

DR 02 83

Asignatura Derecho Romano Título La vendedora que no comparece Autor del caso Don Manuel García Garrido Intervienen los profesores Luis Elena del Portillo y Fernando Reynoso Día de grabación 3 de abril de 1981 Día de emisión 13 de abril de 1981 Vamos a hacer hoy el caso 98 La vendedora que no comparece Una mujer vendió a Cayo Sello unos fundos y recibida una cantidad a título de arras se fijaron los plazos para el pago del precio restante Se pactó expresamente que si el comprador Cayo Sello no los cumpliera perdería las arras y las fincas rústicas quedarían como no compradas En los días establecidos Cayo Sello notificó a la mujer que él estaba dispuesto a pagar el precio restante y consiguió una bolsa cerrada y sellada conteniendo el dinero pero faltó la vendedora al día siguiente fue notificado a Cayo Sello que no pagase a la mujer antes de satisfacer al fisco del que era deudora se preguntó si los fundos estarían en situación de ser reivindicados por la vendedora en virtud del convenio de venta en el gráfico adjunto que podemos ver en el libro se establecen las relaciones que intervienen en el caso así se destacan los dos personajes el vendedor o vendedora que es la mujer y el comprador Cayo Sello están unidos por una flecha porque efectivamente les une un contrato de compraventa a continuación podemos observar que a partir de Cayo Sello hay una línea hacia un recuadro que contiene la palabra arras porque efectivamente Cayo Sello ha entregado unas arras a la vendedora posteriormente esta línea continúa hacia otro recuadro que dice precio restante es decir que ha habido un precio que ha quedado aplazado y que todavía el comprador tiene que pagar en el lado opuesto es decir a la izquierda hay una línea que parte de la mujer de la vendedora hacia un recuadro que contiene la palabra fundos porque la mujer es propietaria de los fundos sigue siendo como veremos en el examen del caso sigue siendo propietaria de los fundos pero después hay otra línea que une los fundos a otro recuadro con la palabra fisco porque la mujer es deudora del fisco y también esta relación explica esta línea que une una flecha que parte desde la mujer hacia el fisco para relacionar así esta deuda que la mujer tiene contraída por tanto las instituciones y reglas jurídicas que se pueden apreciar en este caso y que vienen expresadas encima del enunciado sería en primer lugar una compraventa una compraventa de unas fincas rústicas que cuya vendedora sería una mujer y el comprador sería Cayuseyo pero no es una compraventa sin más, es una compraventa en la que se observan dos cláusulas o dos circunstancias específicas o especiales de este contrato por un lado existe un pacto un pacto que se añade a la compraventa de la excomisoria por la cual el vendedor recuperaría la propiedad de las fincas rústicas en el supuesto en que el comprador Cayuseyo no pagase todos los plazos o no pagase como se había estipulado por otra parte vemos que existe también una señal que se da a título de prueba de la existencia de este contrato Arras junto con estas tres instituciones la principal de compraventa y las dos añadidas de Arras y pacto de la excomisoria puede verse también al principio del caso la existencia de la reivindicatio la reivindicatio que cuestionaremos sobre si puede o no utilizarla la vendedora para recuperar la propiedad de las fincas rústicas del examen y de la lectura del caso debemos destacar ante todo el propósito de la vendedora la mujer quiere o pretende reivindicar los fundos vendidos a Cayuseyo de este propósito deducimos inmediatamente un dato esencial

que el enunciado del caso no menciona expresamente la mujer ha vendido a Cayoseyo pero además ha hecho entrega de los fundos hay un atradicio Cayoseyo es poseedor y por este motivo estaría pasivamente legitimado ante el ejercicio de la acción reivindicatoria de la propietaria ahora bien el contrato realizado entre la mujer y Cayoseyo es un contrato de compraventa un contrato consensual por el que el vendedor se obliga a transmitir la pacífica posesión de una cosa al comprador en tanto que éste se obliga a pagarle un precio una suma en dinero el contrato de compraventa genera obligaciones y solamente obligaciones entre las partes y no transmite ni la cosa ni el precio a este respecto es necesario distinguir en el contrato de compraventa como en todo contrato dos momentos o fases primera perfección del contrato segunda ejecución del contrato vamos a examinar por separado cada una de estas fases o momentos perfección del contrato la compraventa se perfecciona por el mero consentimiento como todos los contratos consensuales y solamente en supuestos de compraventa sometida a condición se considera perfeccionada cuando la condición se cumple o si se trata de cosas fungibles cuando éstas se cuentan, pesan o miden o si son cosas que forman parte de una masa cuando la cosa ha sido separada de la masa pero en el caso que estudiamos se trata de fundos y el contrato quedó perfeccionado por el consentimiento de la vendedora y del comprador sobre la cosa y el precio la segunda fase que debemos distinguir se refiere a la ejecución del contrato es decir al cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones recíprocas obligación de entregar o transmitir la cosa y el precio ahora comprador y vendedor podrán ejercitar las acciones propias del contrato acción de compra actio empti y la de venta actio venditi para exigirse recíprocamente el cumplimiento de sus obligaciones a tenor de un textodius ulpiano digesto 19.1.11 utiliza la acción de compra el que compra y ha de saberse en primer lugar que en esta acción se comprende tan solo aquello que se combinó que fuese entregado siendo pues un juicio de buena fe nada más congruente con la buena fe que entregar aquello que se combinó entre los contratantes el comprador reclama con la acción de compra la cosa vendida y el vendedor utiliza la acción de venta para conseguir lo que debe entregarle el comprador el precio, los intereses, etc. en relación con el caso examinado podemos observar primera fase el contrato quedó perfeccionado segunda fase en relación con la ejecución del contrato vemos que Cayosello es poseedor de los fundos es comprador de buena fe no es propietario de los fundos pero puede usucapirlos tiene la bona fides y la iusta causa usucapionis la compraventa la compraventa que es iusta causa en la que además se presume la buena fe faltará el tiempo para que Cayosello pueda usucapir pero ante la posible reivindicatoria de la propietaria vendedora podrá oponer la excepción típica que se oponía en estos supuestos la excepción de cosa entregada y vendida la excepción rei tradite ed vendite y por lo tanto la acción reivindicatoria de la compradora no prosperará junto a todo esto debemos nuevamente recordar de que existen unas arras que quedan claramente expresadas expresamente en el caso al decir recibida una cantidad a título de arras qué tipo de arras son estas son evidentemente las arras de derecho clásico o arras confirmatorias por contraposición a las arras justinianas o de derecho justiniano que principalmente eran penitenciales y que aparecían como castigo como pena al desistimiento de las partes estas arras a las que se refiere el caso concretamente como decimos son unas arras confirmatorias tienen el valor de probar la existencia del contrato la existencia de la compraventa en este sentido debemos decir

que la institución de las arras está insertada en el propio pacto de la excomisoria porque el precio de la cosa está compuesto aquí por un lado de lo que se entrega a título de arras y lo que luego se habla se habla de él como precio restante dónde está el pacto de la excomisoria pues cuando se dice se pactó expresamente que si el comprador cayoseyo no los cumpliese perdería las arras y las fincas rústicas quedarían como no compradas el pacto de la excomisoria en definitiva a través de él se viene a establecer una condición resolutoria por la que el vendedor se aseguraba el cobro del precio este pacto consistía en la facultad del vendedor de tener el contrato por no celebrado si el precio no se paga en el tiempo establecido de ahí que la posibilidad de que tiene el vendedor de renunciar a este derecho le garantice el cumplimiento de las obligaciones del comprador por tanto existe aquí como decimos unas arras y un pacto de la excomisoria que vienen a matizar las características generales de este caso por tanto debemos decir que en este contrato de compraventa que el caso narra es necesario distinguir los siguientes hechos y pactos en primer lugar la mujer vendedora entrega los fondos al comprador cayoseyo y después pretende reivindicarlos en segundo lugar el comprador cayoseyo cumple su obligación de pagar el precio en primer lugar al entregar un anticipo señal como arras en segundo lugar al depositar o consignar el precio restante y en tercer lugar al pagar al fisco el precio restante en nombre de la mujer por ello existe un pacto de la excomisoria por el que si el comprador cayoseyo no paga el precio los fondos se tienen como no comprados por tanto existe una condición resolutoria en este caso no procede porque el comprador pagó el precio y fue la vendedora la que no compareció de aquí que como ya se haya como ya quedado apuntado si la mujer propietaria de los fondos ejercita la acción reivindicatoria contra el poseedor cayoseyo este puede oponerle la exceptio rei vendite extraviste la excepción de cosa vendida y entregada la respuesta que propone el jurista quinto mucio esquebola a este caso es muy breve y dice única y exclusivamente lo siguiente según los datos propuestos el comprador no ha incumplido la cláusula de venta esto significa que la venta es válida que el comprador no ha incumplido la cláusula todos los pactos todas las obligaciones del contrato y que efectivamente la mujer no podrá reivindicar en forma alguna los fondos porque como ya se ha dicho y se ha repetido si intentara probablemente no lo llegó a intentarlo pero sí hubiese intentado el ejercicio de la acción reivindicatoria esta hubiera quedado totalmente rechazada por la excepción típica del comprador la excepción rei tradite ed vendite