

(3) Si quis amico peregre cuncti mandaverit, ut fugitivum suum quaerat et si invenerit vendat, nec ipse contra senatus consultum committit, quia non vendidit, neque amicus eius, quia praesentem vendit: emptor quoque, qui praesentem emit, recte negotium gerere intellegitur. (4) Si res vendita per furtum perierit, prius animadvertendum erit, quid inter eos de custodia rei convenerat: si nihil appareat convenisse, talis custodia desideranda est a venditore, qualem bonus pater familias suis rebus adhibet: quam si praestiterit et tamen rem perdidit, securus esse debet, ut tamen scilicet vindicationem rei et conditionem exhibeat emptori. unde videbimus in personam eius, qui alienam rem vendiderit: cum is nullam vindicationem aut conditionem habere possit, ob id ipsum damnandus est, quia, si suam rem vendidisset, potuisset eas actiones ad emptorem transferre.<sup>15</sup> (5) In his quae

15 El texto parece interpolado desde donde dice: *talis custodia* hasta el final. En el derecho clásico, la regla es que el vendedor responde por la custodia de la cosa, esto es, que responde si la cosa vendida y no entregada se pierde por hurto; aquí el texto rebaja esta responsabilidad, diciendo que el vendedor debe proporcionar una custodia tal como la que pone un buen padre de familia en sus cosas, lo cual es un conocido criterio posclásico. La frase final del texto (*unde videbimus... fin*) saca la conclusión de que no es válida la venta de cosa ajena, lo cual nada tiene que ver con el caso en cuestión, y contradice abiertamente lo que dicen otros párrafos de este título (25 y 28,1); estilísticamente es también diferente, pues usa la primera persona del plural (*videbimus*) mientras que en el resto del texto se ha usado la forma impersonal.

(3) Si alguno hubiese mandado a un amigo que se disponía a salir de viaje, que buscara un esclavo suyo fugitivo y, si lo hallase lo vendiese, no atenta aquél por ello contra el senadoconsulto,<sup>37</sup> porque él no lo vendió; ni tampoco el amigo, porque vendería un esclavo presente; asimismo, el comprador que compra al esclavo presente se entiende que hace el negocio como es debido. (4) Si una cosa vendida hubiese perecido por hurto, ha de observarse, en primer lugar, qué se había convenido entre las partes acerca de la custodia de la cosa; si nada resulta haberse convenido, ha de esperarse del vendedor una custodia tal como la que un buen padre de familia pone en sus propias cosas.<sup>38</sup> Si ésta se hubiese observado y no obstante perdió la cosa, el vendedor estará seguro, con tal que ofrezca al comprador la acción reivindicatoria y la *condicción*; de aquí colegimos lo que ocurre con el que vende una cosa ajena; como éste no puede tener la reivindicatoria ni la *condicción*, por esto mismo, debe ser condenado: porque, si hubiese vendido su propia cosa, podría transferir al actor aquellas acciones.<sup>39</sup> (5) Res-

37 Posiblemente se refiera al senadoconsulto que cita Ulpiano 1 *ad ed.* D 11,4,1,1, en el que se dispone que quien recibe un esclavo fugitivo, debe pagar una multa, a no ser que lo restituya a su dueño o lo presente a los magistrados encargados antes de veinte días. Por otra parte, el vendedor de un esclavo fugitivo, está obligado a declarar al comprador que el esclavo ha sido fugitivo, por considerarse esto un vicio no aparente.

38 La *Convención* no prevé expresamente el caso de responsabilidad del vendedor cuando sufre robo de la mercancía ya especificada pero no entregada. Contempla un criterio general de exoneración de responsabilidad (art. 79), cuando el incumplimiento del contrato se debe a un impedimento ajeno a la voluntad del obligado, imprevisible e inevitable. El robo podría considerarse como un impedimento de este tipo si la mercancía estuviera razonablemente guardada, como la guardaría un "buen padre de familia" según la terminología de Gayo, pues si no estuviera custodiada así, no podría considerarse el robo como un impedimento inevitable. El texto de Gayo añade algo interesante: cuando el vendedor está exento de responsabilidad por robo de las mercancías y el comprador corre con el riesgo, es decir, tiene que pagar el precio sin poder exigir las mercancías, tiene el comprador el derecho de exigir al vendedor que le ceda todas las acciones que tenga para reclamar el robo y recuperar las cosas robadas.

39 Véanse los párrafos 25 y 28,1 de este título, en donde se declara válida la venta de cosa ajena; lo que dice este texto es que el vendedor es responsable si el comprador no puede ejercitar la acción reivindicatoria ni la *condicción*, esto es, si no puede recuperar la cosa comprada que perdió por robo u otra causa. El caso que se contempla no es el de

pondere numero mensurave constant, veluti frumento vino oleo argento, modo ea servantur quae in ceteris, ut simul atque de pretio convenerit, videatur perfecta venditio, modo ut, etiamsi de pretio convenerit, non tamen aliter videatur perfecta venditio, quam si admensa adpensa adnumeratae sint. nam si omne vinum vel oleum vel frumentum vel argentum quantumcumque esset uno pretio venierit, idem iuris est quod in ceteris rebus. quod si vinum ita venierit, ut in singulas amphoras, item oleum, ut in singulos metretas, item frumentum, ut in singulos modios, item argentum, ut in singulas libras certum pretium diceretur, quaeritur, quando videatur emptio perfici. quod similiter scilicet quaeritur et de his quae numero constant, si pro numero corporum pretium fuerit statutum. Sabinus et Cassius tunc perfici emptionem existimant, cum adnumerata admensa adpensa sint, quia venditio quasi sub hac condicione videtur fieri, ut in singulos metretas aut in singulos modios quos quasve admensus eris, aut in singulas libras quas adpenderis, aut in singula corpora quae adnumeraveris. (6) Ergo et si grex venierit, si quidem universaliter uno pretio, perfecta videtur, postquam de pretio

pecto a aquellas cosas que constan por su peso, número o medida, como el trigo, el vino, el aceite, o la plata, unas veces se observa lo mismo que en las demás: que la venta se considere perfecta cuando se convenga el precio; otras veces, aunque se hubiese convenido el precio, no se considera perfecta la venta más que si se miden, pesan o cuentan dichas cosas. Así pues, si se vende todo el vino, el aceite, el trigo o la plata, cualquiera que fuese la cantidad, por un precio único, valdrá el mismo principio que para las demás cosas. Pero si el vino fuese vendido a tanto por ánfora, el aceite a tanto por *metreta*, el trigo a tanto por modio y la plata a tanto la libra, surge la cuestión de cuándo se considera perfeccionada la compra; lo mismo se pregunta respecto de las cosas que se cuentan o se individualizan por su número, si se estableció un precio por cada unidad. Sabino y Casio estiman que se perfecciona la compra cuando se numeran, se miden o se pesan, porque la venta parece realizada bajo esta condición: respecto de cada *metreta* o cada *modios* que hubieses medido, o de cada libra que hubieses pesado o de cada objeto que hubieses contado.<sup>40</sup> (6) Por tanto, si se vende un rebaño, si es como totalidad, por un solo precio, la venta es perfecta desde que se convenga el precio; pero si se vende a cierto precio cada

la evicción —que el comprador sea demandado y vencido en la acción reivindicatoria—, sino el inverso, cuando el comprador, por haber perdido la posesión de la cosa, demanda con la acción reivindicatoria o con la *condición* y pierde por no ser propietario.

40 Se refiere a ventas de cosas genéricas en casos en que no se ha determinado su cantidad, como la venta de vino a tanto por ánfora. Cuando ya se ha determinado la cantidad, la venta es perfecta; cuando todavía no se determina, la venta es, según Sabino y Casio, una venta sujeta a condición suspensiva. Actualmente, tanto en compraventa interna como internacional, la venta sin determinar la cantidad de las mercancías se considera como una oferta de venta, que se convertirá en compraventa cuando el comprador acepte y determine el número de mercancías. Es interesante el tratamiento que hacen Sabino y Casio de la oferta de venta, como compraventa sujeta a condición suspensiva, porque explica el fundamento de la obligación del oferente de respetar su oferta. Puede ser que ese tratamiento se diera a las compraventas que se hacían entre ausentes o por carta (*cf.* el párrafo 1,2 de este título) en tanto no se conocía la aceptación de la otra parte. La *Convención* dedica toda su segunda parte (arts. 14-24) a tratar este problema de la "formación del contrato".

convenerit: si vero in singula corpora certo pretio, eadem erunt, quae proxime tractavimus. (7) Sed et si ex doleario pars vini venierit, veluti metretae centum, verissimum est (quod et constare videtur) antequam admetiatur, omne periculum ad venditorem pertinere: nec interest, unum pretium omnium centum metretarum in semel dictum sit an in singulos eos. (8) Si quis in vendendo praedio confinem celaverit, quem emptor si audisset, empturus non esset, teneri venditorem.

36 *ULPIANUS libro quadragesimo tertio ad edictum.* Cum in venditione quis pretium rei ponit donationis causa non exacturus, non videtur vendere.

37 *IDEM libro tertio disputationum.* Si quis fundum iure hereditario sibi delatum ita vendidisset: "erit tibi emptus tanti, quanti a testatore emptus est", mox inveniatur non emptus, sed donatus testatori, videtur quasi sine pretio facta venditio, ideoque similis erit sub condicione factae venditioni, quae nulla est, si condicio defecerit.

38 *IDEM libro septimo disputationum.* Si quis donationis causa minoris vendat, venditio valet: totiens enim dicimus in totum venditionem non valere, quotiens universa venditio donationis causa facta est: quotiens vero vilioze pretio res donationis causa distrahitur, dubium non est venditionem valere. hoc inter ceteros: inter virum vero et uxorem donationis causa venditio facta pretio vilioze nullius momenti est.

objeto singular, será lo mismo que acabamos de explicar. (7) Mas si se vendiese parte del vino de una bodega, por ejemplo, cien *metretas*, es muy verdadero (y parece que así consta) que todo el riesgo corresponde al vendedor, y no interesa si se estableció un solo precio para todas las cien *metretas*, de una vez, o por cada una de ellas. (8) Si alguno, al vender un predio ocultase los límites que, de haberlos conocido el comprador no lo hubiera comprado, queda obligado el vendedor.

36 *ULPIANO en el libro cuadragésimo tercero al edicto.* Cuando en una venta, alguien pone a la cosa un precio que, por causa de donación, no va a exigir, no se considera que vende.<sup>41</sup>

37 *EL MISMO en el libro tercero de las disputas.* Si alguien vendiese el fundo que le había sido dejado en herencia así: "te queda comprado en tanto cuanto lo haya comprado el testador"; y luego se descubre que no fue comprado, sino donado al testador, parece como que la venta fue hecha sin precio, y por ello se asimila a una venta hecha bajo condición, que es nula si no se cumple la condición.<sup>42</sup>

38 *EL MISMO en el libro séptimo de las disputas.* Si alguien, por causa de donación, vende en menos, la venta vale, pues decimos que la venta no vale absolutamente sólo cuando toda haya sido hecha por causa de donación; pero cuando se vende una cosa a bajo precio por causa de donación, no hay duda que la venta vale. Esto, siendo entre

41 *Cfr.* el párrafo 38 de este título donde Ulpiano acepta la venta a precio reducido por causa de donación.

42 *Cfr.* el párrafo 35,1 de este título, que dice que la venta sin precio cierto es "imperfecta", lo cual también puede entenderse, en el contexto de ese mismo párrafo, como venta sujeta a condición. Simétricamente, la venta de mercancías genéricas sin determinación de cantidad cierta se considera sujeta a condición; ver el párrafo 35 de este título. Asimismo, si se ha determinado el precio, la cantidad, pero no la calidad, la compra es "imperfecta", por ejemplo si se conviene comprar cien ánforas de vino que escoja el comprador; en este caso, la compra se perfecciona hasta que el comprador deguste el vino y escoja las cien ánforas que se llevará.

39 *IULIANUS libro quinto decimo digestorum*. Si debitor rem pignoratam a creditore redemerit, quasi suae rei emptor actione ex vendito non tenetur et omnia in integro sunt creditori. (1) Verisimile est eum, qui fructum olivae pendens vendidisset et stipulatus est decem pondo olei quod natum esset, pretium constituisse ex eo quod natum esset usque ad decem pondo olei: idcirco solis quinque collectis non amplius emptor petere potest quam quinque pondo olei, quae collecta essent, a plerisque responsum est.<sup>16</sup>

40 *PAULUS libro quarto epitomarum Alfenti digestorum*. Qui fundum vendebat, in lege ita dixerat, ut emptor in diebus triginta proximis fundum metiretur et de modo renuntiaret, et si ante eam diem non renuntiasset, ut venditoris fides soluta esset: emptor intra diem mensurae quo minorem modum esse credidit renuntiavit et pecuniam pro eo accepit: postea eum fundum vendidit et cum ipse emptori suo admetiretur, multo minorem modum agri quam putaverat invenit: quaerebat, an id quod minor is esset consequi a suo

16 Ver D. 33,6,5, donde Juliano aplica el mismo criterio para el caso de un legado de un determinado número de ánforas de vino que se produjeran del fundo Semproniano.

extraños, pero la venta hecha entre marido y mujer a bajo precio por causa de donación, no tiene validez.<sup>43</sup>

39 *JULIANO en el libro décimo quinto de los digestos.* Si un deudor hubiese recomprado del acreedor la cosa pignorada, como comprador de cosa propia, no está obligado por la acción de venta, y el acreedor conserva íntegro su derecho.<sup>44</sup> (1) Es verosímil pensar que aquel que hubiese vendido el fruto pendiente de un olivo, y estipulado el precio de diez libras de aceite ya producido, fijó el precio, de lo que se produjese, en un máximo de diez libras; por lo que, recolectadas únicamente cinco, el comprador no podrá exigir más que las cinco que se recogieron. Así opina la mayoría.<sup>45</sup>

40 *PAULO en el libro cuarto de los epítomes del digesto de Alfeno.* Quien vendía un fundo definió esta cláusula: que el comprador midiese el fundo en los treinta días próximos y notificara de la cabida, pero si no notificase antes de ese plazo, quedara disuelta la responsabilidad del vendedor <por la cabida del fundo>. El comprador, dentro del plazo, notificó las medidas por lo que creyó ser la menor cabida, y recibió por ello una cantidad de dinero; posteriormente vendió el fundo, y cuando él mismo lo medía para su comprador, encontró la cabida del fundo mucho menor de lo que pen-

43 Esto, por efecto de un principio jurídico antiguo, de origen desconocido, que prohibía las donaciones entre marido y mujer.

44 En el párrafo 34,4 de este título, Paulo admite la compra de cosa propia cuando el comprador no tiene la posesión de la misma, como puede ser el caso del deudor pignorante que, sin haber pagado la deuda garantizada con la prenda, compra al acreedor la posesión de la cosa pignorada. Aquí Juliano da una opinión diferente, considerando que no es válida esta compra posesoria de cosa propia, por lo que concluye que el acreedor-vendedor no podrá reclamar con la acción de venta el precio convenido, pero que conservará íntegro su derecho a recuperar la prenda mediante el interdicto posesorio y a exigir, por la acción correspondiente, el cumplimiento de la obligación principal.

45 Se trata de una compra de cosa aleatoria (ver el párrafo 8 de este título), por un precio determinado, cuyo monto no varía por la cantidad de frutos efectivamente percibidos. Sería distinta la venta de frutos en que se fijara un precio por cada fruto efectivamente percibido. Ver la nota al texto latino.

venditore posset. respondit interesse, quemadmodum lex diceretur: nam si ita dictum esset, ut emptor diebus triginta proximis fundum metiatur et domino renuntiet, quanto modus agri minor sit, quo post diem trigensimum renuntiasset, nihil ei profuturum: sed si ita pactum esset, ut emptor in diebus proximis fundum metiatur et de modo agri renuntiet, etsi in diebus triginta renuntiasset minorem modum agri esse, quamvis multis post annis posse eum quo minor is modus agri fuisset repetere. (1) In lege fundi aquam accessuram dixit: quaerebatur, an etiam iter aquae accessisset. respondit sibi videri id actum esse, et ideo iter quoque venditorem tradere oportere. (2) Qui agrum vendebat, dixit fundi iugera decem et octo esse, et quod eius admensum erit, ad singula iugera certum pretium stipulatus erat: viginti inventa sunt: pro viginti deberi pecuniam respondit. (3) Fundi venditor frumenta manu sata receperat: in eo fundo ex stipula seges erat enata: quaesitum est, an pacto contineretur. respondit maxime referre, quid est actum: ceterum secundum verba non esse actum, quod ex stipula nasceretur, non magis quam si quid ex sacco saccarii<sup>17</sup> cecidisset aut ex eo quod avibus ex aere cecidisset natum esset. (4) Cum fundum quis vendiderat et omnem fructum receperat, et arundinem caeduum et silvam in fructu esse respondit. (5) Dolia, quae in fundo domini essent, accessura dixit: etiam ea, quae servus qui fundum coluerat emisset pecularia, emptori cessura respondit. (6) Rota quoque, per quam aqua traheretur, nihilo minus aedificii est quam situla.

41 *IULIANUS libro tertio ad Ursetum Ferozem.* Cum ab eo, qui fundum alii obligatum habebat, quidam sic emptum rogasset, ut esset is sibi emptus, si cum liberasset, dummodo ante kalendas Iulias liberaret, quaesitum est, an utiliter agere possit ex empto in hoc, ut venditor eum liberaret. respondit:

17 La traducción literal de *sacco saccarii* sería el saco o costal del mozo empleado para transportarlo.

saba. Se preguntaba si podía conseguir de su vendedor aquello en lo que el fundo fuera menor. Respondió que hay que distinguir cómo fue definida la cláusula, pues si se dijo que el comprador en los treinta días próximos midiese el fundo y notifique al dueño en cuánto fuera el fundo de menos, como notificó después de los treinta días nada podrá obtener. Pero si se pactara así: que el comprador midiese el fundo en los próximos días y notificara la cabida del fundo, si bien notificase en los treinta días la menor cabida del fundo, aun después de muchos años puede reclamar aquello que hubiese de menos en la cabida del fundo. (1) En la cláusula <de venta> de un fundo se dijo: incluida el agua. Se pregunta si quedaba también incluida la servidumbre de paso al agua. Respondió que le parece que así se quiso hacer, y por esto el vendedor también debe entregar el paso. (2) Quien vendía un campo dijo ser el fundo de dieciocho yugadas, y fue estipulado un precio de un tanto por yugada, por cuanto fuere medido el fundo; se midieron veinte yugadas; respondió que se debe el precio de las veinte. (3) El vendedor de un fundo se reservó el trigo sembrando por su mano, pero en el fundo había nacido mies de las espigas, y se preguntó si esto se comprendía en el pacto. Respondió que principalmente debe consultarse lo que se quiso convenir; por lo demás, según lo expresado, no se quiso reservar lo que naciera de las espigas, como tampoco lo que naciese de lo que cayó de un costal al ser transportado o de lo que dejasen caer las aves en vuelo. (4) Si alguien vendiera un fundo y se reservara todo el fruto, respondió que se incluían también las cañas y el bosque tallar. (5) <El vendedor> dijo ser accesorias las tinajas del propietario que hubiese en el fundo; respondió que aquéllas que hubiera comprado con su peculio el esclavo que cultiva el fundo también acceden al comprador. (6) Tanto la noria, por la que se extrae el agua, como el cubo, pertenecen a la casa.

41 *JULIANO en el libro tercero a Urseyo Feroz.* Si a una persona que tenía un fundo dado en prenda, un tercero se lo pidiese para comprarlo con tal de que lo liberase antes de las calendas de julio, se preguntó si podría demandar útilmente por la acción de la compra para que el vendedor

videamus, quid inter eumentem et vendentem actum sit. nam si id actum est, ut omni modo intra kalendas Iulias venditor fundum liberaret, ex empto erit actio, ut liberet, nec sub condicione emptio facta intelletur, veluti si hoc modo emptor interrogaverit: "erit mihi fundus emptus ita, ut cum intra kalendas Iulias liberet", vel "ita ut cum intra kalendas a Titio redimas". si vero sub condicione facta emptio est, non poterit agi, ut condicio impleatur. (1) Mensam argento coopertam mihi ignoranti pro solida vendidisti imprudens: nulla est emptio pecuniaque eo nomine data condicetur.

42 *MARCIANUS libro primo institutionum.* Domini neque per se neque per procuratores suos possunt saltem crimosos servos vendere, ut cum bestiis pugnarent. et ita divi fratres rescripserunt.

43 *FLORENTINUS libro octavo institutionum.* Ea quae commendandi causa in venditionibus dicuntur, si palam appareant, venditorem non obligant, veluti si dicat servum speciosum, domum bene aedificatam: at si dixerit hominem litteratum vel artificem, praestare debet: nam hoc ipso pluris vendit. (1) Quaedam etiam pollicitationes venditorem non obligant, si ita in promptu res sit, ut eam emptor non ignoraverit, veluti si quis hominem luminibus effossis emat et de sanitate stipuletur: nam de cetera parte corporis potius stipulatus videtur quam de eo, in quo se ipse decipiebat.

lo liberase. Respondió: veamos qué es lo que se ha querido convenir entre comprador y vendedor. Pues si se quiso convenir que, en todo caso, el vendedor liberara el fundo antes de las calendas de julio, se dará la acción de compra para que lo libere, porque se entiende que la compra no fue hecha bajo condición, como en el caso que el comprador hubiera preguntado "si tendría comprado el fundo liberado antes de las calendas de julio" o "redimido de Ticio antes de las calendas de julio". Pero si verdaderamente la compra se hizo bajo condición, no podrá demandar para que se cumpla la condición. (1) Me vendiste por imprudencia una mesa chapeada de plata como si fuera de plata maciza, ignorándolo yo; la compra es nula, y se reclamará por la *condición* la cantidad pagada como precio.<sup>46</sup>

42 *MARCIANO en el libro primero de las instituciones.* Los dueños ni por sí mismos, ni por sus procuradores, pueden vender sus esclavos para luchar con las fieras, ni siquiera los delincuentes. Así lo dispusieron por rescripto los hermanos <Marco Aurelio y Vero>, de consagrada memoria.

43 *FLORENTINO libro octavo de las instituciones.* Lo que se dice en las ventas para recomendar la mercancía, si se ve claramente, no obliga al vendedor; por ejemplo, si dice que el esclavo es hermoso o la casa bien edificada; pero si dijera que el esclavo es instruido o conoce algún oficio, debe responder, pues lo vende en más por eso mismo. (1) También, ciertas promesas del vendedor no le obligan si la cosa está tan a la vista que el comprador no puede ignorarla; por ejemplo, si alguien compra un esclavo que ha perdido los ojos y hace una estipulación acerca de su buen estado físico, se considera que estipuló respecto a la parte restante del cuerpo y no respecto a aquello en que

46 *Cfr.* el párrafo 14 de este título, donde Ulpiano dice que vale la venta de cosa dorada que se vendió como si fuera toda de oro, si el comprador y el vendedor lo ignorasen. En el texto de Juliano, se dice que es nula cuando el comprador ignora que la mesa no era de plata maciza, sino chapeada, y el vendedor obró por imprudencia; si el vendedor hubiera obrado con dolo, podía pensarse que la compra vale, a fin de que el comprador pueda reclamar el precio más los daños y perjuicios.

(2) Dolum malum a se abesse praestare venditor debet, qui non tantum in eo est, qui fallendi causa obscure loquitur, sed etiam qui insidiosae obscure dissimulat.

44 *MARCIANUS libro tertio regularum.* Si duos quis servos emerit pariter uno pretio, quorum alter ante venditionem mortuus est, neque in vivo constat emptio.

45 *IDEM libro quarto regularum.* Labeo libro posteriorum scribit, si vestimenta interpola quis pro novis emerit, Trebatio placere ita emptori praestandum quod interest, si ignorans interpola emerit. quam sententiam et Pomponius probat, in qua et Iulianus est, qui ait, si quidem ignorabat venditor, ipsius rei nomine teneri, si sciebat, etiam damni quod ex eo contingit: quemadmodum si vas aurichalcum pro auro vendidisset ignorans, tenetur, ut aurum quod vendidit praestet.

él mismo se engañaba.<sup>47</sup> (2) El vendedor debe responder de no haber en él dolo malo, que no sólo está en aquél que habla oscuramente para engañar, sino también en quien disimula con insidiosa oscuridad.

44 *MARCIANO en el libro tercero de las reglas.* Si alguno hubiese comprado dos esclavos juntamente por un precio único, de los cuales uno murió antes de la venta, ni siquiera respecto al vivo se mantiene la compra.<sup>48</sup>

45 *EL MISMO en el libro cuarto de las reglas.* Escribe Labeón, en el libro "de los descendientes", que si alguien comprara vestidos usados por nuevos, Trebacio opinaba que se debe responder por el interés del comprador, sólo si hubiera comprado ignorando que eran vestidos usados. Esta opinión la aprueba también Pomponio y concuerda también Juliano, quien dice: si ciertamente el vendedor ignoraba, estará obligado por causa de la misma cosa, si sabía, también por el daño que se derive de ello;<sup>49</sup> del mismo modo que está obligado, si vendiese, ignorándolo, un vaso de oropel por oro, a dar el oro que vendió.<sup>50</sup>

47 La *Convención* también señala el criterio de que el vendedor no responde por defectos que el comprador conoció o no pudo ignorar (art. 35-3).

48 Se considera que el objeto del contrato es el par de esclavos, y no dos esclavos (venta de cantidad de cosa genérica), ni uno u otro esclavo (venta de objeto alternativo).

49 La opinión de Juliano matiza la responsabilidad del vendedor, diciendo que si él conocía el defecto, responderá únicamente en la medida de la cosa misma, esto es, por el menor valor que tiene la cosa, pero que si sabía el defecto, responde además por el daño que haya causado la cosa defectuosa al comprador. Llama la atención que en este último caso se limite la responsabilidad al solo daño causado y no comprenda, como suele ser en las compraventas (ver el párrafo 62,1 de este título), todo el interés del comprador en que le hubieran entregado vestidos nuevos y no usados.

50 *Cfr.* el párrafo 41,1 de este título, donde Juliano dice que es nula la venta de una mesa chapeada que se vendió, sin dolo del vendedor, como si fuera de plata pura. Se advierte que este tema del error, por ignorancia o por engaño, acerca de la calidad de las mercancías fue un tema muy debatido.

46 *IDEM libro singulari de delatoribus.* Non licet ex officio, quod administrat quis, emere quid vel per se vel per aliam personam: alioquin non tantum rem amittit, sed et in quadruplum convenitur secundum constitutionem Severi et Antonini: et hoc ad procuratorem quoque Caesaris pertinet. sed hoc ita se habet, nisi specialiter quibusdam hoc concessum est.

47 *ULPIANUS libro vicensimo nono ad Sabinum.* Si aquae ductus debeatur praedio, et ius aquae transit ad emptorem, etiamsi nihil dictum sit, sicut et ipsae fistulae, per quas aqua ducitur,

48 *PAULUS libro quinto ad Sabinum.* licet extra aedes sint,

49 *ULPIANUS libro vicensimo nono ad Sabinum.* et quamquam ius aquae non sequatur, quod amissum est, atamen fistulae et canales dum sibi sequuntur, quasi pars aedium ad emptorem perveniunt. et ita Pomponius libro decimo putat.

50 *IDEM libro undecimo ad edictum.* Labeo scribit, si mihi bibliothecam ita vendideris, si decuriones Campani locum mihi vendidissent, in quo eam ponerem, et per me stet, quo minus id a Campaniis impetrem, non esse dubitandum, quin praescriptis verbis agi possit. ego etiam ex vendito agi posse puto quasi impleta condicione, cum per emptorem stet, quo minus impleatur.

46 *EL MISMO en el libro único sobre los delatores.* No es lícito a ninguno, a virtud del cargo que administra, comprar algo por sí mismo o por medio de otra persona; en caso contrario, no solamente pierde la cosa, sino que responde por el cuádruplo según la constitución de los emperadores Severo y Antonino; y ello es también aplicable al procurador del César. Esto se observa así salvo concesión especial.<sup>51</sup>

47 *ULPIANO en el libro vigésimo noveno a Sabino.* Si el predio tenía la servidumbre de acueducto, también el derecho del agua pasa al comprador, aunque nada se haya declarado, así como también las cañerías por donde se lleva el agua,

48 *PAULO en el libro quinto a Sabino.* aunque se hallen fuera de la casa,

49 *ULPIANO en el libro vigésimo noveno a Sabino.* y aunque la servidumbre de agua no siguiese, por haberse extinguido, no obstante las cañerías y canales, pasan al comprador como parte del edificio. Ésta es también la opinión de Pomponio.<sup>52</sup>

50 *EL MISMO en el libro undécimo al edicto.* Escribe Labeón que si me hubieses vendido una biblioteca bajo la condición de que los decuriones de una ciudad de Campania me vendiesen un lugar para establecerla, y dependió de mí el no conseguirlo de los campanios, no ha de dudarse que se puede demandar por la acción de palabras prescritas. Yo creo que también puede demandarse por la acción de venta, como si se hubiese cumplido la condición que no se cumplió por obra del comprador.<sup>53</sup>

51 La prohibición tiene por objeto impedir que, abusando de un cargo, puedan los funcionarios o gobernadores comprar tierras a bajo precio. Ver el párrafo 62 de este título.

52 *Cfr.* el párrafo 40,1 de este título, donde se discute si se incluye en la venta del fundo con el agua el paso para extraer el agua.

53 El texto transmite dos opiniones divergentes de Labeón y de Ulpiano. La opinión de Labeón parece ser que no hay contrato de compraventa, porque no se cumplió la condición, esto es la adquisición del lugar.

51 *PAULUS libro vicensimo primo ad edictum.* Litora, quae fundo vendito coniuncta sunt, in modum non computantur, quia nullius sunt, sed iure gentium omnibus vacant: nec viae publicae aut loca religiosa vel sacra. itaque ut proficiant venditori, caveri solet, ut viae, item litora et loca publica in modum cedant.

52 *IDEM libro quinquagensimo quarto ad edictum.* Senatus censuit, ne quis domum villamve dirueret, quo plus sibi acquireretur neve quis negotiandi causa eorum quid emeret venderetve: poena in eum, qui adversus senatus consultum fecisset, constituta est, ut duplum eius quanti emisset in aerarium inferre cogereetur, in eum vero, qui vendidisset, ut irrita fieret venditio.<sup>18</sup> plane si mihi pretium solveris, cum tu duplum aerario debeas, repetes a me: quod a mea parte irrita facta est venditio. nec solum huic senatus consulto locus erit, si quis suam villam vel domum, sed et si alienam vendiderit.

18 Sc. refiere al senadoconsulto *Volusianum*, dado en tiempos del emperador Claudio, que dice: ne quis domum villamve dirueret qu <o plus> sibi acquireret <ut diruendo plus acquireret quam quanti emisset sc *Hosidianum ipsum*> neve quis negotiandi causa eorum quid emerte venderetve, poenaeque in emptorem qui adversus id s.c. fecisset constituta esset <haec ut> qui quid emisset duplum eius quanti emisset in aerarium inferre cogereetur et eius qui vendidisset irrita fieret venditio. (Texto en C.I.L. X, 158 n. 1401).

51 *PAULO en el libro vigésimo primero al edicto.* Las zonas ribereñas unidas al fundo vendido no se computan en la cabida porque son cosas de nadie y, por derecho de gentes, están libres para todos; ni tampoco las vías públicas o los lugares religiosos o sagrados. Así pues, para que cuenten a favor del vendedor, suele prevenirse que las vías, riberas y lugares públicos se comprenden en la cabida.<sup>54</sup>

52 *EL MISMO en el libro quincuagésimo cuarto al edicto.* Decretó el Senado que nadie demoliese una villa o casa para ganar algo más, ni que nadie venda o compre algo de ellos con fines especulativos. La pena para quien hiciera algo en contra del senadoconsulto, fue establecida así: pagar al erario público el doble de la cantidad con la que hubiese comprado, y, ciertamente para el que hubiese vendido, que la venta se anule. Claro que si me hubieses pagado el precio, como tu debes el doble al erario, puedes recuperarlo de mi, porque la venta ha sido anulada en lo que a mí respecta. No solo tendrá lugar este senadoconsulto si alguno hubiese vendido su villa o casa, sino también una ajena.<sup>55</sup>

De acuerdo con este planteamiento y según el derecho clásico, si el vendedor ya había entregado la biblioteca, podría demandar su devolución por la *condictio*, como si se tratara de una *datto ob rem*. Es dudoso que en época clásica se diera la *actio praescriptis verbis* (o una acción *in factum* semejante) para exigir el cumplimiento de lo convenido, esto es la adquisición del lugar, con lo cual se cumpliría la condición y se perfeccionaría la compraventa, por lo que no cabe descartar que el texto haya sido interpolado, de modo que la opinión de Labeón fuera sólo la de recuperar la biblioteca mediante la *condictio*, lo cual sustituyeron los compiladores de Justiniano con la posibilidad de demandar con la *actio praescriptis verbis*. La opinión de Ulpiano, por el contrario, es de que se tiene por cumplida la condición, y el contrato de compraventa es perfecto, por lo que el vendedor puede demandar el precio con la acción de venta. El texto merece estudiarse con detenimiento.

54 La prevención tiene el objeto de eximir al vendedor porque resultara una cabida menor a la declarada, al descontarse de ésta las riberas, las vías y lugares públicos. No se trata por consiguiente de una garantía a favor del comprador, sino de una precaución o prevención que limita la responsabilidad del vendedor.

55 Se refiere a los senadoconsultos Hosidiano y Volusiano del año 56 d.C.; su texto se transcribe en la nota al texto latino.

53 *GAIUS libro vicensimo octavo ad edictum provinciale.*  
Ut res emptoris fiat, nihil interest, utrum solutum sit pretium an eo nomine fideiussor datus sit. quod autem de fideiussore diximus, plenius acceptum est, qualibet ratione si venditori de pretio satisfactum est, veluti expromissore aut pignore dato, proinde sit, ac si pretium solutum esset.

54 *PAULUS libro primo ad edictum aedilium curulium.*  
Res bona fide vendita propter minimam causam inempta fieri non debet.

55 *IDEM libro secundo ad edictum aedilium curulium.*  
Nuda et imaginaria venditio pro non facta est et ideo nec alienatio eius rei intellegitur.

56 *IDEM libro quinquagesimo ad edictum.* Si quis sub hoc pacto vendiderit ancillam, ne prostituatur et, si contra factum esset, uti liceret ei abducere, etsi per plures emptores mancipium cucurrerit, ei qui primo vendidit abducendi potestas fit.

53 *GAYO en el libro vigésimo octavo al edicto provincial.* Para que la cosa se haga del comprador no hay diferencia entre que el precio haya sido pagado o se haya dado fiador de él. Lo que se dice del fiador ha de tomarse en sentido más amplio: si el vendedor ha recibido garantía del precio por cualquier razón, por ejemplo, mediante novación de un nuevo deudor o por dación de prenda, será como si el precio hubiese sido pagado.<sup>56</sup>

54 *PAULO en el libro primero al edicto de los ediles curules.* La cosa vendida de buena fe, no debe tenerse por no comprada, por una causa nimia.<sup>57</sup>

55 *EL MISMO en el libro segundo al edicto de los ediles curules.* La mera venta simulada <sin pago ni entrega>, se tiene por no hecha y, por tanto, no se entiende que hay enajenación de la cosa.

56 *EL MISMO en el libro quincuagésimo al edicto.* Si alguno vendiese una esclava con el pacto de que no fuese prostituida y en caso contrario le fuese lícito recobrarla, aunque la esclava hubiese pasado a través de varios compradores, tendrá la facultad de recuperarla el primer vendedor.<sup>58</sup>

56 *Cfr.* el párrafo 19 de este título, donde Pomponio da el mismo criterio, pero añade que también la cosa se hace del comprador que no ha pagado el precio si el vendedor se ha fiado de él.

57 Esta doctrina corresponde a la noción de "incumplimiento esencial" en la *Convención*: sólo cuando hay un "incumplimiento esencial", esto es, cuando no se trata de una causa nimia, el comprador o el vendedor pueden pedir la resolución del contrato (arts. 25, 49 y 64).

58 Es muy interesante este pacto de reservarse la restitución de la cosa, que da al primer vendedor un derecho sobre ella oponible a cualquier poseedor o propietario. El pacto produce un efecto semejante al que hoy se busca en contratos en los que se da en arrendamiento un equipo, a cambio de un precio, por ejemplo los aparatos telefónicos que se dan a los usuarios, y que llevan inscrita una leyenda que dice que el aparato es propiedad de la empresa telefónica. Que el vendedor se reserve un derecho de recuperar la cosa de cualquier persona que la posea, solo puede admitirse en un derecho, como el clásico, que no considera la adquisición de la propiedad de las mercancías como algo esencial al contrato de compraventa.

57 PAULUS libro quinto ad Plautium. Domum emi, cum eam et ego et venditor combustam ignorarem. Nerva Sabinus Cassius nihil venisse, quamvis area maneat, pecuniamque solutam condici posse aiunt. sed si pars domus maneret, Neratius ait hac quaestione multum interesse, quanta pars domus incendio consumpta<sup>19</sup> permaneat, ut, si quidem amplior domus pars exusta est, non compellatur emptor perficere emptionem, sed etiam quod forte solutum ab eo est repetet: sin vero vel dimidia pars vel minor quam dimidia exusta fuerit, tunc coartandus est emptor venditionem adimplere aestimatione viri boni arbitrato habita, ut, quod ex pretio propter incendium decrescere fuerit inventum, ab huius praestatione liberetur. (1) Sin autem venditor quidem sciebat domum esse exustam, emptor autem ignorabat, nullam venditionem stare, si tota domus ante venditionem exusta sit: si vero quantacumque pars aedificii remaneat, et stare venditionem et venditorem emptori quod interest restituere. (2) Simili quoque modo ex diverso tractari oportet, ubi emptor quidem sciebat, venditor autem ignorabat: et hic enim oportet et venditionem stare et omne pretium ab emptore venditori, si non depensum est, solvi vel si solutum sit, non repeti. (3) Quod si uterque sciebat et emptor et venditor domum esse exustam totam vel ex parte, nihil actum fuisse dolo inter utramque partem compensando et iudicio, quod ex bona fide descendit, dolo ex utraque parte veniente stare non concedente.<sup>20</sup>

19 Mommsen inserta aquí *sit quanta*, con lo cual se aclara que hay una *pars consumpta* y otra *pars* que permanece; en la traducción se ha seguido esta conjetura.

20 Según Faber, todo este párrafo está interpolado; pero quizá sea difícil negar que la problemática sobre si el vendedor o el comprador ignoraban o conocían el estado de la cosa fuera discutida por la doctrina clásica; el último párrafo (número 3) sí parece confuso e interpolado donde dice que si las dos partes conocen el estado de la cosa hay dolo de una y otra. Ver la nota al texto español.

57 PAULO en el libro quinto a Plauto. Compré una casa ignorando, tanto yo como el vendedor, que había ardido. Nerva, Sabino y Casio dicen que nada se ha vendido, aunque permanezca el solar, y que el dinero pagado puede ser reclamado por la *condición*. Pero si subsiste una parte de la casa, dice Neracio que en esta cuestión, mucho interesa saber qué tanta parte de la casa fue consumida por el incendio y qué tanta permanece, de modo que si es mayor la parte de la casa quemada, no estará obligado el comprador a perfeccionar la compra, sino que podrá repetir<sup>59</sup> lo que hubiera pagado. Pero si la mitad o menos hubiese ardido, entonces ha de forzarse al comprador a cumplir la venta, haciéndose estimación a arbitrio de un hombre recto, para que se le libere de la prestación del precio en la medida que se encuentre que decreció por causa del incendio. (1) Mas si el vendedor ciertamente sabía que la casa había ardido, y el comprador lo ignoraba, no hay venta si toda la casa se había quemado antes de la misma; pero si permanece una parte del edificio, la venta vale y el vendedor debe resarcir al comprador cuanto sea de su interés. (2) De modo semejante debe tratarse el caso inverso: cuando el comprador ciertamente lo sabía, pero el vendedor lo ignoraba. También aquí se debe mantener la venta y debe pagarse, si no se ha hecho, todo el precio por el comprador al vendedor, y, si algo ya fue pagado, no debe repetirse. (3) Pero si uno y otro, comprador y vendedor, sabían que la casa se había quemado, en todo o en parte, el acto es nulo, compensándose el dolo de una y otra parte, y el juicio que deriva de la buena fe no concede que permanezca.<sup>60</sup>

59 Es decir, podrá exigir la devolución del precio, por la *condictio*, como pago de lo no debido.

60 En el párrafo del principio se trató del caso de la venta de una casa que había ardido, lo cual ignoraban el comprador y el vendedor; Nerva Sabino y Casio decían que si ardió toda la casa, la venta es nula, pero que si ardió sólo una parte, la venta vale pero el comprador sólo queda obligado a pagar un precio reducido en proporción a la depreciación de la cosa y si ya pagó el precio, puede exigir la devolución de lo pagado en exceso. En el párrafo 1 se trata el mismo caso pero con la circunstancia de que el vendedor sabe que la casa había ardido: la venta es nula si ardió toda la casa, y válida si permanece una parte, pero el comprador podrá exigir al vendedor no sólo la diferencia de precio sino además la indemnización por daños y perjuicios. En el párrafo 2 se trata el caso

58 *PAPINIANUS libro decimo quaestionum*. Arboribus quoque vento deiectis vel absumptis igne dictum est emptionem fundi non videri esse contractam, si contemplatione illarum arborum, veluti oliveti, fundus comparabatur, sive sciente sive ignorante venditore:<sup>21</sup> sive autem emptor sciebat vel ignorabat vel uterque eorum, haec optinent, quae in superioribus casibus pro aedibus dicta sunt.

59 *CELSUS libro octavo digestorum*. Cum venderes fundum, non dixisti "ita ut optimus maximusque": verum est, quod Quinto Mucio placebat, non liberum, sed qualis esset, fundum praestari oportere. idem et in urbanis praediis dicendum est.

60 *MARCELLUS libro sexto digestorum*. Comprehensum erat lege venditionis dolia sexaginta emptori accessura: cum essent centum, in venditoris fore potestate responsum est quae vellet dare.

21 La frase que sigue: *sive autem... dicta sunt* es una interpolación, según Faber, pues remite al texto anterior de Paulo (párrafo 57), que no podía estar presente en la mente de Papiniano.

58 *PAPINIANO en el libro décimo de las cuestiones*. Se dijo también que, cuando han sido arrancados por el viento los árboles o consumidos por el fuego, no parece haberse contraído la compra del fundo, si el fundo se compró teniendo en consideración aquellos árboles, por ejemplo, los olivos, y tanto si lo supiese como si lo ignorase el vendedor. Pero si lo sabía o lo ignoraba el comprador, o uno y otro de ellos, se aplica lo dicho en casos anteriores para las casas.<sup>61</sup>

59 *CELSE en el libro octavo de los digestos*. Al vender un fundo no dijiste: “en las más óptimas y amplias condiciones”: es verdad, lo que aprobaba Quinto Mucio, que el fundo debía ser entregado tal como estaba y no libre de cargas. Lo mismo ha de decirse respecto a los predios urbanos.

60 *MARCELO en el libro sexto de los digestos*. Se había especificado en una cláusula de la venta que accederían al comprador sesenta tinajas: como existiesen cien, se respondió que quedaba en potestad del vendedor el dar las que quisiese <de entre las cien>.<sup>62</sup>

cuando el comprador sabe que la casa había ardido; la solución es que la compra vale, independientemente de si ardió toda o en parte, y el vendedor puede exigir todo el precio o retenerlo íntegramente, si ya lo cobró. Y en el párrafo 3 se presenta el caso, que parece puramente hipotético, de que el comprador y el vendedor sabían que la casa había ardido; aquí, en realidad, no habría nada que discutir pues no hay error ni ignorancia respecto de la calidad de la cosa, pero inexplicablemente el texto dice que la venta es nula porque hay dolo de ambas partes. Esta fuerte incongruencia ha hecho pensar que el párrafo 3 es una interpolación. Ver la nota al texto latino.

61 La remisión a lo dicho en los casos anteriores parece ser también interpolación.

62 Ver el párrafo 25 pr de este título que da al vendedor el derecho de especificar.

61 *IDEM libro vicensimo digestorum*. Existimo posse me id quod meum est sub condicione emere, quia forte speratur meum esse desinere.<sup>22</sup>

62 *MODESTINUS libro quinto regularum*. Qui officii causa in provincia agit vel militat, praedia comparare in eadem provincia non potest, praeterquam si paterna eius a fisco distrahantur. (1) Qui nesciens loca sacra vel religiosa vel publica pro privatis comparavit, licet emptio non teneat, ex empto tamen adversus venditorem experietur, ut consequatur quod interfuit eius, ne deciperetur. (2) Res in aversione empta, si non dolo venditoris factum sit, ad periculum emptoris pertinebit, etiamsi res adsignata non sit.

63 *IAVOLENUS libro septimo ex Cassio*. Cum servo dominus rem vendere certae personae iusserit, si alii vendidisset, quam cui iussus erat, venditio non valet: idem iuris in libera persona est: cum perfici venditio non potuit in eius persona, cui dominus venire eam noluit. (1) Demonstratione fundi facta fines nominari supervacuum est: si nominentur, etiam ipsum venditorem nominare oportet, si forte alium agrum confinem possidet.

22 Ver D 45,1,98 pr, donde Marcelo, en el mismo libro, admite que uno puede estipular, bajo condición, que se le dé lo que ahora es suyo.

61 *EL MISMO* en el libro vigésimo de los *digestos*. Estimo que yo puedo comprar bajo condición lo que es mío; porque se espera quizá que deje de ser mío.<sup>63</sup>

62 *MODESTINO* en el libro quinto de las *reglas*. El que desempeña un cargo civil o militar en una provincia no puede comprar predios en la misma provincia salvo si los de su padre son vendidos por el fisco.<sup>64</sup> (1) El que compró, ignorándolo, lugares sacros, religiosos o públicos, por privados, aunque la compra no se mantenga, no obstante podrá ejercitar la acción de compra contra el vendedor por su interés en no sufrir el engaño.<sup>65</sup> (2) La cosa comprada como conjunto,<sup>66</sup> si no existe dolo del vendedor, quedará a riesgo del comprador,<sup>67</sup> aunque no haya sido entregada.

63 *JAVOLENO* en el libro séptimo de *Casio*. Si el dueño ordenase al esclavo vender una cosa a cierta persona y la vendiese a otra distinta de la indicada, la venta no vale. Lo mismo ocurre en el caso de persona libre: porque no puede perfeccionarse la venta en la persona de aquél a quien el dueño no quiso vender. (1) Hecha una descripción del fondo, es superfluo señalar los confines; si se indican, se debe

63 Ver párrafos 34,4 y 37 de este título que también se refieren a la compra de cosa propia.

64 Ver párrafo 46 de este título, en el que Marciano transmite esta misma prohibición.

65 *Cfr.* el párrafo 4 de este título, donde Pomponio dice, en los mismos casos, que la compra vale. El dar por buena la compra, aunque fuera de cosa que no podía adquirirse, tenía como finalidad dar la acción de compra al comprador engañado, con lo cual podía obtener, además del precio, la indemnización por daños y perjuicios. La opinión de Modestino tiene la misma finalidad práctica. ¿Qué incongruencia será mayor, la de Pomponio que hace válida la compraventa de cosa que no puede ser comprada, o la de Modestino que exige responsabilidad contractual cuando no hay contrato?

66 Por ejemplo, un rebaño; ver el párrafo 35,6 de este título.

67 Por regla general, el riesgo es del comprador (*periculum est emptoris*), una vez que se ha perfeccionado la compra; la compra no es perfecta mientras no se hayan especificado las cosas que han de entregarse (ver el párrafo 35,7 de este título), o no se ha cumplido la condición (ver el párrafo 35,5 de este título); el título 6 de este libro se refiere precisamente a la transmisión del riesgo.

64 *IDEM libro secundo epistularum.* Fundus ille est mihi et Titio emptus: quaero, utrum in partem an in totum venditio consistat an nihil actum sit. respondi personam Titii supervacuo accipiendam puto ideoque totius fundi emptionem ad me pertinere.

65 *IDEM libro undecimo epistularum.* Convenit mihi tecum, ut certum numerum tegularum mihi dares certo pretio quod ut faceres: utrum emptio sit an locatio? respondit, si ex meo fundo tegulas tibi factas ut darem convenit, emptionem puto esse, non conductionem: totiens enim conductio alicuius rei est, quotiens materia, in qua aliquid praestatur, in eodem statu eiusdem manet: quotiens vero et immutatur et alienatur, emptio magis quam locatio intellegi debet.

nombrar también al mismo vendedor, si acaso posee otro campo colindante.

64 *EL MISMO en el libro segundo de las epístolas*. "El fundo aquél queda comprado para mí y para Ticio": pregunto si la venta consiste en parte, o en el todo, o será nulo lo convenido. Respondí: pienso que es superflua la mención de Ticio, por lo que me pertenece la compra de todo el fundo.<sup>68</sup>

65 *EL MISMO en el libro undécimo de las epístolas*. He convenido contigo que me dices un cierto número de tejas que tú fabricares en cierto precio: ¿habrá compra o arrendamiento? Respondió: si se convino que diese tejas hechas para ti <con barro> de mi fundo, creo que es compraventa y no arrendamiento; pues hay arrendamiento de la cosa de uno, en tanto cuanto la materia con la cual algo se realiza, sigue estando en la misma situación <jurídica><sup>69</sup> de aquél; pero en cuanto se modifica <la situación jurídica> y se enajena <la cosa>, debe ser considerada más como compra que como arrendamiento.<sup>70</sup>

68 El problema aquí es la invalidez de la compra hecha a favor de un tercero, de Ticio. Javoleno opina que la compra a favor del tercero no vale, por lo que debe mantenerse la compra de todo sólo para el comprador presente.

69 Es decir, mientras la cosa siga estando en la propiedad, usufructo o posesión de quien la entregó.

70 El criterio decisivo que da Javoleno para distinguir la compraventa del arrendamiento de obra es la situación jurídica de la cosa. En la compraventa internacional, la *Convención* considera que el criterio definitivo (art. 3-2) es que la parte principal de la obligación del que entregue las mercancías consista en suministrar mano de obra o prestar servicios. En el fondo, ambos criterios coinciden, pues cuando se suministra mano de obra o se prestan servicios es respecto de cosas que son de otro. Así, los servicios que prestan las empresas maquiladoras respecto de los insumos que recibieron, son servicios respecto de cosas que son de la propiedad o posesión de otro (de la empresa de origen) y se rigen, por tanto, mediante un contrato de prestación de servicios y no por un contrato de compraventa; si las maquiladoras prestaran servicios respecto de cosas que son de su propiedad, habrían hecho una compra de los insumos y, una vez transformados, harían una venta.

66 POMPONIUS libro trigensimo primo ad Quintum Mucium. In vendendo fundo quaedam etiam si non dicantur, praestanda sunt, veluti ne fundus evincatur aut usus fructus eius, quaedam ita demum, si dicta sint, veluti viam iter actum aquae ductum praestatu iri: idem et in servitutibus urbanorum praediorum. (1) Si cum<sup>23</sup> servitus venditis praediis deberetur nec commemoraverit venditor, sed sciens esse reticuerit et ob id per ignorantiam rei emptor non utendo per statutum tempus eam servitutem amiserit, quidam recte putant venditorem teneri ex empto ob dolum. (2) Quintus Mucius scribit, qui scripsit "ruta caesa quaeque aedium fundive non sunt", bis idem scriptum: nam ruta caesa ea sunt quae neque aedium neque fundi sunt.

67 IDEM libro trigensimo nono ad Quintum Mucium. Alienatio cum fit, cum sua causa dominium ad alium transferimus, quae esset futura, si apud nos ea res mansisset, idque toto iure civili ita se habet, praeterquam si aliquid nominatim sit constitutum.

23 Mommsen conjetura que debe leerse aquí *qua* en vez de *cum*, con lo cual se aclara que lo que no mencionó el vendedor fue qué servidumbre se debía.

66 *POMPONIO en el libro trigésimo primero a Quinto Mucio*. En la venta de un fundo hay cosas de las que se debe responder, aunque no se declaren: por ejemplo, de que no haya evicción del fundo o de su usufructo; otras sólo si se hubieran declarado: por ejemplo, que se responderá de las servidumbres de senda, paso de ganado, paso con carro o acueducto; lo mismo respecto de las servidumbres sobre predios urbanos. (1) Si los predios vendidos tuvieran a su favor una servidumbre y el vendedor no la hubiese mencionado, sino que, conociendo su existencia, hubiese callado, y por ello el comprador, ignorante de la cosa, hubiera perdido la servidumbre al no usarla en el tiempo establecido, algunos juzgan rectamente que el vendedor queda obligado por dolo mediante la acción de compra.<sup>71</sup> (2) Escribe Quinto Mucio que el que redactó así: “lo extraído y cortado y lo que no es de la casa o del fundo”, puso dos veces lo mismo, porque lo extraído o cortado es aquello que no pertenece ni a la casa ni al fundo.

67 *EL MISMO en el libro trigésimo noveno a Quinto Mucio*. Cuando se hace una enajenación transferimos a otro el dominio en la misma situación que la cosa habría tenido si permaneciese en nuestro poder.<sup>72</sup> Y así se considera en todo el derecho civil, salvo que otra cosa se haya dispuesto especialmente.<sup>73</sup>

71 Este texto sugiere que el vendedor tiene obligación de declarar aquello que puede aprovechar al comprador.

72 Esto significa que se hacen del adquirente todos los productos, frutos y acciones de la cosa que podía haber adquirido el enajenante si la cosa siguiera bajo su poder; por ejemplo, los partos del ganado, cuya gestación se inició antes de la venta de los animales.

73 La regla que afirma Pomponio es que toda enajenación es *cum sua causa*, con todos los frutos, productos y acciones, salvo que el enajenante se reserve expresamente algo. Algunos han pensado que la frase que permite al enajenante reservarse algo es una interpolación; ver la nota al texto latino.

68 *PROCLUS libro sexto epistularum*. Si, cum fundum venderes, in lege dixisses, quod mercedis nomine a conductore exegisses, id emptori accessurum esse, existimo te in exigendo non solum bonam fidem, sed etiam diligentiam praestare debere, id est non solum ut a te dolus malus absit, sed etiam ut culpa.<sup>24</sup> (1) Fere aliqui solent haec verba adicere: "dolus malus a venditore aberit", qui etiam si adiectum non est, abesse debet. (2) Nec videtur abesse, si per eum factum est aut fiet, quo minus fundum emptor possideat. erit ergo ex empto actio, non ut venditor vacuum possessionem tradat, cum multis modis accidere poterit, ne tradere possit, sed ut, si quid dolo malo fecit aut facit, dolus malus eius aestimaretur.

69 *IDEM libro undecimo epistularum*. Rutilia Polla emit lacum Sabatenem Angularium et circa eum lacum pedes decem: quaero, numquid et decem pedes, qui tunc accesserunt, sub aqua sint, quia lacus crevit, an proximi pedes decem ab aqua Rutiliae Pollae iuris sint. Proculus respondit: ego existimo eatenus lacum, quem emit Rutilia Polla, venisse, quatenus tunc fuit, et circa eum decem pedes qui tunc fuerunt, nec ob eam rem, quod lacus postea crevit, latius eum possidere debet quam emit.

24 La frase final *id est... culpa* es según Eisele una glosa, que explica la palabra *diligentia*.

68 *PRÓCULO en el libro sexto de las epístolas.* Si al vender un fundo hubieses declarado en una cláusula que lo que hubieras exigido del arrendatario como renta habrá de acceder al comprador, estimo que del cobro de la renta debes responder no solamente por la buena fe, sino también por la diligencia; es decir, no solamente carecer de dolo, sino también de culpa. (1) Algunos suelen añadir estas palabras: "el vendedor se abstendrá de dolo malo"; el cual, aunque esto no se hubiese añadido, debe abstenerse siempre del dolo. (2) Y no parece haberse abstenido de dolo si por él algo fue hecho o él algo hace para que el comprador no posea el fundo; por ello, tendrá lugar la acción de compra, no para que el vendedor entregue la libre posesión, pues por muchos motivos puede acontecer que no pueda entregar, sino para que se estime su dolo malo,<sup>74</sup> si es que obró o está obrando con dolo malo.

69 *EL MISMO en el libro undécimo de las epístolas.* Rutilia Pola compró el lago Angulario Sabateno y diez pies de tierra alrededor del mismo; pregunto, como los diez pies que entonces accedían al lago están bajo el agua porque el lago creció, si tendrá derecho Rutilia Pola a los diez pies que quedan actualmente próximos al agua. Próculo respondió: estimo que tanto lago compró Rutilia Pola cuanto entonces fue vendido más los diez pies próximos a él que entonces había, y no debe, porque el lago creció después, poseer más amplitud de la que compró.

74 En el procedimiento formulario no existía condena en especie, sino solo la condena pecuniaria, y eso es lo que refleja el texto al decir que no se puede condenar a que el vendedor entregue la posesión pero sí a la estimación pecuniaria de su dolo. En la *Convención*, siguiendo la tradición del *common law*, se prefiere también la condena pecuniaria, pero se permite la condena en especie (art. 28), cuando el juez tiene, conforme a su propio derecho, facultad de hacerla en contratos de compraventa.

70 *LICINNIUS RUFINUS libro octavo regularum.* Liberi hominis emptionem contrahi posse plerique existimaverunt, si modo inter ignorantes id fiat. quod idem placet etiam, si venditor sciat, emptor autem ignoret. quod si emptor sciens liberum esse emerit, nulla emptio contrahitur.

71 *PAPIRIUS IUSTUS libro primo constitutionum.* Imperatores Antoninus et Verus Augusti Sextio Vero in haec verba rescripserunt: "quibus mensuris aut pretiis negotiatores vina compararent, in contrahentium potestate esse: neque enim quisquam cogitur vendere, si aut pretium aut mensura displiceat, praesertim si nihil contra consuetudinem regionis fiat".

72 *PAPINIANUS libro decimo quaestionum.* Pacta conventa, quae postea facta detrahunt aliquid emptioni, contineri contractui videntur: quae vero adiciunt, credimus non inesse. quod locum habet in his, quae adminicula sunt emptionis, veluti ne cautio duplae praestetur aut ut cum fideiussore cautio duplae praestetur. sed quo casu agente emptore non valet pactum, idem vires habebit iure exceptionis agente venditore. an idem dici possit aucto postea vel deminuto pretio, non immerito quaesitum est, quoniam emptionis substantia constitit ex pretio. Paulus notat: si omnibus integris manentibus de augendo vel deminuendo pretio rursus convenit, recessum a priore contractu et nova emptio intercessisse videtur. (1) Papinianus: Lege venditionis illa facta "si quid sacri aut religiosi aut publici est, eius nihil venit", si res non in usu publico, sed in patrimonio fisci erit, venditio eius valebit, nec venditori proderit exceptio, quae non habuit locum.

70 *LICINIO RUFINO en el libro octavo de las reglas.* Han estimado muchos que puede realizarse la compra de un hombre libre, si se hace entre personas que lo ignoran. Pero también se ha admitido lo mismo, si el vendedor lo sabe, pero el comprador lo ignora. Pero si el comprador comprase sabiendo que se trata de hombre libre la compra es nula.<sup>75</sup>

71 *PAPIRIO JUSTO en el libro primero de las constituciones.* Los emperadores Augustos <Marco Aurelio> Antonino y Vero respondieron por rescripto a Sextio Vero con estas palabras: "Está en la potestad de los contratantes con qué medidas o precios han de comprar el vino los mercaderes". Así, pues, no se obliga a ninguno a vender si no le satisface la medida o el precio, mayormente si nada se hace contra la costumbre de la región.

72 *PAPINIANO en el libro décimo de las cuestiones.* Los pactos convenidos después de hecha la compra que reducen algún aspecto de ella, se consideran inherentes al contrato; por el contrario, los que añaden algo, creemos que no son inherentes. Lo cual tiene lugar en lo que suele acompañar a la compra; por ejemplo, que no se preste la caución del duplo, o que se preste con fiador. Pero en el caso de que demande el comprador, el pacto no vale, y si demanda el vendedor tendrá fuerza como excepción. (1) No sin motivo se preguntó si podría decirse lo mismo cuando posteriormente se eleva o disminuye el precio, porque el precio es lo fundamental de la compra. Paulo comenta: si manteniéndose íntegro todo lo demás, se convino nuevamente en aumentar o disminuir el precio, parece que, rescindido el primer contrato, hay una nueva compra. <Continúa> Papiniano: supongamos una cláusula de la venta en estos términos: "Si hay alguna cosa sagrada, religiosa o pública, nada de esto se vende"; si hubiera una cosa, no en uso público, sino en el patrimonio del fisco, su venta valdrá, y no aprovechará al vendedor la excepción, que no tiene lugar.

75 Ver el párrafo 4 de este título.

73 *IDEM libro tertio responsorum.* Aede sacra terrae motu diruta locus aedificii non est profanus et ideo venire non potest.<sup>25</sup> (1) Intra maceriam sepulchrorum hortis vel ceteris culturis loca pura servata, si nihil venditor nominatim excepit, ad emptorem pertinent.

74 *IDEM libro primo definitionum.* Clavibus traditis ita mercium in horreis conditarum possessio tradita videtur, si claves apud horrea traditae sint: quo facto confestim emptor dominium et possessionem adipiscitur, etsi non aperuerit horrea: quod si venditoris merces non fuerunt, usucapio confestim inchoabitur.

75 *HERMOGENIANUS libro secundo iuris epitomarum.* Qui fundum vendidit, ut eum certa mercede conductum ipse habeat vel, si<sup>26</sup> vendat, non alii, sed sibi distrahat vel simile aliquid paciscatur: ad complendum id quod pepigerunt ex vendito agere poterit.

76 *PAULUS libro sexto responsorum.* Dolia in horreis defossa si non sint nominatim in venditione excepta, horreorum venditioni cessisse videri. (1) Eum, qui in locum emptoris successit, isdem defensionibus uti posse, quibus venditor eius uti potuisset, sed et longae possessionis praescriptione, si utriusque possessio impleat tempora constitutionibus statuta.

25 El párrafo del principio es igual a *Fragmenta Vaticana* 5.

26 Krüger inserta aquí la palabra *emptor*, con la cual se aclara el sentido del texto: que el comprador luego venda el fundo a otro.

73 *EL MISMO en el libro tercero de las respuestas.* Si un edificio sagrado es destruido por un terremoto, el solar del mismo no se hace profano, y por tanto no puede venderse. (1) Pertencen al comprador, si el vendedor no los exceptuó expresamente, los lugares que, dentro del recinto de los sepulcros, sin ser la sepultura, se destinan a huertos u otros cultivos.

74 *EL MISMO en el libro primero de las definiciones.* Se entiende entregada la posesión de las mercancías depositadas en almacenes o graneros si se entregan las llaves ante los mismos. Hecho lo cual, el comprador adquiere inmediatamente el dominio y la posesión, aunque no hubiese abierto los almacenes;<sup>76</sup> pero si las mercancías no fueran del vendedor, comenzará inmediatamente la usucapión.

75 *HERMOGENIANO en el libro segundo de los epítomes del derecho.* El que vendió un fundo y pacta que él mismo lo tenga arrendado por cierto precio, o que si <el comprador> lo vende, lo venderá a él y no a otro, o algo semejante, podrá demandar con la acción de venta el cumplimiento de lo pactado.

76 *PAULO en el libro sexto de las respuestas.* Los recipientes enclavados en los almacenes, si no se exceptúan expresamente en la venta, se consideran incluidos en la venta de almacenes. (1) El que sucede como comprador podrá usar de los mismos medios de defensa que hubiese podido utilizar el vendedor, e incluso de la prescripción de largo tiempo, si la posesión de uno y otro completan el plazo establecido en las constituciones.

76 Es interesante este concepto de entrega que consiste en proporcionar el control sobre las mercancías, entregando las llaves del almacén, aunque se encuentren depositadas en un almacén distante; en la compra-venta internacional suele darse una entrega semejante, en cuanto el vendedor coloca las mercancías en manos de un porteador, que deberá conducirlas a determinado lugar, y da al comprador los documentos necesarios para poder recoger esas mercancías; es decir, le da el control sobre las mercancías; ver los arts. 30, 31-a y 32-1 de la *Convención*.

77 *IAVOLENUS libro quarto ex posterioribus Labeonis.* In lege fundi vendundi lapidicinae in eo fundo ubique essent exceptae erant, et post multum temporis in eo fundo re-  
pertae erant lapidicinae. eas quoque venditoris esse Tubero  
respondit: Labeo referre quid actum sit: si non appareat,  
non videri eas lapidicinas esse exceptas: neminem enim nec  
vendere nec excipere quod non sit, et lapidicinas nullas  
esse, nisi quae apparent et caedantur: aliter interpretantibus  
totum fundum lapidicinarum fore, si forte toto eo sub terra  
esset lapis. hoc probo.

78 *LABEO libro quarto posteriorum a Iavoleno epitomatorum.* Fistulas emptori accessuras in lege dictum erat:  
quaerebatur, an castellum, ex quo fistulis aqua duceretur,  
accederet. respondi apparere id actum esse, ut id quoque  
accederet, licet scriptura non continetur. (1) Fundum ab eo  
emisti, cuius filii postea tutelam administras, nec vacuum  
accepisti possessionem. dixi tradere te tibi possessionem hoc  
modo posse, ut pupillus et familia eius decedat de fundo,  
tunc demum tu ingrediaris possessionem. (2) Qui fundum  
ea lege emerat, ut soluta pecunia traderetur ei possessio,  
duobus heredibus relictis decessit. si unus omnem pecuniam  
solverit, partem familiae herciscundae iudicio servabit: nec,

77 *JAVOLENO* en el libro cuarto de los últimos de *Labeón*. Se determinó en una cláusula de la venta de un fundo que las canteras que existiesen en cualquier parte de aquel fundo quedasen exceptuadas y después de mucho tiempo fueron descubiertas unas canteras en dicho fundo. Respondió Tuberón que también ellas pertenecían al vendedor. Labeón se refiere a qué se ha querido convenir, porque, si no resulta claro, no habrá de considerarse que aquellas canteras han sido exceptuadas, porque nadie vende ni exceptúa lo que no existe y no existían más canteras que las ya descubiertas y explotadas. Para los que interpretan de otro modo, todo el fundo sería de canteras si acaso en todo él existiese piedra bajo la tierra. Apruebo esta opinión.<sup>77</sup>

78 *LABEÓN* en el libro cuarto de los últimos epítomes a *Javoleno*. Se estableció en una cláusula que los canalones o cañerías accederían al comprador, y se preguntaba si se comprendía también el depósito desde el cual se conducía el agua. Respondí que parece haberse establecido que también aquél accediese, aunque no se contenga así en la escritura. (1) Compraste un fundo de uno; posteriormente administras la tutela de su hijo, y no has recibido la posesión del fundo. Dije que puedes entregarte a ti mismo la posesión, haciendo que el pupilo y los esclavos salgan del fundo y tú entonces entres en la posesión. (2) El que había comprado un fundo con la cláusula de que, una vez pagado el precio, se le entregaría la posesión, falleció dejando a dos herederos. Si uno de ellos hubiese pagado todo el precio, recobrará su parte por la acción de división de la herencia; si pagase

77 Es un problema de interpretación de una declaración contractual. De acuerdo con la *Convención* (art. 8-1) habría que indagar cuál fue la intención del vendedor: exceptuar las canteras que entonces se conocían o todas las canteras que hubiera, y precisar si el comprador conocía o no podía ignorar esa intención; si no es posible precisar esto, es decir, si no es posible aclarar qué fue lo que las partes convinieron, entonces habría que interpretar la declaración del vendedor (art. 8-2) conforme al sentido que le daría "una persona razonable". ¿Qué sería más razonable: la doctrina de Labeón que dice que solo se comprenden en la declaración las canteras conocidas, o la de los otros intérpretes, que dicen que se incluyen todas las canteras existentes? Javoleno da una respuesta cuando extrema el razonamiento de estos últimos llevándolo al absurdo: si todo el fundo fuera de canteras resultaría que no se habría vendido nada.

si partem solvat, ex empto cum venditore aget, quoniam ita contractum aes alienum dividi non potuit. (3) Frumenta quae in herbis erant cum vendidisses, dixisti te, si quid vi aut tempestate factum esset, praestaturum: ea frumenta nives corruerunt: si immoderatae fuerunt et contra consuetudinem tempestatis, agi tecum ex empto poterit.

79 *IAVOLENUS libro quinto ex posterioribus Labeonis.* Fundi partem dimidiam ea lege vendidisti, ut emptor alteram partem, quam retinebas, annis decem certa pecunia in annos singulos conductam habeat. Labeo et Trebatius negant posse ex vendito agi, ut id quod convenerit fiat. ego contra puto, si modo ideo vilius fundum vendidisti, ut haec tibi conductio praestaretur: nam hoc ipsum pretium fundi videretur, quod eo pacto venditus fuerat: eoque iure utimur.

80 *LABEO libro quinto posteriorum a Iavoleno epitomatorum.* Cum manu sata in venditione fundi excipiuntur, non quae in perpetuo sata sunt excipi viderentur, sed quae singulis annis seri solent, ita ut fructus eorum tollatur: nam aliter interpretantibus vites et arbores omnes exceptae videbuntur. (1) Huius rei emptionem posse fieri dixi: "quae ex

una parte, no tendrá la acción de compra contra el vendedor, porque la deuda ajena así contraída no podía dividirse.<sup>78</sup>

(3) Al vender el trigo que todavía estaba en planta, declaraste que habrías de indemnizar la pérdida por fuerza mayor o temporal; las nieves estropearon el trigo. Si fueron excesivas y contra lo ordinario de la estación, podría demandarte por la acción de compra.

79 *JAVOLENO en el libro quinto de los últimos de Labeón.* Vendiste la mitad de un fundo con el pacto de que el comprador tuviese en arriendo por diez años, mediante una cantidad por año, la otra mitad del fundo que tú retenías. Labeón y Trebacio niegan que se pueda actuar por la acción de compra para que se cumpla lo convenido. Yo creo lo contrario si vendiste el fundo en precio menor por esto, para que el arrendamiento se verificase en provecho tuyo; pues esto mismo parece precio del fundo, que había sido vendido con aquel pacto;<sup>79</sup> y de este derecho usamos.

80 *LABEÓN libro quinto de los últimos epítomes a Javoleno.* Cuando en la venta de un fundo se exceptúa lo sembrado a mano, no parece haberse exceptuado lo plantado a perpetuidad, sino lo que suele sembrarse cada año para recoger su fruto; pues, para los que interpretan de otro modo, parecerá que también todas las vides y los árboles han quedado exceptuados.<sup>80</sup> (1) Dije que puede hacerse

78 Podría pensarse que el heredero que pagaba una parte del precio, la que según la herencia le correspondiera, tendría derecho a que se le entregue la parte proporcional del fundo. La respuesta de Labeón puede entenderse en el sentido de que la deuda contraída por el comprador original (por eso deuda ajena, *aes alienum*) es indivisible, ya que el comprador sólo está obligado a entregar el fundo en cuanto le haya sido pagado todo el precio; pero también puede entenderse en el sentido de que la deuda ajena es la deuda del vendedor, la de entregar el fundo, que, como toda obligación de hacer, es indivisible.

79 Es muy interesante esta interpretación de considerar en el caso el arrendamiento como parte del precio de la compraventa, de modo que el vendedor con la acción de venta pueda exigir el pago de la renta; así se unifican las dos operaciones económicas (venta y arrendamiento) en el régimen jurídico de la compraventa; es una muestra de la flexibilidad del contrato de compraventa.

80 Nótese esta forma de argumentar, por reducción al absurdo; *cfr.*

meis aedibus in tuas aedes proiecta sunt, ut ea mihi ita habere liceat”, deque ea re ex empto agi. (2) Silva caedua in quinquennium venierat: quaerebatur, cum glans decidisset, utrius esset. scio Servium respondisse, primum sequendum esse quod appareret actum esse: quod si in obscuro esset, quaecumque glans ex his arboribus quae caesae non essent cecidisset, venditoris esse, eam autem, quae in arboribus fuisset eo temptore cum haec caederentur, emptoris. (3) Nemo potest videri eam rem vendidisse, de cuius dominio id agitur, ne ad emptorem transeat, sed hoc aut locatio est aut aliud genus contractus.

81 *SCAEVOLA libro septimo digestorum*. Titius cum mutuos acciperet tot aureos<sup>27</sup> sub usuris, dedit pignori sive hypothecae praedia et fideiussorem Lucium, cui promisit intra triennium proximum se eum liberaturum: quod si id non fecerit die supra scripta et solverit debitum fideiussor creditori, iussit praedia empta esse, quae creditoribus obligaverat. quaero, cum non sit liberatus Lucius fideiussor a Titio, an, si solverit creditori, empta<sup>28</sup> haberet supra scripta praedia. respondit, si non ut in causam obligationis, sed ut

27 La palabra *aureus*, que indica la moneda corriente en época de Justiniano, está interpolada en vez de *sestertius*.

28 Best añade aquí la palabra *ei*, con la cual se aclara que los fundos se tengan comprados para el fiador que paga la deuda.

una compra de este tipo: "lo que desde mis edificaciones se proyecte sobre las tuyas, me será lícito tenerlo así", y que se podrá ejercitar por esa causa la acción de compra.<sup>81</sup>

(2) Se había vendido la madera de un bosque talar para un quinquenio, y se preguntaba de quién serían las bellotas cuando cayesen. Sé que Servio había respondido que en primer lugar ha de seguirse lo que parezca haberse querido convenir, y que si esto no estuviese claro, toda la bellota que cayese de aquellos árboles que no habían sido cortados es del vendedor; pero la que estuviese en los árboles cuando fueran cortados por el comprador es de éste. (3) Nadie puede considerarse que ha vendido una cosa cuya propiedad no se quiso que pasara al comprador;<sup>82</sup> pero esto es un arrendamiento u otro tipo de contrato.

81 *ESCÉVOLA* en el libro séptimo de los *dígestos*. Habiendo recibido Ticio cierta cantidad de áureos en préstamo con interés, dio unos predios en prenda o hipoteca y como fiador a Lucio, a quien prometió liberarlo dentro del próximo trienio, y que si no lo hiciera así en el plazo supradicho y el fiador pagare la deuda al acreedor, autorizaba <Ticio> que <el fiador> tuviera como comprados los predios que había dado en garantía a los acreedores. Pregunto: no habiendo sido liberado por Ticio el fiador Lucio, si éste hubiere pagado a los acreedores ¿se tendrán por comprados los su-

párrafo 77 donde Javoleno, comentando un texto de Labeón, usa semejante argumento, introducido con las mismas palabras: *aliter interpretantibus*, para los que interpretan de otro modo.

81 El caso puede contemplar la compra de un fundo con el pacto de tolerar las salientes de las edificaciones que llegaran a hacerse y que se proyectaran sobre el fundo vecino. Por este pacto, el comprador adquiere un derecho de poseer aquellas cosas que se proyectan sobre el fundo vecino, sin que el propietario de éste pueda ejercer su derecho a cortarlas o derribarlas; lo que adquiere, en otras palabras, es algo semejante a un derecho de servidumbre, que desde el punto de vista del obligado consiste en un no hacer o soportar, pero que no es un derecho real, pues su cumplimiento puede exigirse solo al vendedor por la acción de compra.

82 Aquí se dice que la adquisición de la propiedad de la cosa por el comprador es el fin natural de la compraventa; lo cual no impide que se considere válida la venta de cosa ajena o la compra de cosa propia (ver el párrafo 34,4 de este título).

empta habeat, sub condicione emptio facta est et contractam esse obligationem. (1) Lucius Titius promisit de fundo suo centum milia modiorum frumenti annua praestare praediis Gaii Seii: postea Lucius Titius vendidit fundum additis verbis his: "quo iure quaque condicione ea praedia Lucii Titii hodie sunt, ita veneunt itaque habebuntur": quaero, an emptor Gaio Seio ad praestationem frumenti sit obnoxius. Respondit emptorem Gaio Seio secundum ea quae proponerentur obligatum non esse.

pradichos predios? Respondió: si la compra se hizo bajo condición, no para garantía de la obligación <del deudor de reembolsar al fiador>, sino para que <el fiador> tenga <los predios> como comprados,<sup>83</sup> entonces hay contrato.<sup>84</sup>

(1) Lucio Ticio prometió proporcionar cien mil *modios* de trigo anuales de su fundo para los predios de Cayo Seyo; posteriormente Lucio Ticio vendió el fundo añadiendo estas palabras: “se venden y se adquieren esos predios con el derecho y la condición que actualmente tiene Lucio Ticio”. Pregunto si el comprador está acaso vinculado a la prestación de trigo a Cayo Seyo. Respondió que tal como se proponía el caso, el comprador no quedaba obligado con Cayo Seyo.<sup>85</sup>

83 El convenio entre Ticio y Lucio podía interpretarse en dos sentidos: 1) que Lucio, el fiador, retuviera los predios en garantía, hasta que Ticio le reembolsara lo que el propio fiador pagó a los acreedores; en este supuesto, no habría un contrato de compraventa, sino tan sólo una entrega posesoria, en garantía, de los predios, es decir, una prenda; 2) que Lucio es comprador de los predios, considerando que el precio de los mismos fue lo que él pago a los acreedores de Ticio, y en este caso habría un contrato de compraventa, sujeto a una doble condición, que Ticio no pagara la deuda y que Lucio la pagara.

84 Literalmente, la frase final debería traducirse: hay obligación contraída, esto equivale a decir hay contrato.

85 La cuestión era si Gayo Seyo tenía o no un derecho real sobre el fundo de Lucio Ticio, de modo que su comprador tuviera que respetarlo, como tendría que respetar una servidumbre o usufructo. Escévola responde diciendo que no hay tal derecho, pero no niega la posibilidad de que Gayo Seyo demande a Lucio Ticio el trigo convenido por la acción de compra.