

DR 02 74

Prácticos 2, autor Manuel Jesús García Garrido, colaboradores Luis Arena del Portillo, Fernando Reynoso Barbero Día de grabación 14 de enero de 1981, día de emisión 26 de enero El último día hablamos de los primeros casos referentes al derecho a la caza Hoy vamos a tratar de un caso, el número 17, el fundo que se vendió dos veces que contiene interesantísimos extremos referente a los derechos reales, al derecho de propiedad, a la adquisición de la propiedad pero también referentes a los derechos de obligación y concretamente a la compraventa Vamos a leer primero el caso, Fernando, ¿quieres leerlo? Si tú, Cayo, hubieras comprado a Ticio un fundo propiedad de Sempronio y te hubiese sido entregado pero una vez pagado el precio, Ticio hubiese llegado a ser heredero de Sempronio y hubiese entregado el mismo fundo a Mevio ¿De quién será el fundo? ¿Qué acciones se ejercitarán? Bueno, tenemos que volver aquí, como siempre, a recordar las reglas que se contienen en los parágrafos a los que se remite el inicio del caso Así, la acción publiciana, la traditio o entrega, la excepción o réplica de cosa vendida y entregada, la excepción de dolo y, por último, la compraventa ¿Quieres decirme lo que recuerdes sobre la acción publiciana, Fernando? Si, bueno, es realmente una acción semejante a la reivindicatio que concede el pretor al propietario bonitario que ha perdido la acción para recuperarla Realmente, el punto central de la acción publiciana es la ficción, esto es, se ordena al juez que finja haber transcurrido un plazo para que se pueda reclamar como si fuese el verdadero propietario civil Los efectos son diferentes según sea el demandado, pero lo realmente importante es que el propietario bonitario está protegido como si fuera el verdadero propietario Es decir, lo que se finge es que ha pasado el plazo requerido para la usucapión, ¿no es eso? Exactamente Se manda a fingir que ha transcurrido este plazo y, entonces, al haber adquirido por usucapión, se considera la persona protegida por la acción publiciana como verdadero propietario ¿Es eso? Propietario, en este caso, en propiedad pretoria o bonitaria, puesto que no es propietario civil porque tendría que ser dominus jurecritio, ¿no es eso? Efectivamente Bueno, vamos a ver, entonces, aparte de esto, aquí interviene la traditio o entrega ¿Me quieres decir, Luisalena, qué tenemos que recordar sobre la traditio o entrega? Por eso se considera de derecho de agentes En este caso, se ha hecho traditio del fundo, pero el fundo es una res mancipi que hubiera requerido una mancipatio para que se hubiera convertido el comprador en propietario civil No ha habido tal mancipatio, ha habido solamente una traditio y tenemos que el comprador, en este caso, pues no es propietario, simplemente se le ha transmitido por el contrato de compraventa, un contrato consensual y de buena fe, se le ha transmitido la pacífica posesión del fundo, pero no es propietario Bueno, es decir, que aquí es muy importante que distingamos entre cosas Mancipables y cosas no Mancipables, ¿es verdad? Exactamente Para las cosas Mancipables, como es el fundo, son los esclavos o son los animales de tiro y carga, los aperos, las cosas que tenían mayor interés para la primitiva economía agrícola, eran necesarios los actos formales que pueden ser, como decía muy bien, la mancipatio y también la in iure cessio Y la in iure cessio Es decir, no es suficiente, en el caso de cosas Mancipales, para transmitir la propiedad, no es suficiente la traditio, es decir, todo el caso está centrado en esto, es decir, que es un comprador que es un poseedor, como

has dicho muy bien, un poseedor de buena fe, pero no es un verdadero propietario. Por consiguiente, esta es la mayor dificultad que puede plantear el caso. Vamos a ver, ¿cómo, Luisa Elena, podríamos analizar las cuestiones que plantea el caso siguiendo un poco ya lo que nos indica la página 111 del libro? Ahí están más o menos indicadas, pero vamos a ver si tú me las puedes un poco resumir o por lo menos resaltar más de lo que hace el libro para conocimiento de los alumnos. En primer lugar, que Cayo ha comprado a Ticio un fundo, pero que no es propiedad de Ticio, sino propiedad de Sempronio, que además este fundo que ha comprado le ha sido entregado, que no ha realizado la forma solemne de la mancipatio. Pero que en realidad ha pagado un precio, es decir, que se le ha transmitido la pacífica posesión, que además Ticio llega a ser heredero de Sempronio y a partir de este momento se ve en el caso ya lo que va a ser el problema fundamental. Y es que Ticio vuelve a vender el fundo, entonces es un fundo que se ha vendido dos veces, la primera vez que se ha vendido a Cayo, la segunda vez que se vende a Mevio, por lo tanto aquí ya hay unos problemas jurídicos y procesales fundamentales. Pero un momento, yo quiero, de todo lo que has dicho, recalcar dos cosas. Primero, que el fundo ha sido entregado en virtud de un contrato de compra-venta por una persona que lo vende, que no es propietario. Te pregunto, ¿es que alguien que no es propietario de una cosa la puede vender? Puede vender, es una venta a non domino, pero realmente responderá siempre frente al comprador. Una compra-venta de una cosa ajena.

Bueno, tú sabes perfectamente que en todo contrato se pueden pedir dos cosas, o bien cuando una parte incumple el contrato se pueden pedir, o bien que esta parte efectivamente lo cumpla, caso de cumplimiento del contrato, o bien la resolución del contrato con la indemnización de los daños y perjuicios causados. En esta compra-venta está claro que lo que el comprador Cayo quería era a toda costa obtener el fundo. Esta es la primera cosa que yo resaltaría o recalcaría de este caso. Pero es que hay una segunda cuestión que también quiero subrayarla especialmente, y es que efectivamente tienes tu razón cuando dices que el fundo fue entregado por Tizio a Cayo. Pero es que parece ser que después ese mismo fundo, cuando ya Tizio era propietario del fundo, porque había llegado a ser heredero de Sempronio, fue entregado a Mevio. Es decir, que hay dos entregas sucesivas en el caso. Primero, una entrega a Cayo.

Segundo, una entrega a Mevio. Y entonces lo que yo creo que el caso plantea sobre todo es quién de los dos, al primero que se hizo la entrega o al segundo, se quedará definitivamente con el fundo. O lo que planteado en términos procesales equivale a decir qué acciones se ejercitarán y qué medios de defensa también opondrán los posibles demandados con estas acciones. Efectivamente es así. Parece que entonces Cayo no puede ejercitar la acción reivindicatoria contra Tizio porque, como ya hemos dicho anteriormente, no es propietario. ¿Y no es propietario por qué? No es propietario porque no se ha realizado la forma solemne de la emancipación o de la injurecesia. Pero sí puede accionar con la acción publiciana, en la que el pretor ordenará al juez que finja que ha transcurrido el tiempo de la usucapión y será esta acción la que ejercerá Cayo para defenderse. Está bien, está bien, me parece bien lo que dices, pero se me está ocurriendo una posible objeción, que es la siguiente. Debemos tener en cuenta

que Cayo sí era en un primer momento poseedor de buena fe como comprador que era del fundo Pero parece ser que luego la posesión la pierde, puesto que el fundo se le entrega a medio Te pregunto, ¿una persona que no es poseedor puede ejercitar realmente la acción publiciana? Podría ejercitar la acción publiciana en todo caso, vamos, si es que había dejado de poseer Bueno, es decir, el planteamiento es complejo porque normalmente, claro, la acción publiciana, como su propio nombre indica, está en sustitución de la acción reivindicatoria Y claro, cuando una persona ejercita tanto la acción reivindicatoria como la acción publiciana, parece que es que no posee Porque si poseyese, entonces, en defensa de sus derechos, lo que podría ejercitar son los interdictos, ¿no es eso? Sería, claro Entonces, naturalmente, es evidente que en este caso, al ejercitar la acción publiciana, es porque no posee Es para reclamar un fundo que ha poseído, que no ha transcurrido el tiempo de la usucapión, que se puede fingir que ha transcurrido el tiempo de la usucapión Pero que, naturalmente, falta tiempo para complementarlo, en este caso, por eso, procede con la acción publiciana, ¿no es esto? Esto es, sí Bueno, entonces, en cuanto a las excepciones que puede oponer, como dice el libro, si Titio es demandado, puede oponer una excepción *justi domini*, ¿no es eso? Esto es Y, a su vez, Cayo respondería esta excepción con una *replicatio rei bendite extradite* o la *replicatio doli* Yo diría, ¿por qué en lugar de accionar? Porque, claro, naturalmente, aquí, aparte de las acciones propiamente reales, como la acción reivindicatoria a la que nos estamos refiriendo Por supuesto que proceden también las acciones derivadas de la compraventa Es decir, la *actio bendite*, es decir, para obligar al cumplimiento del contrato o, en su caso, para pedir la indemnización de daños y perjuicios Pero yo te pregunto una pregunta que se le ocurre a muchos de los alumnos cuando tratamos de este caso ¿Y por qué no acciona con la *actio doli*? Que es una acción general y porque, indudablemente, aquí ha habido un dolo como una casa Es decir, ¿por qué un señor vende dos veces una misma cosa, como es el fundo? Bueno, yo creo que, en primer lugar, porque tratándose de la compraventa de un contrato de buena fe Ya no es necesario actuar con la *actio doli* Porque en los contratos de buena fe el juez ya va a tener en cuenta todas las circunstancias que concurren en el caso Y, por lo tanto, va a tener también en cuenta el dolo Es decir, en los contratos de buena fe no es necesario alegar el dolo porque el juez ya lo va a tener en cuenta Esto es lo primero que a mí se me ocurre Y, además, porque cuando existen unas acciones típicas no puede ejercitarse la *actio doli* Que es supletoria y cuando ya no existe una acción que puede ejercitarse, entonces sí se puede ejercitar la *actio doli* Bueno, ¿cómo me resumirías, por favor, Luis Alena y Fernando, cómo me resumiríais la respuesta de los juristas? Porque las respuestas, como vemos, son respuestas de muchos juristas, son largas.

¿Cómo la podríamos resumir? Pues Juliano dice, es más justo que tú seas protegido el primero Porque, incluso, si el mismo ticio te reclamara el fondo, sería rechazado por la excepción Y, si el mismo ticio poseyese el fondo, se lo reclamarás por la acción publiciana Esto subraya lo que yo te decía antes Al perder la posesión es cuando procede la acción, el ejercicio de la acción publiciana Otras respuestas, también de Juliano, insisten en esta misma idea Es lo más justo que el pretor te defienda con una excepción de dolo Pues, si el mismo ticio te reclamase ese fondo, sería rechazado mediante una excepción redactada por el hecho O la de dolo malo Y, si

poseyendo el fondo ticio, se lo reclamaras por la publiciana Podrá servirte de una réplica de que no sea propiedad del demandado De suerte, que se entiende que había vuelto a vender el fondo Que ya no tenía en su patrimonio Bueno, el caso de Nerazio, que exponemos a continuación, es un caso parecido Donde la respuesta también es parecida Es decir, que el resumen de todo esto es que, en todo caso, tiene preferencia el poseedor Cuando se vende un fondo a varias personas, una misma cosa Y, después del poseedor, tiene preferencia también el primero El primero al que se le vendió el fondo, al que se vendió la cosa, objeto del litigio ¿No es eso? Este es el caso Es decir, es un caso que después se repite Porque, en materia de compraventa, tenemos otros supuestos también En el que se trata del mismo caso de que una misma cosa se vende a varias personas Y, entonces, es un caso que tendremos ocasión de estudiarlo Cuando, en materia de compraventa, veamos otros casos que son parecidos Aquí, desde el punto de vista de la propiedad Y nos interesa resaltar, sobre todo, el efecto del atrahitio En este supuesto, y el efecto de la protección al poseedor Seguiremos el próximo día