa vendida el objeto propio de la obligación del vendedor, debe éste reputarse fuera de la autonomía de las partes. «*Nemo potest videri eam rem vendidisse de cuius dominio id agitur, ne ad emptorem transeat: sed hoc aut locatio est, aut aliud genus contractus* (1).

Las cuestiones relativas á este contrato pueden surgir en la hipótesis de que sea distinta la ley bajo cuyo imperio las partes lo estipularon y de la del país en que deba efectuarse su cumplimiento, y de que se trate de determinar cuál de ellas debe tener autoridad respecto de las recíprocas obligaciones asumidas por las partes contratantes y respecto de los actos que una y otra deben realizar para el cumplimiento de las obligaciones y ejecución del contrato, y, en fin, respecto de las consecuencias jurídicas que pueden nacer del mismo contrato ó con motivo de su cumplimiento, y no sólo en las relaciones personales de los mismos contratantes, sino también en las de los terceros que

(1) L. 80, § 3.^o, Dig., *De contrahenda emptione*, XVIII, 1.

puedan tener derechos sobre la cosa que haya sido materia del contrato.

1.044. La capacidad de las personas que pueden comprar y vender debe depender de la ley á que cada una de ellas deba estar sujeta. Siendo, en efecto, la venta un acto con el cual el propietario de la cosa dispone de ella, puede hacerlo válidamente cualquiera que sea capaz según su propia ley nacional, y esta capacidad no podría quedar modificada por la *lex rei sitae*, cuando se trate de una cosa inmueble. No pueden, por tanto, reputarse aplicables á los extranjeros las limitaciones que se hallen prescritas según la ley territorial, dado que ésta prohíba que ciertas personas compren ó vendan. Esto debe decirse, por ejemplo, de la incapacidad que han establecido los legisladores en el artículo 1.457 del Código civil italiano y en el 1.596 del Código francés, respecto de los tutores y administradores (a), los cuales no son aplicables á los extranjeros que quieran enajenar un inmueble existente en Italia ó en Francia, como si tuviese por objeto la disponibilidad de los bienes y como tal constituyeran una ley real, sino que habría, por el contrario, que atenderse á la ley personal, y considerando las susodichas disposiciones comprendidas entre las que establecen una incapacidad especial fundada en las relaciones de familia ó en las personales, admitir que sean éstas obligatorias sólo respecto de los súbditos sometidos á la autoridad de la ley del país donde existan los bienes que quieran comprar ó vender; y respecto de los extranjeros que quieran enajenar ó comprar un inmueble existente en Italia ó en Francia, atenderse á su ley personal, ya amplíe ó restrinja la incapacidad especial en dichos artículos consignada.

De nada serviría aducir en contrario, que las mencionadas disposiciones deben ser reputadas de orden público, pues aun reconociendo que han sido inspiradas por justos motivos de

(a) El Código civil español establece la misma prohibición en dos preceptos distintos, en cuanto á los tutores, á saber: el núm. 4.º del artículo 275, y el 1.º del art. 1.459 de dicho cuerpo legal. En cuanto á los administradores, sólo alude á ellos el núm. 2.º del citado artículo 1.459 de nuestro Código civil, cuando procedan como mandatarios de los dueños ó propietarios de las fincas.

dicho orden respecto de las personas sujetas al imperio de la ley, con todo eso no puede sostenerse que deban aplicarse á los extranjeros por razones de orden público, porque el Derecho social no podría considerarse lesionado en el caso en que aquellos que tuvieren capacidad para vender y comprar según su ley personal hicieran válidamente dichos actos en el país en que estuviese vigente una ley diferente respecto de la capacidad.

Estamos en esto enteramente de acuerdo con Laurent (1) que sostiene, además, que no sólo las incapacidades generales, como son las que afectan á los menores, á los que están en entredicho y á las mujeres casadas, sino también las especiales que establece la ley respecto de ciertos contratos, son una dependencia del estatuto personal y que nó puede establecerse diferencia alguna entre las unas y las otras bajo el punto de vista de la ley por la que deben regirse.

1.045. El art. 1.456 del Código civil italiano sanciona la regla tradicional de Derecho común, con la que también está conforme la del 1.594 del Código civil francés, esto es, que pueden comprar ó vender todos aquellos á quienes no se lo prohíba la ley. En el siguiente art. 1.457 dice luego el legislador italiano: «No pueden ser compradores ni aun en subastas públicas, so pena de nulidad del contrato, ni directamente, ni por mediación de otra persona, el padre, de los bienes de los hijos sujetos á su potestad; los tutores, protutores y los curadores, de los bienes de las personas sujetas á su tutela, protutela ó curatela» (a).

¿Debe mirarse la prohibición sancionada en dicho artículo como imperativa también para los extranjeros?

A primera vista podría sostenerse la afirmativa fundándose en el concepto de que tal disposición, tratándose de venta de un inmueble, debe ser aplicada (dado que se trate de inmueble existente en Italia) en virtud del art. 7.º de las *Disposiciones generales* de nuestro Código, que somete los inmuebles á las leyes del lugar donde están sitos. De este modo vendría á

(1) Laurent, *Droit civil international*, t. VIII, § 134 y siguientes. Confr. Brocher, *Droit international privé*, t. II, §§ 188 y siguientes.

(a) Véase la nota (a) puesta al número anterior (1.044).

atribuirse á ésta la autoridad del estatuto real ó territorial; pero tal argumento estaría destituido de valor, porque hemos demostrado cumplidamente que las leyes que regulan los derechos y la capacidad de las personas respecto de los bienes no pueden considerarse como un estatuto real, siempre que se trate de una cosa inmueble. Las razones que hemos aducido deben servir para establecer en principio, aun en contra de cualquiera legislación que sea, que no puede atribuirse la autoridad del estatuto real á las disposiciones sancionadas por el legislador y que conciernen á la incapacidad, aunque se trate de determinar la capacidad ó incapacidad de disponer de un inmueble, siempre por la razón de que, cualquiera que sea la naturaleza de los bienes y el país en que se hallen, la capacidad de las personas debe depender exclusivamente de la ley personal.

No podría, por tanto, sostenerse que, aun considerando en principio lo prescrito por el legislador italiano en el artículo 6.º de las *Disposiciones generales*, esto es, que el estado y la capacidad de las personas deben regirse por la ley nacional, no podría excluirse la aplicación de la ley italiana, porque el legislador, en el art. 12 de las citadas *Disposiciones*, prescribe la limitación de que en ningún caso podrán las leyes extranjeras derogar las prohibitivas del Reino que conciernan á las personas ó en algún modo se refieran al orden público. Podría aducirse, en efecto, en virtud de tal limitación, que la disposición prescrita en el citado art. 1.457 es una disposición prohibitiva concerniente á las personas, y por tanto, que, cuando sea distinta la ley extranjera, no podría pedirse su aplicación en Italia derogando la ley prohibitoria territorial que concierne á las personas; pero tampoco puede reputarse decisiva esta argumentación.

Cierto es, en efecto, que el legislador italiano excluye la autoridad de la ley extranjera siempre que ésta derogue las leyes prohibitivas del Reino concernientes á las personas; pero considerando bien el valor de esta limitación, puede comprenderse la falsedad de la argumentación aducida. Las leyes del Reino concernientes á las personas, ya sean permisivas ó prohibitivas, no pueden referirse en verdad á las personas que no estén sujetas á la autoridad de la ley italiana, pues de otro modo resul-

taría que el legislador italiano había desconocido la autoridad del estatuto personal y perturbado todo el sistema prescrito por el mismo con miras muy liberales y que se resume en atribuir fuerza extraterritorial al estatuto personal.

El legislador italiano ha establecido en el art. 6.º cuáles son las leyes á que deben quedar sujetas las personas, admitiendo en principio que éstas, para todo lo concerniente al estado y capacidad personal y á las relaciones de familia, deben quedar sujetas á la propia ley nacional, cualquiera que sea la naturaleza de los bienes y en cualquier país donde estén sitios. Por lo que debe deducirse que las leyes prohibitivas del Reino que se refieren á las personas son sólo concernientes á las personas sujetas á la autoridad de la ley; por consiguiente, resulta claro que, como los franceses, por ejemplo, no están sujetos, en lo que respecta á su estado y capacidad, á las disposiciones del Código civil italiano, la disposición prohibitiva prescrita en el art. 1.457 no se refiere á ellos, porque aun cuando éste contenga una disposición prohibitiva que concierne á las personas, no puede ser aplicada á los franceses, que no están sujetos á la ley italiana en todo lo que se refiere á su estatuto personal y á su capacidad jurídica (a).

1.046. Haciendo una aplicación de estos principios en comparación de las disposiciones prescritas por el Código civil francés y por el Código italiano respecto de la incapacidad de comprar, observamos que, con arreglo á este último, se declara incapaz de comprar al padre que quiera adquirir los bienes del hijo sujeto á su potestad. Mas esta incapacidad no existe, según el Código civil francés, respecto del padre y de la madre que tengan la administración legal de los bienes de sus hijos, y como las incapacidades para contratar son de la más estricta interpre-

(a) Las mismas disposiciones que en estos artículos y en los siguientes contienen los Códigos citados en el texto, contiene también el español en su art. 557 á 559, si bien nuestro Código ha seguido más á la letra en esta materia al legislador francés que al italiano, el cual no prohíbe á los esposos comprarse mutuamente los bienes. En cambio, el italiano veda la venta de padres á hijos sujetos á su potestad, que no la prohíben los Códigos español ni francés.

tación, se ha juzgado en Francia que la venta entre el padre y la madre y sus hijos es válida por la sola razón de que el Código francés no la prohíbe (1). Siendo esto así, no podría sostenerse que, tratándose de un inmueble existente en Italia, debería declararse nula la compra hecha por el progenitor francés, de dicho inmueble perteneciente al hijo sujeto á su potestad, en virtud de cuanto dispone el mencionado art. 1.457, y que el citado progenitor no podía invocar su propia ley personal para sostener la validez de la venta, aun cuando debiera tenerse por válida según el Código francés, porque de este modo vendría á derogar una ley prohibitiva del Reino concerniente á las personas. El razonamiento que hemos hecho está en contra de éste, pues la disposición prohibitiva prescrita por el legislador italiano en el art. 1.457 no concierne á los franceses, y precisamente porque no es concerniente á ellos no se puede admitir que exista derogación alguna contra ella, si el progenitor francés invoca la autoridad y aplicación de la propia ley personal, diferente de la nuestra, para sostener la validez de la venta.

Si se tratase, por el contrario, de un inmueble existente en Francia y el progenitor italiano lo hubiese comprado y quisiera sostener la validez de la venta, aduciendo que, con arreglo al artículo 3.º del Código civil francés, se rigen los inmuebles por la ley francesa, y que según ésta no existe prohibición alguna de que el progenitor compre los bienes del hijo sujeto á su potestad, tendría en ese caso su justa aplicación la regla prescrita en el art. 12 de las *Disposiciones generales*. En efecto, así como las leyes personales rigen el estado y la capacidad jurídica de los súbditos aun en país extranjero, así el italiano no podría invocar la ley extranjera para derogar la ley prohibitiva que le concierne, esto es, la que se halla sancionada por el legislador italiano en el art. 1.457, en la que se prohíbe que el progenitor compre los bienes del hijo sujeto á su potestad. Esta prohibición establece una especial, que afecta al progenitor italiano, donde quiera que lleve á cabo el acto de compra, y cualquiera que sea

(1) Colmar, 15 de Noviembre de 1808.

el país en que existan los bienes, y en vano invocaría una ley extranjera para derogarla (a).

1.047. Resulta, pues, que respecto á las incapacidades especiales de las personas que pueden comprar ó vender, conviene atenderse exclusivamente á las leyes personales de éstas, y ya hemos dicho que no puede reputarse ofendido el orden público territorial en la hipótesis de que sea distinta la ley personal de la territorial en lo que regula las capacidades é incapacidades para comprar ó vender bienes.

Generalizando estos principios, decimos que no podría prohibirse á los cónyuges italianos la compra y venta de un inmueble sito en Francia, aunque tal contrato pudiera reputarse prohibido con arreglo á lo que dispone acerca de esto el art. 1.595 del Código francés, como, por otra parte, debería ser vedada la venta con arreglo á dicho artículo entre cónyuges franceses, aunque la prohibición no subsista en los casos objeto de aquel artículo según el Código italiano.

Además de las incapacidades fundadas en el estado y relaciones personales, puede haber otras que tengan el carácter de incapacidades objetivas, digámoslo así, en el sentido de que prohiban la compraventa por razones fundadas en la naturaleza de las cosas y en la moralidad intrínseca del acto jurídico, y reputamos tal, por ejemplo, la que se halla prescrita por el legislador italiano en el art. 1.458, con el que está conforme el 1.597 del Código francés. En efecto, la prohibición hecha, que afecta á los jueces, oficiales del ministerio público, cancilleres, abogados, procuradores y notarios de ser cesionarios de los litigios, causas y acciones litigiosas, debe ser tenida por de orden público, como motivada en la inmoralidad intrínseca del hecho jurídico,

(a) Ni el Código español (en sus arts. 1.458 y 1.459) ni el francés (en los 1.595 al 1.597), establecen esta prohibición. No es fácil predecir hasta qué punto sería respetada esa ley extranjera por nuestros Notarios, nuestros Registradores y Magistrados, si se presentara un caso de esta índole. Mas como éste, por la serie de circunstancias casuales que requiere, es punto menos que imposible que surja, no merece la pena de plantear y dilucidar esta cuestión, cuya solución concreta sería en extremo difícil.

y debería aplicarse también en la hipótesis de que los abogados y procuradores vinieran á ser cesionarios de un inmueble litigioso ó de causas litigiosas en un país en que esté vigente una ley distinta y pretendieran luego mantener la validez de los derechos adquiridos contra lo dispuesto en la ley italiana.

1.048. Respecto de las cosas que se pueden vender, conviene referirse naturalmente á la *lex rei sitae*, porque la condición jurídica de las cosas, sean inmuebles ó muebles, debe determinarse con arreglo á la ley del lugar donde actualmente estén situadas, y por consiguiente, hay que referirse á la *lex rei sitae* para decidir si una cosa debe ser ó no reputada fuera del comercio.

Por lo demás, puede suceder que se haga el contrato en un país donde según la ley se conceda valor jurídico al pacto de venta relativo á aquella determinada cosa, que efectivamente se halla en otro país en el cual la venta es declarada nula en atención al objeto de la misma. En esta hipótesis convendría distinguir lo concerniente á la validez de la obligación contractual de lo concerniente á la válida transmisión del dominio de la cosa vendida.

1.049. Considerando que el objeto propio de la venta consiste en transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida en equivalencia del precio determinado ó determinable que éste se obliga á pagar, resulta claro que no puede haber transferencia ni adquisición de la propiedad, sino cuando la cosa pueda ser objeto de enajenación; y así como debe decidirse con arreglo á la *lex rei sitae* si la cosa vendida puede ó no ser susceptible de traslación de dominio, así es también evidente que el contrato, en lo concerniente á la condición jurídica de la cosa como tal, debe quedar sujeto á la *lex rei sitae*. Por consiguiente, si una cosa fuese vendida en un país donde su venta sea permitida y la cosa estuviere efectivamente en otro país donde ésta fuere declarada fuera de comercio, resulta claro que tal contrato, en lo concerniente á la traslación del dominio, debe ser reputado sin causa por virtud del objeto con arreglo á la *lex rei sitae*. No obstante, no podría sostenerse que la obligación contractual deba tenerse por nula en absoluto en las relaciones de las partes contratantes, si según la *lex loci contractus* la obligación de entregar al compra-

dor la cosa que se le ha vendido pudiese subsistir como contrato *sui generis* ó como contrato innominado, pues considerando además la nulidad de la transferencia del dominio, podría, no obstante, admitirse que la obligación contractual tuviera el valor jurídico como obligación *sui generis*, con arreglo á la *lex loci contractus* bajo la que ésta llega á hacerse perfecta.

Estos principios podrían tener su aplicación en la hipótesis, por ejemplo, de que pudiera subsistir el contrato como promesa de venta y dar lugar á una acción por reparación del daño.

1.050. Supongamos, por ejemplo, que el vendedor haya enajenado la cosa perteneciente á un tercero. Indudablemente, cualquiera que sea la disposición de la ley contractual, el tercero propietario no podría sufrir disminución alguna en su derecho de dominio, sino de conformidad con cuanto dispone la *lex rei sitae*. Pero si teniendo en cuenta el carácter y naturaleza del convenio con arreglo á la *lex loci contractus*, pudiera éste considerarse como un contrato innominado, por virtud del cual el vendedor deba considerarse obligado, no ya á transferir al comprador la propiedad de la cosa perteneciente al tercero, sino á hacerle propietario de ella, después que aquél hubiere conseguido la propiedad de ésta, en este caso subsistiría su obligación jurídica con arreglo á la ley contractual, y no obstante la imposibilidad de cumplir la obligación contra la voluntad del tercero, la contraída por el vendedor podría subsistir, sin embargo, y dar lugar al resarcimiento del daño.

Para resolver cualquier cuestión que surja en esta materia conviene distinguir bien todo lo concerniente al derecho real de dominio de lo que respecta á la obligación personal y á la *actio ex empto*. La validez y nulidad del primero, teniendo en cuenta las condiciones jurídicas de la cosa y, como diremos más adelante, para lo concerniente también á las condiciones requeridas para su subsistencia y eficacia, debe regirse por la *lex rei sitae*; la obligación personal, por el contrario, y la *actio ex empto*, por la *lex loci contractus*.

Manteniendo, pues, nuestro principio, esto es, que conviene resolver, según la *lex rei sitae*, si la cosa puede ser transferida, cedida ó vendida, diremos, sin embargo, que siempre conviene