

DR 02 84

Asignatura Derecho Romano, título Casos Prácticos, Contratos Consensuales. Autor, Don Manuel García Garrido, Doña Luisa Elena del Portillo, Don Fernando Reynoso. Día de grabación, 9 de abril del 81.

Día de emisión, 21 de abril del 81. Seguimos con la exposición de los casos prácticos de contratos consensuales. Pero antes de iniciar nuestra sesión o nuestro seminario de hoy, quisiera responder a las amables cartas que ya nos están dirigiendo los alumnos sobre estas emisiones radiofónicas.

En primer lugar, para agradecer muy sinceramente esta atención de comunicarnos sus sugerencias y sus comentarios a nuestras emisiones. Respondiendo concretamente a dos cartas que acabamos de recibir, tengo que decirle a los alumnos, sobre todo a los que nos escriben, que en la página 84 del segundo tomo del libro Derecho Privado Romano, se establece ya un procedimiento para la solución de los casos prácticos. Es decir, en esta página 84 y en la siguiente se habla de estudio pormenorizado de los hechos, de la exposición de las posibles acciones que pueden ejercitarse por el actor y de las excepciones o medios de defensa del demandado.

En tercer lugar, del estudio de las decisiones jurisprudenciales, reglas e instituciones jurídicas. Y por último, la solución del caso y el estudio de las decisiones jurisprudenciales sobre las distintas cuestiones planteadas. Es evidente, pues, que este es el esquema que deben seguir los alumnos en el examen cuando se ponga un caso práctico.

Y que nosotros, en la medida de lo posible, aunque aquí se trata de un seminario donde introducimos muchas variantes, seguimos también este esquema. Es decir, que normalmente hablamos siempre un poco de los hechos, hablamos, en primer lugar, después de las acciones y, por último, de las instituciones, reglas y del comentario de las decisiones jurisprudenciales. Este es el esquema que solemos seguir, aunque, repito, alguna vez hagamos alguna variante sobre el esquema.

Y dicho esto, y de nuevo agradeciendo de antemano todas las sugerencias y las cartas que se nos envíen, sobre todo si hay algún punto oscuro en nuestra exposición que el alumno no entienda, etcétera, vamos a seguir con la exposición y con el estudio de los casos prácticos. En este sentido, nos corresponde tratar hoy de un caso que encierra alguna dificultad y que plantea una nutrida problemática, y por eso lo planteamos, que es el caso 104, que se titula La compra de fincas en Alemania y que está en la página 234 del libro. Se trata de un caso donde se dan dos supuestos, el más importante ya veremos, se aplican las reglas sobre el riesgo operículum y también las reglas sobre la evicción.

Pero vamos a leer el caso y vamos después a comentarlo detenidamente. Luciaticio compró unos predios en Alemania, al otro lado del Rhin, y entregó una parte del precio. Al ser

demandado el heredero del comprador por la cantidad restante, contestó diciendo que aquellas posesiones fueron en parte enajenadas por mandato del príncipe y en parte asignadas como premio a los veteranos.

Pregunto si el riesgo de esto puede corresponder al vendedor. Bien, como siempre nos referimos ahora, siguiendo el esquema del libro al que no hemos estado haciendo continua remisión, hacemos una referencia a los hechos. ¿Cuáles son los hechos, más o menos? Los hechos podrían haber sucedido de esta forma.

En primer lugar, se realiza el contrato de compraventa. En segundo lugar, se venden los fundos por mandato del príncipe y otros se asignan a los veteranos sin que los beneficiados entren aún en posesión de los bienes. En tercer lugar, el primer comprador recibe los fundos por tradición.

En cuarto lugar, los beneficiados por el emperador reclaman la posesión de dichos precios. Me parece que nos hemos olvidado una cosa y conviene que lo tengan en cuenta nuestros alumnos que es que se entrega una parte del precio, dice el caso. Exactamente.

Bueno, es decir, este sería más o menos el análisis de los hechos. Después de los hechos vamos a plantear el caso en tema de acciones y nos tenemos que plantear para que lo conozcan bien nuestros alumnos cuáles son las acciones que se derivan de la compraventa. De la compraventa se derivan dos acciones, una a cargo del vendedor, la Actio Venditti y otra que defiende al comprador, que es la Actio Empty.

Bueno, parece que en este caso lo que se plantea sobre todo es una acción por parte del comprador, ¿no es eso? Efectivamente. Una acción por parte del comprador que sería la Actio Empty. Es decir, así estaría planteada la cuestión desde el punto de vista procesal.

Pero vamos ahora al punto de vista de las reglas y de las instituciones antes de entrar en el comentario de la respuesta o de la decisión del jurista. ¿Cuáles son los dos problemas importantes? Vamos a ver si los alumnos nos plantearán enseguida cuáles son los dos problemas más importantes que se suscitan en el texto. ¿Y a esto qué le vamos a contestar? Yo creo que los dos problemas más importantes es ver si en el caso hubo o no hubo tradición y además ver si hubo perecimiento de la cosa.

Es decir, si se perdió por una causa de fuerza mayor. Entonces, en este caso de perecimiento de la cosa, de pérdida de la cosa por fuerza mayor se respondería en virtud de esta cláusula particularísima de la compraventa romana que se llama Periculum, enunciada en el principio Periculum est Emptoris. Bueno, vamos a ver.

Yo estoy de acuerdo, por supuesto, con lo que acabamos de decir. Estoy de acuerdo en lo que nos has dicho sobre la tradición o entrega. Es decir, es importante saber si la cosa se entregó o no se entregó.

Pero, en cambio, ya lo de la fuerza mayor ya no estoy tan de acuerdo. No estoy tan de acuerdo

fundamentalmente porque no se trata de una pérdida física sino, en todo caso, sería una pérdida jurídica. Una pérdida jurídica y en la cual esta pérdida jurídica por rescripto del emperador por esta asignación que hace de los predios, pues realmente no entrarían en el caso del Periculum.

Es decir, se trata o no de ver si aplicamos la regla Periculum est Emptoris. Es decir, la cosa parece para el comprador. Aunque repito que no parece, por el enunciado del caso, que aquí haya una pérdida efectiva.

Los predios no se pierden. Los predios lo que pasa es que en lugar de pasar a ser del comprador, pasan a ser, como dice aquí, se enajenaron, se entiende a otras personas, por mandato del Príncipe, o fueron asignadas como premio a los veteranos. Es decir, no es una pérdida de consumición, diríamos, física, sino una consumición llamada jurídica.

Es decir, lo que ocurre es que, en definitiva, el comprador y el heredero del comprador no tiene la posesión de los predios en Alemania. ¿No es eso? Exactamente. Este es el tema.

Es curioso, porque se trata de unos romanos que compran predios en Alemania. Ahora sería al revés, serían los alemanes los que están comprando los predios en Italia y en España, ¿no? De modo que esto se plantea una cuestión totalmente distinta. Pero, claro, son unos predios que están lejanos, que posiblemente si se efectuó la tradición no había una posesión continuada, ¿no es eso? Sobre los predios, una posesión continuada del comprador.

El comprador muere, puesto que hay un heredero. Lo que es evidente, a mí me parece que este texto, en su planteamiento y en su exposición, ha sido cortado. Aquí se ve claramente la obra de la tijera de los compiladores.

Es decir, está clarísimo que no se habla, por lo menos no se habla claramente de si ha habido o no ha habido traditio, y se mezclan, como decíamos, dos problemas. Uno es el problema del riesgo periculum y otro es el problema de la traditio. ¿Estamos de acuerdo con esto? Estamos de acuerdo.

Y además, en la respuesta que da Paulo, mezcla un nuevo instituto, que es la evicción, puesto que contesta diciendo que los casos de evicción que puedan ocurrir después de contratada la compra no corresponden al vendedor y que, por tanto, según lo que se propone, puede exigirse el precio de los predios. Es decir, que según la respuesta de Paulo, aquí tendría siguiendo aplicación la regla periculum est emptori. Es decir, que en esta especie de riesgo o peligro, por supuesto, ya decíamos, jurídico, no físico, y mezclado con el supuesto de evicción, el vendedor podría seguir exigiendo el precio aunque la cosa no se hubiese entregado.

¿No es eso, más o menos? Más bien parece que son institutos distintos. Es decir, que se da periculum o se da evicción, pero son dos institutos absolutamente incompatibles y esto es precisamente lo que ha hecho que este caso haya sido objeto de un tratamiento muy especial por parte de la doctrina. Bueno, esto es lo que quiero que hablemos un poco, puesto que el

caso es complicado, quizás convenga que aclaremos a nuestros alumnos el estado de la doctrina.

Claro, no siempre hacemos esta remisión a la opinión de los autores, pero dado que es un texto muy controvertido, vamos a hacer una referencia breve, por supuesto, para completar nuestra exposición a este estado de la doctrina sobre el texto, ¿verdad? Sí, la tradición parece que está sobreentendida en el caso, y así lo estiman Jaimain, Apletón, Sekel, Meilan, Betti, George Kunkel y también el profesor Calonge en su monografía sobre la evicción. Pero sigue siendo tema de discusión y de problema cómo se puede entender que en el enunciado del caso se haga una pregunta sobre el periculum y en la respuesta Paulo responda sobre la evicción, es decir, dos institutos incompatibles y por esto el profesor Calonge dice que alguna de las dos menciones encaja mal en el caso. Entonces, o no hay periculum, el profesor Calonge cree que lo que está mal planteada es la pregunta, y en cambio, sí, la evicción, pero ¿cómo causa de evicción? Entonces, según esto, según el profesor Calonge dice que podrían darse todos los elementos, a tenor de la enumeración que yo he hecho antes de los supuestos, de hecho, porque habría causa de evicción post contractam emptionem y ante traditionem priorum.

¿Causa usted eso porque ya sabe que a veces alguno de los alumnos encuentra dificultades? Sí, causa de evicción después de perfeccionada la compra y antes de la tradición de los fundos y posteriormente evicción post traditionem, es decir, evicción después de realizada una tradición. Entonces, la evicción se producirá cuando el heredero del comprador sea condenado en el juicio que promuevan los beneficiarios de la decisión imperial, ante cuya evicción el vendedor quedará exento de responsabilidad. Así termina la solución del caso del profesor Calonge.

Bueno, es decir, para que nuestros alumnos tengan el tema claro, yo creo que hay que llegar a una conclusión evidente, que es que todo dependerá de si ha habido traditio o entrega o no ha habido traditio. ¿No es eso? En el caso de que haya habido traditio o entrega, procederá la evicción y en caso contrario no. ¿No es eso lo que querríamos decir antes? ¿O es demasiado simplificar este tema? Bueno, de todas formas, es que aunque no hubiera habido traditio, lo que tampoco quedaría explicado es por qué razón Paulo contesta aludiendo a la evicción.

Bueno, la razón yo me parece que he aludido antes a ella, que es que el texto indudablemente está cortado. Es decir, el texto sería mucho más amplio, con un enunciado mucho más rico, e indudablemente para mí no ofrece duda que el texto ha sufrido un recorte en el caso por parte de los compiladores. Esto es frecuente y se puede ver en otros muchos casos.

¿No es eso? Pero a mí me parece que este tema... De todas formas, más que en relación con el periculum, este caso se debe examinar desde el punto de vista de la evicción, que es lo que hace Calonge y lo que hacen otros autores. Y por eso aquí debemos, sobre todo faltaría aquí, quizás después del enunciado del caso, hablar de la evicción como principal problema que plantea el texto. Sí, en relación de todas formas con el periculum, puesto que también el enunciado del caso se refiere al periculum porque se pregunta precisamente, al terminar el enunciado del caso se pregunta por el riesgo.

Bueno, de todas formas yo creo que no hemos hecho una cosa que es importante y que lo solemos hacer otras veces, que es decir, esto quizás no debía ser al final sino al principio, decir que es la evicción. Nos ha faltado eso. Sí, bueno, sobre la evicción podríamos decir que es aquella situación procesal en la que se encuentra el comprador de un bien que sin haber cumplido el tiempo necesario para haberlo adquirido por usucapión es vencido en juicio por el verdadero propietario.

Es decir, es un caso en el que el comprador llama, atrae a la causa al vendedor para que le defienda, diríamos, contra el propietario del fondo. Y esto se produce ¿por qué? Porque esto es una cosa que estamos repitiendo continuamente y que no nos cansaremos nunca de repetir. Nuestros alumnos lo tienen que tener muy en cuenta.

Porque siempre decimos que la compra-venta no transfiere... Exactamente. Y al no transferir, sobre todo tratando de fondos que por ser res-mantipi requerirían un emancipacio, entonces naturalmente siempre existe la posibilidad de que el verdadero propietario del fondo y antes de completarse sobre todo el tiempo de la usucapión, se dirija contra el comprador reclamándolo. En este caso el comprador pide al vendedor que le asista frente, o si una vez se ha producido ya el hecho de que ha sido vencido en juicio, entonces pide la correspondiente indemnización.

Seguiremos el próximo día.