Evolución del principio romano de la validez de la venta de cosa ajena en el Derecho Medieval español

Antonio Ortega Carrillo de Albornoz
Málaga

La venta de cosa ajena es plenamente válida en Derecho romano. Tal afirmación se encuentra en un texto de Ulpiano (41 *ad Sab.)* D. 18, 1, 28.

Rem alienam distrahere quem posse nulla dubitatis est, nam emptio est venditio; red res emptori auferri potest.

Aunque la pretendida justificación (*nam emptio est et venditio*) no significa nada, no hay duda alguna de la validez de la venta de cosa de otro (*nulla dubitatis est*).(1) El sentido de tal principio es, en cierta medida, consecuencia de la genuína estructura de la venta romana, y más concretamente de las obligaciones del vendedor. Para Arangio Ruiz,(2) la posibilidad de tal venta constituiría un colorario tan evidente del principio vigente en sede de obligaciones del vendedor, que los clásicos no sintieron la necesidad de apuntarlo como justificación.

Como la compraventa romana no es un acto traslativo de domino, nada impide que pudiera ser objeto de la misma cosas que no sean propiedad del vendedor. El efecto de la venta es, ciertamente, crear obligaciones entre las partes, y el vendedor está simplemente obligado a procurar la *vacua possessio* de la cosa al comprador, y si no le fuera posible, a indemnizarlo.

---

(1) DAUBE, *Studi Arangio Ruiz*, I (1952) p. 186 ss., vió en este principio una generalización debida a Justiniano; el autor considera interpolado el fragmento en base a un texto de Ulpiano que recordaba la facultad del acreedor pignoraticio de vender la cosa pignorada, al no ser satisfecho su crédito. Al margen de tales consideraciones, DAUBE no sospecha en absoluto sobre la validez de la venta de cosa de otro.

(2) *La compravendita in diritto romano*, I (Napoli 1978), p. 134 s.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

Ahora bien, si la cosa vendida no pertenece al vendedor, es evidente que la *traditio* de la misma, en su caso, no transmite su propiedad, y ahora todo depende de la buena o mala fe del comprador. Sólo el comprador de buena fé gozará de aquellas ventajas inherentes a la *possessio bonae fidei*, como adquirir los frutos que la cosa produzca y la posibilidad de exigir del propietario todos aquellos gastos que haya efectuado sobre la cosa, pudiendo retenerla a menos de ser indemnizado.

Además, lógicamente el comprador de buena fe, puesto que también cuenta con un justo título (*pro emptore*), podrá adquirir la propiedad mediante *usucapio*, transcurrido el tiempo exigido por la ley; todo ello sin perjuicio de los derechos del legítimo propietario para reinvindicar la cosa del comprador y privarle de ella,(3) dando lugar a una clara responsabilidad del vendedor por evicción.

Concluyendo, en el Derecho romano clásico no sólo el vendedor no responde de aquello que Papiniano (2, *Quaest.*), en D. 22, 1, 4 pr., llama el *effectus* del acto de transmisión, esto es, de la adquisición de la propiedad por parte del comprador, sino que tampoco está obligado a cumplir un acto eficaz para facilitar tal adquisición,(4) y de aquí la validez de la venta de cosa ajena.

Tal doctrina, que distinguía netamente entre contrato como fuente de obligación y el negocio transmisivo de la propiedad (*mancipatio*, *in iure cessio* o *traditio*), sufre algunas transformaciones en época postclásica, desplazándose hacia concepciones más simples, menos elaboradas, y presentando el contrato de compraventa, no como un negocio obligatorio sino más bien como cambio de cosa por precio, porque como afirma LEVY,(5) las categorías del pensamiento jurídico romano en materia de compraventa eran rígidamente doctrinales y por ello tremendamente impopulares.(6) Para este autor, y lo deduce cumplidamente del análisis y confrontación de numerosos textos, la compraventa romana del Bajo Imperio produciría directamente la transmisión de la propiedad y deja de

(3) Es indicativo que el último inciso del prácticamente único fragmento que admite expresamente la venta de cosa ajena, esto es, D. 18, 1, 28, ya citado, se refiere a esa posibilidad: *red res emptori auferri potes*.

(4) Bastante probables son las razones esgrimidas por ARANGIO RUIZ, *La compravendita*, cit. I (Napoli 1978), p. 176 ss., para explicar dicho planteamiento.

(5) LEVY, *West Roman vulgar law. The law of property*, (Filadelfia 1951), p. 126 s.

(6) En esta línea, y a propósito de los factores que influyen en la transformación de nuestro instituto, MEREA, *Sobre a compra e venda na legislaçao visigotica, Estudos de Dereito Visigotico*, (Coimbra 1948), p. 84 s., era proclive a conectar tal transformación a la decadencia de la cultura, que acarrea irremisiblemente al predominio de una mentalidad popular.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

ser únicamente su causa, como ocurría en Derecho romano clásico.(7) Según ARANGIO,(8) con el que sustancialmente estamos de acuerdo, el material aportado por LEVY constituye una prueba más bien de una evolución doctrinal que de una práctica diversa.

Tales tendencias, que influyen decisivamente no sólo en el régimen general de la compraventa sino también en aquéllo que constituye la obligación primordial del vendedor, esto es, la de procurar la cosa al vendedor, sufren una regresión en la compilación justinianea, y Justiniano, dentro de las limitaciones derivadas de la desparición de los antiguos negocios solemnes *mancipatio* e *in iure cessio*, intenta de nuevo un acercamiento a los conceptos clásicos contenidos en la doctrina de los juristas de aquella época. Se podría afirmar que, aprovechando la terminología de Papiniano (D. 22, 1, 4 pr.), en Derecho justinianeo sigue en vigor el Derecho clásico sólo en cuanto al *effectus*, esto es, el vendedor no estaba obligado a convertir al comprador en propietario; pero en cuanto al *factum* su obligación iba más allá, *id est*, estaba obligado a realizar un acto dirigido a transmitir válidamente la propiedad.(9)

En definitiva, la compraventa en el Derecho postclásico atraviesa las mismas vicisitudes que, en mayor o menor medida, experimentaron otras instituciones de Derecho privado; un proceso de vulgarización, en suma, que dió lugar a la aparición del llamado Derecho romano vulgar.

Y como la influencia romano vulgar en la legislación visigótica es patente,(10) intentaremos rastrear la suerte del principio romano de la validez de la venta de cosa ajena a partir del Derecho postclásico contenido en la *Lex Romana Visigothorum*,(11) circunscribiéndonos a las *Sententiae* de Paulo;(12) examinare-

---

(7) LEVY, *West Roman vulgar law*, cit. p. 127 n. 6. Entre los numerosos textos que cita como ejemplo en que la compraventa aparece con este significado, uno de los más característicos es el cambio de punto de vista que se observa en la confrontación de Gayo 2, 87 y Epitone Gayo 2, 1, 7, incluído en la *Lex Romana Visigothorum*, a propósito de la adquisición realizada por personas *in potestate*. Para MEREA, *Sobre compra e venda* cit., p. 84 ss., tal confrontación es la más concluyente.

(8) ARANGIO RUIZ, *La compravendita*, cit. I (Napoli 1978), p. 93 n. 1.

(9) Vid. en este sentido ARANGIO RUIZ, *La compravendita*, cit. I (Napoli 1978), p. 182 ss.

(10) Sobre la continuidad romano vulgar de la ley visigótica, vid. MEREA, *Estudos de Dereito visigótico*, (Coimbra 1948); LEVY, *West Roman vulgar law. The law of property* (Fhiladelfhia 1951); D'ORS, El Código de Eurico. Edición, palingenesia, índices. Estudios visigóticos II (Roma-Madrid 1960).

(11) Utilizamos la edición de G. HAENEL (Leipzig 1849).

(12) Es de advertir con LEVY, *Vulgarization of Roman law in the early Middle Ages, as illustrated by successive versions of Pauli Sententiae, Mediaevalia et humanistica*, 1 (1943), p. 14 ss., que las *Sententiae* llegadas a nosotros y atribuídas a Paulo son una colección de reglas extraídas de varias obras de Paulo a principios del siglo IV, pero adaptadas a la práctica con afán simplificador por un desconocido estudioso que, resumiendo frecuentemente de forma inadecuada, interpretó el sentido primigenio de los

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

mos después los relativos fragmentos del Código de Eurico y la *Lex Visigothorum*, para terminar analizando el contenido del *Fuero Real* y *Las Partidas* en lo que a la venta de cosa ajena concierne.

Tres son los fragmentos de las *Sententiae* de Paulo que aluden directa o indirectamente a la venta de cosa ajena. Veámoslos.(13)

PAUL. SENT. 1, 1, 4:

Neque contra leges neque contra bonos mores pacisci possumus.

Una regla general de Derecho según la cual no podemos pactar ni contra las leyes ni contra las buenas costumbres.(14) No existe alusión alguna a la venta de cosa ajena. Sin embargo, la correlativa *Interpretatio*(15)concreta y ejemplariza el alcance de la regla:

Si inter aliquos conveniat aut de admittendo crimine, vel inferenda violentia, vel faciendo, quod lex aut honestas prohibet, aut de rebus alienis, aut si de bonis viventis aliquid paciscantur, haec pacta valere non possunt.

Esto es, si entre algunos se acuerda o cometer un crimen o inferir violencia o llevar a cabo lo que la ley o la honestidad prohíben, o si se pacta sobre cosa ajena o sobre los bienes del que aún vive, tales pactos no son válidos.

En nuestra opinión el intérprete va más allá del sentido genuíno del texto, obscureciendo su significado, pues incluye desafortunadamente (la enumeración dista de ser exhaustiva) entre los pactos contra la ley y las buenas costumbres, los que tienen por objeto una cosa ajena, situándolos en el mismo plano que aquéllos dirigidos a cometer un crimen o inferir violencia. Esto de una parte, de otra, en los fragmentos que a continuación examinaremos, no aparece tan diáfana la invalidez de la venta *rem alienam*.

PAUL. SENT. 2, 17, 1:

Venditor si eius rei quam vendidit dominus non sit, pretio accepto auctoritatis manebit obnoxius: aliter enim non potest obligari.(16)

---

textos de forma incorrecta. No exento de interés es el estudio del mismo autor *Pauli Sententiae: a palingenesia of the opening titles* (Ithaca-New York 1945).

(13) Citamos de acuerdo con *Fira, pars altera, Auctores* (Florencia 1968). En nota recogemos la cita equivalente de las *Sententiae* según el sistema del *Breviarium*, abreviándola en PS. *in* BA. Cuando nos referimos a la *Interpretatio*, es claro que indicamos aquélla que sigue inmediatamente a cada uno de los fragmentos de las *Sententiae* incluídos en la *Lex Romana Visigothorum*.

(14) PS. *in* BA. 1, 1, 2.

(15) Interpretatio PS. *in* BA. 1, 1, 2.

(16) PS. *in* BA. 2, 17, 1.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

Una versión literal sería como sigue: Si el vendedor no es dueño de aquella cosa que vendió, recibido el precio (*pretio accepto*), queda obligado a prestar *auctoritas*: ya que no puede obligarse de otro modo.

El texto es un pésimo resumen de lo que más amplia y certeramente había escrito el jurisconsulto, y posiblemente el original de Paulo contemplaba un caso de compraventa realizada mediante *mancipatio*,(17) mientras que el epitomador parece aplicar la *auctoritas* a toda clase de ventas.

En cuanto a la *auctoritas* puede interpretarse o que esta tenga lugar sólamente si el vendedor no es propietario de la cosa, lo cual es absurdo, o que la única posible garantía contra la evicción sea la *auctoritas*, lo cual es inexacto, pues existen estipulaciones para garantizar al comprador en caso de evicción; precisamente el fragmento inmediato de las *Sententiae* 2, 17, 2 las menciona expresamente.

En todo caso la *auctoritas* del texto se refiere a la garantía por evicción, que consiste en la asistencia que el vendedor debe prestar al comprador si un tercero ejercitara contra él la *reivindicatio*. Si el vendedor negase su asistencia, o a pesar de ella el comprador se viese despojado de la cosa, quedaría obligado por la garantía prestada. Y sobre el contenido de la obligación, que el texto silencia, la *Interpretatio* del mismo(18) no hace sino aclarar el *auctoritas manebit obnoxius*, esto es, que si el vendedor hubiese vendido cosa de otro y hubiera recibido el precio, quedará obligado a restituir el doble del mismo al comprador, en caso de evicción se entiende.

Una cosa más, el último inciso *aliter enim non potest obligari* seguramente se refiere a la frase *pretio accepto*, en el sentido que la percepción del precio condiciona la obligación del vendedor, o si se quiere, la *obligatio auctoritatis* nace sólo si se ha pagado el precio.

PAUL. SENT. 2, 17, 8:

Fundum alienum mihi vendidisti: postea idem ex causa lucrativa

---

(17) ARANGIO RUIZ, *La compravendita*, cit., II, p. 318 ss., recuerda tener presente que estamos ante una obra donde el original no es reproducido fielmente, sino resumido por un estudioso postclásico que ha querido reunir un "massimario scheletrico di facile apprensione mnemonica, procedendo peraltro con una imperizia che ha spesso oscurato l'espressione". En base a este argumento, el autor utiliza el texto como una prueba más para sostener la limitación de la *auctoritas* en el Derecho clásico a las ventas realizadas mediante *mancipatio*. Advierte al respecto que, mientras en *Paul. Sent.* 2, 17, 2 se excluye categóricamente la *auctoritas* cuando la compraventa haya sido cumplimentada mediante *traditio*, nuestro 2, 17, 1 la aplicaría a cualquier clase de venta.

(18) *Interpretatio* PS. *in* BA. 2, 17, 1: *Si quis rem alienam vendiderit et pretium acceperit, ad redhibitionem duplae pecuniae manebit obnoxius.*

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

meus factus est: competit mihi adversum te ad pretium recuperandum actio ex empto.(19)

Una traducción literal así sonaría: Me vendiste un fundo ajeno; después este mismo se hizo mío por un negocio lucrativo (esto es, me convertí en propietario del mismo): me compete, pues, la acción de compra frente a tí para recuperar el precio.

Es la misma *Interpretatio* PS. *in* BA. 2, 18, 5 la que indica su probable sentido:

Si quis agrum alienum cuicunque vendiderit et postea hic ipse ager ab alio domino, cuius erat, emtori donatus sit, venditor emtori in redhibitione pretii, quod accepit, manebit obnoxius.

El intérprete despersonaliza las expresiones *mihi* y *meus* usadas en el texto de Paulo, cambia el término *fundum* por *agrum* y el inciso *ex causa lucrativa meus factus est* por *emptori donatus sit*, clarificándolo. Así pues, si alguien hubiese vendido a otro un fundo ajeno y después este mismo fundo fue donado al comprador por su dueño, el vendedor quedará obligado respecto del comprador a la restitución del precio que recibió.

No se trata de un caso de responsabilidad por evicción como en el supuesto anterior, sino de una extraña *quaestio facti* en la que el comprador de predio ajeno puede ejercitar la *actio empti* frente al vendedor para recuperar el precio (*ad pretium recuperandum*), cuando se hubiese convertido, en propietario del predio por donación de su legítimo propietario.

FERNÁNDEZ ESPINAR,(20) apoyándose en citados fragmentos y destacando el contenido de los mismos, se decanta por la nulidad de la venta de cosas que no son propiedad del vendedor. Sin embargo, a tenor de lo expuesto, no observamos indicios seguros, ni en los fragmentos ni en sus relativas *Interpretationes*, salvo la afirmación contenida en la *Interpretatio* a PS *in* BA. 1, 1, 4, que avalen la nulidad de la venta de cosa ajena para esta época; sobre todo si tenemos en cuenta que el material aportado para demostrar que la compraventa romana del Bajo Imperio produciría directamente la transmisión de la propiedad, constituye una prueba más bien de una evolución doctrinal que de una práctica diversa, como ya hemos apuntado.

---

(19) PS. *in* BA. 2, 18, 5.

(20) FERNÁNDEZ ESPINAR, *La compraventa en el Derecho medieval español*, AHDE, 25, (1955), p. 320.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

Por lo que concierne al Derecho visigodo,(21) el Código de Eurico(22) contiene un fragmento que alude a la venta de cosa ajena.(23)

CE. 289:

> *Quoties de vindita re contentio commovetur, si alienam fuisse constiterit, nullam domino praeiudicium conparetur. Et domino, qui vendere aliena praesumpserit, duplum cogatur exsolvere, nihilominus emptori quod accepit praetium redditurus; et quidquid ad conparate rei profectum studio suae utilitatis emptor adiecerit, a locorum iudicibus estimetur, et ei qui laborasse cognoscitur, a venditore iuris alieni satisfactio iusta reddatur.*

Así reza el texto euriciano. Siempre que se produzca un litigio sobre cosa vendida, si hubiese constancia de que era ajena, no se derive ningún perjuicio para el dueño de la misma. Pero aquél que presumió (a sabiendas)(24) vender cosa ajena queda obligado a pagar al dueño el doble, y además a restituir al comprador el precio que recibió. Y en relación con todo lo que el comprador hubiese gastado en beneficio de la cosa comprada para su utilidad, se estimará por los jueces del lugar una justa compensación para aquél del cual se tenga constancia haberla trabajado, a cargo del vendedor del derecho ajeno.

Aspectu primo, el CE incluye entre las prohibiciones de vender aquella de la venta de cosas ajenas. Concretamente, el cap. CE 289 nos presenta la *quaestio facti* de un vendedor que, a sabiendas, vende cosas que no le pertenecen a un comprador que ignora tal circunstancia, esto es, un comprador que actúa de buena fe. Ante tal situación el legislador parte de una afirmación general, según la cual cuando tenga lugar un litigio como consecuencia de la venta de cosa

---

(21) Para una hipótesis de trabajo dirigida a encuadrar el problema de la creación del derecho en el mundo visigodo dentro de la evolución política general de este pueblo, debe consultarse IGLESIAS FERREIROS, *La creación del derecho en el reino visigodo, Revista de Historia del Derecho*, II, 1 (Granada 1978), pp. 117-167, con una exhaustiva bibliografía. En todo caso aceptamos las argumentaciones de D'ORS encaminadas a negar la existencia de un derecho consuetudinario de origen germánico, para poder así presentar el Código de Eurico como un monumento del Derecho romano vulgar, contenidas en *La territorialidad del derecho de los visigodos, Estudios visigóticos*, I (Roma-Madrid 1956), p. 91 ss. (= *Settimane di studio del centro italiano di studi sull'alto medievo* 3. *I Goti in Occidente. Problemi* (Spoleto 1956), p. 363 ss.

(22) En torno a la mayor ó menor romanización del derecho contenido en el Código de Eurico, vid. D'ORS, *El Código de Eurico*, cit., p. 7 ss., y la matización de LEVY, *Gessammelte Schrifte* I (Koln-Praz 1963), p. 307 s., quien aceptando que D'ORS demuestra razonadamente que el Código de Eurico recibe una patente influencia del Derecho romano vulgar, pone de relieve una influencia germánica en mayor medida de lo que D'ORS reconoce.

(23) Utilizamos la edición de D'ORS, *El Código de Eurico*, cit., p. 27 s.

(24) D'ORS, *El Código de Eurico*, cit., p. 27 s., traduce por "el que se atrevió".

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

ajena, el legítimo propietario no debe salir del trance perjudicado, esto es, debe recuperar lo suyo. Naturalmente, y por ello prescribe una indemnización para el propietario al *duplum* del precio en que la vendió y se concreta la responsabilidad del vendedor para con el comprador, al cual tiene que devolver el precio que entregó: es una clara alusión a la responsabilidad por evicción, directamente heredada del Derecho romano.(25) Desde luego, sería el comprador en cuyo poder está la cosa, quien deberá en todo caso restituirla a su dueño.(26)

También para el caso en que el comprador se vea despojado de la cosa, prescribe que el vendedor no propietario le compense por todas aquellas mejoras que haya introducido en la cosa, proporcionándole así una mayor rentabilidad o utilidad ora económica, ora recreativa: entendemos que la *utilitas* del texto debe interpretarse en sentido amplio y que la compensación a que el vendedor está obligado, debe ser estimada por el juez y computada en una determinada cantidad de dinero.

Así, el vendedor de cosa ajena aparece obligado a indemnizar al propietario con una cantidad igual al *duplum pretium* en que la vendió y a restituir al comprador el simple precio más una *satisfactio* de los gastos útiles que éste hizo sobre la cosa. Esta última obligación del vendedor de cosa ajena, de restituir tan

---

(25) Según GARCÍA GALLO, *Nacionalidad y territorialidad del derecho en la época visigoda*, AHDE, 13, p. 209, el alcance de la responsabilidad del vendedor es similar al del Derecho germánico, en el cual el vendedor se obligaba al pago del doble al propietario de la cosa, a la devolución del precio al comprador y pago de las mejoras por éste realizadas.

A propósito del supuesto de evicción, D'ORS, *El Código de Eurico*, cit., p. 226 ss., plantea el dilema si esta presupone una acción reivindicatoria del propietario al modo romano, ó si es una simple consecuencia de la reclamación penal, por hurto, contra el que vendió lo que no era suyo. Frente a la tesis de LEVY, (*Eine actio in rem in frühen Westgotenrecht?, Studi Arangio-Ruiz II, p. 1-13*), según la cual en CE 289 tendríamos una norma relativa al procedimiento germánico del "anefang", D'ORS opina que las formalidades de tal prodecimiento brillan por su ausencia en las referencias que tenemos. Si siguiendo a LEVY, añade, suprimimos toda acción del propietario que no sea delictual, sería muy difícil explicar aquellos supuestos de revocación de cosas vendidas y entregadas, en los que reclama el mismo vendedor nuevamente propietario por la revocación real. Afirmar como hace LEVY, concluye, que la reclamación del propietario adoptó un carácter penal al quedar absorbida por la reclamación de hurto, supondría reducir la antigua reivindicatoria, incluso para muebles, a la *actio furti*, lo cual es poco viable. Estamos con el riguroso razonamiento de D'ORS, pues difícilmente podríamos prescindir de una acción de tipo real semejante a la reivindicatoria romana.

(26) En este sentido *vid.* D'ORS, *El Código de Eurico*, cit., p. 230, para quien el *duplum* del vendedor no comprende la restitución que hace el comprador al dueño. Por otra parte, apoyándose en una serie de leyes contenidas en la *Lex Visigothorum*, y relacionadas con la reclamación del propietario contra el que compró una cosa de tercero, equipara al vendedor de cosa ajena del CE 289 con un ladrón, debiendo pagar el *duplum* al dueño y devolver el precio al *simplum* más las impensas al comprador. Según D'ORS, este mismo comprador, de no poder presentar su causante (que vendría tratado de ladrón), probaría su inocencia con el juramento y obtendría del dueño la mitad del precio.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

sólo el precio y no el doble del mismo no concuerda con lo que el Derecho romano vulgar había establecido, y que según P.S. 2, 17, 1-3, ya examinado, era la de restituir el *duplum*. Para D'ORS, la tendencia al *duplum* del derecho vulgar no es tan uniforme y clara como para excluir la supervivencia del saneamiento al *simplum*, de conformidad con el régimen clásico de la *stipulatio habere licere* y luego de la *actio empti* sin más. Para el autor, el fragmento que nos ocupa CE 289 reflejaría esta tradición minoritaria. Estamos de acuerdo, y también en la matización de que en este caso ha influído el hecho de que el *duplum* sea ya debido al dueño.(27)

La *Lex Visigothorum* V, 4, 8, recoge el precepto del Código de Eurico con algunas modificaciones:(28)

> *Quotiens de vendita vel donata re contentio commovetur, id est, si alienam fortasse rem vendere vel donare quemcumque constiterit, nullum emtori preiudicium fieri poterit. Sed ille, qui alienam rem vendere vel donare presumsit, duplan rei domino cogatur exolvere; emtori tamen quod accepit pretium redditurus. Et quidquid in profectum conparate rei emtor vel qui donatum accepit studio sue hutilitatis adiecerat, a locorum iudicibus extimetur, adque ei, qui laborasse cognoscitur, a venditore vel a donatore iuris alieni satisfactio iusta reddatur. Similis scilicet et de mancipiis vel omnibus rebus adque brutis animalibus ordo servetur.*

En primer lugar, la *Lex Visigothorum* no sólo contempla al vendedor de cosa ajena del Código de Eurico, sino también al donante, sancionando en el mismo plano ambas *quaestiones*.

En segundo lugar, planteamiento que el Código de Eurico no nos ofrece, distingue aquel supuesto en que si por casualidad, esto es, no siendo consciente de ello, alguien vende o dona una cosa ajena, de aquél otro en que alguien, presumiéndolo, esto es, a sabiendas, vende o dona cosa ajena: al menos creemos esta es la interpretación que debe darse al *fortasse* en contraposición al *presumsit*. Para el primer supuesto concluye que ningún perjuicio debe acarrearse para el comprador, para el segundo establece una sanción del duplo a favor del propietario.

---

(27) D'ORS, *El Código de Eurico*, cit., p. 225, y n. 747.

(28) Los preceptos del Código de Eurico en materia de compraventa, se trasladan, modificados en mayor ó menor medida, bajo el epígrafe de *Antigua* a la *Lex Visigothorum*. Utilizamos la edición de ZEUMER, *Leges Visigothorum Antiquiores* (Hannoverae et Lipsiae 1894), p. 152 s.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

La diferencia, pues, no estriba tan sólo en que el Código de Eurico diga: *nullum dominum praeiudicium comparetur* y la *Lex Visigothorum: nullum emptori praeidicium fieri poterit*,(29) sino que esta última sanciona que el comprador no se vea perjudicado en el caso en que alguien, *ignorans*, le hubiese vendido o donado una cosa ajena: de la buena fe del vendedor se deduce la buena fe del comprador, que no será responsable ante el legítimo dueño, y podrá, en su caso, adquirir la propiedad mediante usucapión. Por otra parte es perfectamente posible que el vendedor hubiese procedido por equivocación, creyendo que la cosa era suya; si esto se demuestra según la LV., no tiene lugar la indemnización del *duplum* al propietario, pero sí continúa siendo responsable frente al comprador en caso de evicción, pues se supone que el error sobre un derecho de propiedad es menos excusable que sobre una cualidad de la cosa.

En tercer lugar, la *Lex Visigothorum* añade *in fine: similis scilicet et de mancipiis vel omnibus rebus adque brutis animalibus ordo servetur*, esto es, se hace extensiva tal disposición a las cosas mancipables (en el sentido de inmuebles) o a cualesquiera otras, y a los animales salvajes.

Llegados a este punto, en lo atinente a la venta de cosa ajena, la influencia romano-tardía en el Derecho visigótico es palpable. Algún autor(30) utiliza el inciso *nullum domino praeiudicium comparet*, para afirmar tajantemente que tanto el Código de Eurico como la *Lex Visigothorum* prescriben la nulidad de la venta de cosa ajena, al declarar incólumes los derechos del propietario, pues, concluye, la cosa sigue perteneciendo a su dueño.

Esgrimir tal argumento, sin embargo, carece de sentido, ya que en la compraventa de cosa ajena, ésta sigue perteneciendo a su dueño tanto si la venta se considera válida como si no. El propietario es titular de un derecho real que persigue la cosa donde quiera que ésta vaya, y el hecho de que un tercero la venda no afecta en absoluto a su titularidad. Lo que el legislador visigodo prescribe y sanciona no es sólo, o no es tanto, la invalidez de la venta de cosa ajena como su relativa eficacia; lo que verdaderamente regula son las múltiples consecuencias que una tal compraventa acarrea para las partes en ella implicadas: vende-

---

(29) Como hace MEREA, *Sobre a compra e venda na legislaçao visigotica*, cit., p. 227 n. 17. De tal diferencia deduce el autor la intención del legislador de dar protección al comprador frente a la reivindicación ejercitada por el propietario. FERNÁNDEZ ESPINAR, *La compraventa en Derecho medieval español*, cit., p. 357, si bien simplifica con MEREA el cambio señalado entre el CE y la LV, cree que tal cambio se basa en el deseo del redactor de la *lex* de declarar irresponsable al comprador. Distintas opiniones en la forma que se identifican en sustancia.

(30) FERNÁNDEZ ESPINAR, *La compraventa*, cit., AHDE, 25 (1955), p. 356 s.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

dor, comprador y legítimo propietario. Consecuencias (sanciones) coincidentes en gran parte con las ya analizadas en CE 289.

Encontramos en el Fuero Real(31) dos leyes que se refieren expresamente a la venta de cosa ajena. De alcance general la primera, desciende la segunda a contemplar los efectos de tal venta, distinguiendo el caso en que el comprador lo sabe de aquél que lo ignora. Detengámonos sobre ellas:

Fuero Real 3, 10, 9:

> *Establescemos, que ningun home no venda siervo, ni sierva de otri, ni casa, ni tierra, ni otra cosa sin mandado, è sin voluntad de su señor: è si alguno lo ficiere, no vala, è haya la pena que manda la Ley tambien el vendedor como el comprador, si lo compró a sabiendas, y el señor del siervo, hayalo con todo lo que ganó, despues que probáre que es suyo, si no le fuere probado que lo mandó vender, è si fijos fizo en este comedio, sean del señor cuyo es el siervo.*

Se establece como regla general que nadie venda siervos, casas, tierras u otra cualquier cosa ajena sin mandato y permiso de su dueño. La infracción del precepto lleva consigo la invalidez de la venta y una sanción (*pena*) que determina la ley; sanción a la que está sujeto no sólo el vendedor sino también el comprador cuando compró a sabiendas.(32)

Más adelante, el legislador que al principio predicaba la prohibición de la venta respecto de cualquier cosa ajena, en el siguiente párrafo y para establecer las relativas responsabilidades, se ocupa sólo (a modo de ejemplo) del supuesto de venta de un siervo ajeno sin la autorización de su dueño, para proveer que éste podrá recuperarlo con todos los frutos, incluyendo los partos, siempre que pruebe que es suyo y que no lo mandó vender.

Fuero Real 3, 10, 6:

> *Si algun home que vendió cosa agena, y el comprador no supiere que es agena, no haya pena: y el vendedor tornele el precio, è peche la pena que fuere puesta en la vendida, è quanto mejoràre en la cosa comprada, è sanel todo el daño que el viniere por razon de aquella vendida, è torne aquella cosa agena que vendió, à su dueño con otro tanto de lo suyo: mas quien à sabiendas compráre la cosa agena, tornela à su*

(31) Utilizamos la edición glosada por Alonso Díaz de Montalvo, Madrid, 1781, Of. de Pantaleón Aznar.

(32) FERNÁNDEZ ESPINAR, *La compraventa*, cit., AHDE, 25 (1955), p. 422, concretando la sanción de la ley, estima citando como fuente el *Fuero de Brihuega* 203, que sobre el vendedor de heredad ajena pesa la *poena dupli*, además de una cantidad ó *caloña* que suele cifrarse en cinco maravedies.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

dueño con otro tanto de lo suyo: y esto mismo que es dicho en las vendidas de suso, mandamos en las cosas agenas que fueren dadas, ò cambiadas.

Se distinguen dos supuestos, a saber: que el comprador ignore que la cosa comprada no pertenece al vendedor o que esté al tanto de tal circunstancia.

En el primer caso el comprador no incurre en ninguna sanción, y puede repetir del vendedor no sólo el precio que le entregó sino también la cantidad que hubiese sido estipulada en el contrato como pena, así como el equivalente de las mejoras efectuadas en la cosa y una congruente indemnización por el perjuicio recibido. Respecto del propietario, el vendedor está obligado a devolverle la cosa que vendió y a indemnizarlo con una cantidad igual al valor del objeto vendido.

En el segundo caso, cuando el comprador conocía que el vendedor no era propietario de la cosa comprada,(33) deberá devolverla a su legítimo propietario, indemnizándolo con otra cantidad igual al valor de la cosa vendida y comprada.(34) Y aunque no se explicita, suponemos que tal responsabilidad incumbe tanto al comprador como al vendedor en la parte proporcional que les corresponda, pues aquello que importa es que el propietario quede cumplidamente resarcido. También teorizamos que si el vendedor creyera de buena fe que la cosa le pertenecía (extraño pero no imposible) y el comprador tuviese constancia de lo contrario, comprando a pesar de ello, la responsabilidad recaería toda y sólo sobre el comprador.

El doble planteamiento ajustado a la doble circunstancia de que el comprador sepa o no sepa que la cosa no pertenece al vendedor, para así valorar la existencia o ausencia de la buena fe en aquél; la eventual indemnización al propietario por daños y perjuicios; la mención de una *stipulatio* a favor del com-

---

(33) DÍAZ DE MONTALVO, glosa el *a sabiendas comprare* del texto en el sentido que el comprador que pagó un precio por cosa ajena conociendo tal circunstancia, parece como si donara (= *Emptor enim scienter pretium pro re aliena solvendo videtur donare*), añadiendo que *nec potest pretium recuperare quod amisit culpa sua*. Fuero Real, cit., II (Madrid 1781), p. 181 (d).

(34) FERNÁNDEZ ESPINAR, *La compraventa*, cit., AHDE, 25 (1955), p. 424, sitúa el origen de la prohibición de venta de cosa ajena en el Derecho romano vulgar del que pasa al Derecho visigodo, recogiéndola los redactores del Código de Eurico y Recesvinto en el *Liber Iudiciorum*. De esta fuente, concluye, la toma el Fuero de Soria y de ella, a su vez, el Fuero Real. Para confirmar su hipótesis, cita a MEREA, *Os limites de reivindicaçao mobiliaria no direito medieval, Estudos de dereito hispánico medieval*, I, p. 28 s., quien aprecia, además, en la redacción del Fuero Real una cierta influencia romano-canónica.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

prador en caso de evicción, son factores que autorizan a sopesar una doble influencia del Derecho romano y el Derecho visigodo.(35)

A diferencia del Código de Eurico y del *Liber Iudiciorum*, que no lo mencionan expresamente, el Fuero Real declara, como principio general, nula la venta de cosas ajenas sin licencia del dueño, pero *ad extremum* el resultado viene a ser el mismo, pues el vendedor contrae respecto de la cosa las obligaciones que constituyen la compraventa. Lo esencial es determinar la posición respectiva de los contrayentes, a lo cual provee el Fuero Real con otro precepto, el 3, 10, 6, donde analiza, concreta y materializa las consecuencias y efectos de la buena o mala fe del comprador y vendedor. En fin, la venta de cosa ajena en nombre propio, en virtud del principio *nemo dat quod non habet*, será ineficaz para el cumplimiento de su fin, que es la transmisión del dominio de la cosa vendida al comprador.

Finalmente, dentro del título 5 de la Quinta Partida, bajo la rúbrica *De las vendidas et las compras*,(36) la ley 19 alude expresamente a la venta de cosa ajena.

> *Agena cosa vendiendo un home á otro valdrie la véndida; pero aquel que tal compra face, o sabe que aquella cosa que asi compra que non es de aquel aue gela vende, o cree que es suya; et si sabe que es agena maguer gela torne despues por juicio á aquel cuya es, non es tenudo el vendedor de tornarle el prescio, fueras ende si quando gela vendió se*

---

(35) FERNÁNDEZ ESPINAR, *La compraventa*, cit., AHDE, 25 (1955), p. 424, sitúa el origen de la prohibición de venta de cosa ajena en el Derecho romano vulgar del que pasa al Derecho visigodo, recogiéndola los redactores del Código de Eurico y Recesvinto en el *Liber Iudiciorum*. De esta fuente, concluye, la toma el Fuero de Soria y de ella, a su vez, el Fuero Real. Para confirmar su hipótesis, cita a MEREA, *Os limites da reivindicaçao mobiliaria no direito medieval*, Estudos de dereito hispánico medieval, I, p. 28 s., quien aprecia, además, en la redacción del Fuero Real una cierta influencia romano-canónica.

(36) ARIAS RAMOS-ARIAS BONET, *La compraventa en las Partidas. Un estudio sobre los precedentes del título 5 de la Quinta Partida. Centenario de la Ley del Notariado. Sección Primera. Estudios Históricos* II, (Madrid 1965), p. 343, opinan que las leyes comprendidas en el título 5 guardan una estrecha relación con la doctrina de Azón, aunque según los autores, sería inexacto caracterizar a estas leyes del Código Alfonsino como una mera versión romana de lo expuesto por aquél en su *Summa Codicis*.

Una visión general y reciente de las diversas posturas doctrinales acerca de las fuentes de las Partidas, con abundantísima bibliografía, la encontramos en PÉREZ MARTÎN, *Fuentes romanas de las Partidas, Glossae. Revista de Historia del Derecho Europeo* 4 (Murcia 1992), p. 215 ss., donde el autor da por sólidamente probada la influencia de las fuentes romanas en la elaboración de las Partidas. Dentro de tales fuentes destaca, de una parte, la Compilación Justinianea, tal como fue recogida en el *Corpus iuris civilis*, de otra, la glosa ordinaria a las diversas obras por las que estaba integrado dichos *Corpus*, elaborada por Acursio, y finalmente, las *Summas* a las distintas partes del *Corpus*, y en particular, la *Summa Codicis* de Azón.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

obligó que lo tornase, si aquel cuya era aquella cosa la demandase et la cobrase: mas si non sopiese el comprador que la cosa era agena quando la compró, entonce non serie el vendedor tenudo tan solamiente de pecharle el prescio, mas todos los daños et los menoscabos quel veniesen por razon de aquella véndida quel fizo.

Ante todo, de la confrontación realizada por ARIAS RAMOS(37) entre el texto de las Partidas y el de la *Summa Codicis* de Azón, deduce una similar sistemática en el orden de materias, ya que tras la compraventa de venenos, tanto la *Summa* como las Partidas se ocupan de la compraventa de cosa propia para concluir con la venta de cosa ajena. Y en lo que se refiere al orden sistemático de materias estamos de acuerdo. Ahora bien, mientras Azón sólo menciona la validez de la venta de cosa ajena en una frase al final del texto donde trata la venta de cosa propia,(38) las Partidas dedican toda una ley a proveer los efectos y consecuencias de la venta de cosa ajena, lo cual nos lleva a dudar de la *Summa* como antecedente directo en este punto concreto. Pasamos a comentar el contenido de la ley.(39)

A diferencia del Fuero Real 3, 10, 9, ya citado, que declaraba nula la compraventa de cosa ajena sin licencia del dueño, las Partidas sancionan, sin duda, la validez de tal venta.(40)

No se contenta la ley con esta lacónica declaración de alcance general, sino que enseguida pasa a disponer sobre lo primordial, esto es, sobre los efectos que semejante venta ha de producir entre comprador y vendedor. Al efecto distingue dos casos.(41)

a) El comprador sabía que el vendedor no era dueño de la cosa vendida. Si así fuere, reclamada la cosa por el legítimo propietario, el comprador tendrá el deber de entregarla, no pudiendo repetir el precio del vendedor a no ser que éste se hubiera impuesto tal compromiso, es decir, se hubiera obligado expresamente a la evicción y saneamiento. No es todo, pues es necesario matizar que si como dice la ley el comprador no puede repetir el precio, ¿quedaría este en favor del vendedor para su provecho?. Ante el dilema, o vuelven las cosas al estado que tenían antes de hacerse la venta, sufriendo cada cual las consecuencias de

---

(37) ARIAS RAMOS-ARIAS BONET, *La compraventa en las Partidas*, cit., p. 367 ss.

(38) *Summa Codicis*, 12 sub C. 4, 38 (= Partidas 5, 5, 18).

(39) Utilizamos la edición de la *Real Academia de la Historia*, (Madrid, Imprenta Real 1807).

(40) Precedente romano de este principio de aplicación general lo encontramos en el cit. D. 18, 1, 28 (Ulpiano, 41 *ad Sab.*).

(41) Obsérvese el paralelismo con el planteamiento del Fuero Real 3, 10, 6.

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

un hecho doloso(42) o se procede como propone la glosa de Gregorio López: *quando contractus est prohibitus, quod aplicetur fisco.*(43) Nos inclinamos por la primera solución.

b) El comprador ignoraba que el vendedor no era dueño de la cosa vendida. Entonces el comprador de buena fe tendría derecho a exigir no sólo la devolución del precio sino también la indemnización de todos los daños y perjuicios. Y aunque para este segundo caso la ley no mienta la evicción expresamente, creemos deba presumirse, ya que para el primer caso el presupuesto de la misma es explícito: *et si sobre que es agena maguer gela torne despues por juicio a aquel cuya es.*(44) Debemos perfilar los siguientes extremos:

- creemos que la aludida ignorancia del comprador acerca del derecho del vendedor sobre la cosa vendida y comprada, debe contemplarse como una presunción *iuris tantum*, admitiendo la prueba en contra.
- aún cuando la ley sólo alude al caso en que el comprador haya entregado el precio, decidiendo que podrá repetirlo, se deduce que no habiéndolo entregado, no quedará obligado a hacerlo.
- la ley omite pronunciarse en el caso que el vendedor creyese de buena fe que la *merx* vendida era suya, quizá porque es poco menos que imposible que tal cosa suceda, y porque, en todo caso si la ignorancia puede jugar y juega a favor del comprador, el vendedor no podría, en su caso, esgrimirla con éxito.

Como precedentes romanos de la ley 19 recordamos un fragmento de Paulo D. 18, 1, 34, 3 (33 *ad Sab.*) y una Constitución de Diocleciano y Maximiano del año 294, recogida en C. 8, 45, 27, cuyo influjo es más patente, pues para el supuesto de una venta de fundo ajeno, acuerda distintos efectos según que el comprador supiera (*sciens*) o no (*ignorans*) que el vendedor no era dueño de la cosa vendida.(45) El texto de Paulo es más concreto y trata de la com-

---

(42) Es esta la opinión de GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, *Códigos ó estudios fundamentales sobre el Derecho civil español. Tratado de las obligaciones*, 4 (Madrid 1869), p. 255.

(43) Las Siete Partidas glosadas por el licenciado Gregorio López, (Salamanca 1555), Partida 5, 5, 19 (b), en el folio 19 vuelto.

(44) Contrariamente ARIAS RAMOS-ARIAS BONET, *La compraventa en las Partidas*, cit., p. 369, sostienen que la ley 19 enfoca el tema sin presuponer la evicción, es decir, dando a entender que el comprador no consciente de que la cosa era ajena, podría dirigirse sin más en cuanto compruebe que compró a *non domino*, contra el vendedor para repetir precio y exigir indemnización.

(45) C. 8, 45, 27: *Si fundum sciens alienum vel obligatum comparavit Athenocles, nec quidquam de evictione convenit, quod eo nomine dedit, contra iuris poscit rationem. Nam si ignorans, desiderio tuo iuris forma negantis hoc reddi refragatur.*

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551

praventa de una res furtiva.(46) También el jurista resuelve la *quaestio facti* teniendo en cuenta las diversas situaciones en que podrían encontrarse los contrayentes: que tanto el vendedor como el comprador supiesen el origen furtivo de la cosa, que sólo el comprador lo supiese y que sólo el vendedor tuviese conocimiento de tal circunstancia.

Si tenemos en cuenta tales antecedentes y el paralelismo existente entre lo dispuesto en el Fuero Real 3, 10, 6, ya anotado y el contenido de la ley 19, título 5 de la Quinta Partida, podemos avanzar o bien una doble influencia para la disposición alfonsina, o bien un común precedente para ambos cuerpos legales. Preferimos esta segunda conjetura.(47)

Podríamos afirmar, concluyendo, que el principio romano de la validez de la venta de cosa ajena quiebra, en cierta medida, a partir del Derecho romano vulgar, donde la compraventa, con las reservas ya apuntadas, tendría efectos reales. La influencia del Derecho vulgar se hace sentir en la legislación visigoda, la cual incluye tácitamente, tanto en el CE como en la LV, entre las prohibiciones de vender aquella de la venta de cosa ajena. Más tarde, el Fuero Real, por influencia del Derecho visigodo en lo que a este respecto concierne, mantiene la invalidez de tal venta ahora ya de forma explícita. En fin, Las Partidas, al igual que el Derecho romano, no concibiendo la compraventa como un acto transmisivo de la propiedad, admiten de nuevo de forma expresa la validez de tal venta.

ARIAS RAMOS-ARIAS BONET, *La compraventa en las Partidas*, cit., p. 369, sostienen que ya Azón la incluye como precedente en el relativo título *De Evictionibus*, aunque la referencia de los autores no es completa ni en esta sede, ni al tratar de la responsabilidad por evicción (p. 382 ss.), citando sólo el título y el libro. De todos modos creemos que la constitución indicada es la correcta.

(46) D. 18, 1, 34, 3: *Item si et emtor, et venditor scit furtivum esse, quod venit, a neutra parte obligatio contrahitur. Si emtor solus scit, non obligabitur venditor, nec tamen ex vendito quidquam consequitur, nisi ultro quod convenerit, praestet; quodsi venditor scit, emtor ignoravit, utrimque obligatio contrahitur; et ita Pomponius quoque scribit.*

47 GARCÎA GARRIDO, *Tradición legal y tradición jurisprudencial en las codificaciones españolas de inspiración romanística. Studi Sassaresi*, VIII, *Cultura Iberica e Diritto Romano* (1980-81), p. 187 ss., haciendo referencia a la Partida V sostiene que esta representa un retorno al Derecho romano justinianeo. A conclusiones similares llega en un trabajo titulado *El comodato en las Partidas. Homenaje a Alfonso Otero (Santiago 1981), p. 85 s.*

https://doi.org/10.55104/FRDC_0551