

“V CONCURSO DE DERECHO ROMANO “EDUARDO ÁLVAREZ CORREA”

La muerte de Menenio Flaco y el destino de su herencia

CAYO LÉNTULO

Contra

JUSTINO FLACO

DEMANDA

ID: Equipo 2

ÍNDICE

I. COMPETENCIA Y TRÁMITE	3
II. HECHOS.....	4
III. FUNDAMENTOS DE DERECHO.....	5
1. CALIFICACIÓN DEL NEGOCIO.....	5
2. RELATIVO A LA VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA	6
3. RELATIVOS AL INCUMPLIMIENTO DE JUSTINO FLACO RESPECTO DE SUS OBLIGACIONES	8
<i>i) Responsabilidad por evicción</i>	<i>8</i>
a. El reclamo por el Senadoconsulto Tertuliano.	9
b. La entrada de los pescadores y los interdictos	13
c. Responsabilidad frente a la servidumbre de Valerio Tauro):.....	13
<i>ii) Saneamiento por vicios ocultos.....</i>	<i>15</i>
IV. PETITUM	17
1. DECLARATIVAS	17
2. DE CONDENA.....	17

Señor

Pretor Urbano Municipal de Otranto

E. S. D.

<u>Asunto:</u>	Demanda
<u>Referencia:</u>	<i>Actio redhibitoria – Actio empti</i>
<u>Petitor:</u>	Cayo Léntulo
<u>Possesor:</u>	Justino Flaco

CAYO LÉNTULO, ciudadano romano, libre y *sui iuris*, actuando en nombre propio, confiando en su gran sabiduría, juicio y entendimiento, y con la convicción de que el Derecho me concederá la razón; me permito respetuosamente presentar demanda en contra de **JUSTINO FLACO**, ciudadano romano, libre y *sui iuris*. Así, pongo a su disposición la presente controversia confiando en que la justicia y su sabiduría encontrarán que fallar a favor de esta causa resulta acorde y en armonía con la *aequitas*.

I. COMPETENCIA Y TRÁMITE

En relación con la jurisdicción, teniendo en cuenta que la controversia que a continuación se planteará se relaciona con cuestiones de naturaleza contractual, propias del Derecho civil, será el Pretor Urbano quien tenga competencia para resolver esta litis.

Ahora bien, es preciso señalar que la regla general en materia de competencia que rige en nuestro Derecho establece que el magistrado competente para evaluar la controversia que a continuación se planteará es aquel que tenga jurisdicción en el territorio del demandado en virtud del *actor sequitur forum rei*, más precisamente: el *forum originis*. Este último hace referencia al lugar de origen del demandado o, en ciertos casos, sería el *forum domicilii*, es decir, el lugar donde el demandado tenga el centro de sus asuntos.

Sin embargo, y por la temática de la controversia, me permito remitir el presente escrito al Pretor Urbano Municipal de Otranto, en virtud del *forum contractus*, dado que este es el lugar de ejecución de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa que sobre el bien inmueble celebré con Justino Flaco. Así, pongo a su disposición el presente escrito en el cual expongo la acción de compra que debe ser tramitada mediante procedimiento formulario y que se fundamenta en los siguientes:

II. HECHOS

PRIMERO. Transcurría el mes de octubre del 288 d.C., cuando llegó a mis oídos que el señor Justino Flaco estaba interesado en enajenar su casa, construida en un terreno de dos hectáreas de extensión, ubicada sobre el litoral del *mare Superum*, al noreste del casco urbano de Otranto (en adelante, la “*Villam Invalidi*”), a cambio de una contraprestación.

SEGUNDO. En el mes de octubre ofrecí al señor Flaco la suma de **TREINTA MIL DENARIOS** para adquirir el fundo en cuestión. Una vez conocida la oferta, y sin que el señor Justino Flaco mostrase desacuerdo alguno con los términos propuestos, este decidió aceptar, dando lugar con ello a que se celebrase la compraventa del inmueble.

TERCERO. Con posterioridad a la aceptación, hice entrega del dinero ofrecido y Justino Flaco me hizo entrega de la *Villam Invalidi*.

CUARTO. En enero de 289 d.C., transcurrido algo menos de un año, encontré en la puerta de mi casa a una mujer que se identificó como Julia Plácida. Acudió ante mí con la finalidad de expresar que ella era la verdadera dueña del fundo, pues afirmaba ser la madre del hijo de Menenio Flaco, tío de Justino Flaco. Ella me explicó que, quien debió suceder a Menenio Flaco fue su hijo, y que, tras su muerte, ella era la legítima dueña del fundo, en virtud de la aplicación Senadoconsulto Tertuliano.

QUINTO. Posteriormente, entre marzo y abril del mismo año, en tiempos en los que Júpiter no era inclemente con nosotros, muchos pescadores de otras zonas de la península decidieron acercarse al litoral del *mare Superum*. Por lo tanto, en cuanto llegaron, se abalanzaron sobre mi predio para así alcanzar el mar y ejercer su oficio de forma inmediata.

SEXTO. Ante la situación que acontecía, decidí impedir el paso de los pescadores por mi predio. Ante mi decisión, los pescadores me advirtieron que, si no cambiaba de opinión, se verían en la necesidad de interponer contra mí un interdicto, para que así mi construcción no causara daño injusto a quienes quisieran acceder al mar y sus costas; cosas que, según ellos, pertenecen a todos.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Calificación del negocio

Para efectos de resolver los problemas jurídicos que giran en torno de la anterior narrativa, resulta conveniente iniciar analizando la naturaleza jurídica del pacto que realicé con Justino Flaco. Así, el Derecho contempla distintas figuras que generan obligaciones para las partes y contempla ciertas normas orientadoras específicas, dependiendo de los elementos esenciales que posean.

En el presente caso, se entabló una relación jurídica bilateral¹, en virtud de la cual una parte se obligó a entregar una cosa, la *Villam Invalidi*, a cambio de un precio, los **TREINTA MIL DENARIOS**, que fueron erogados por la otra parte. Los elementos de precio y cosa presentes en el negocio jurídico celebrado permiten que este sea calificado como una compraventa², donde Justino Flaco funge como vendedor, y yo como comprador.

¹ Ulpiano, Comentarios al Edicto, libro XI.- Labeón, <ed.>, distingue entre hacer «actos», «gestos» y «contratos», y lo define así: «acto» es un término general, hágase con palabras o de hecho, como la estipulación y el pago de dinero; «contrato» es la obligación recíproca, que los Griegos llaman synallagma, como la compraventa, la locación-conducción <o arrendamiento>, la sociedad; «gestum» <o gestión> quiere decir lo que se hace sin declaración de palabras. (D. 50. 16. 19.)

² Paulo, Comentarios al Edil, libro XXXIII.- El origen de la compra y venta está en las permutas, porque antiguamente no existía el dinero, ni se denominaba a una cosa mercancía y a la otra precio, sino que cada uno

La finalidad del contrato para el comprador es adquirir la propiedad de las cosas. Pomponio fue a claro al mencionar: “Que también si quisiéramos que alguna cosa se haga nuestra, como una estatua, o algún vaso, o un vestido, de suerte que no diéramos ninguna otra cosa más que dinero, se considera compra (...)”³.

Por lo tanto, estamos ante un contrato de compraventa, al cual se le aplicarán sus respectivas normas, contempladas en el por el ordenamiento jurídico romano. En consecuencia, procederé a analizar, en primer lugar, la validez de la compraventa en cuestión y, en segundo, los incumplimientos obligacionales en los que incurre el vendedor.

2. Relativo a la validez de la compraventa

Al momento de celebrar un contrato, en general, deben las partes convenir un acuerdo donde se encuentren sus voluntades y así generar los efectos jurídicos que ellas desean con el negocio. Esta voluntad podría verse afectada por violencia, dolo o algún error que lleve a considerar que se perdió su validez al momento de la celebración del negocio jurídico y por ello se genere el efecto que Ulpiano indica a continuación: “Dice el Pretor: ‘No consideraré valido lo que se haya hecho por intimidación’ (...)”⁴.

Particularmente, en el presente caso, la problemática mencionada anteriormente surge al evidenciarse que no hubo un claro entendimiento entre Justino y yo sobre el bien objeto de compraventa. En ese sentido, Ulpiano indica que el efecto de lo anterior, en términos generales, es que la compraventa sea nula. Esto lo expresa de la siguiente manera:

permutaba las cosas inútiles por otras útiles según las necesidades de los tiempos, porque acontece frecuentemente que le sobra a uno lo que a otro le falta. Pero como no siempre ni con facilidad sucedía, que teniendo tú lo que yo deseaba, tuviese yo, a mi vez, lo que a ti te interesaba recibir, se eligió una materia cuya valoración pública y perpetua evitase, mediante la igualdad de cuantía, las dificultades de las permutas. Y esta materia, marcada con un signo público, implica un uso y dominio que no se basa tanto en la entidad específica como en la cuantía; desde entonces no constituyen ambas cosas mercancías, sino que una de ellas se denomina precio. (D. 18. 1. 1.)

³ Pomponio, Comentarios a Sabino, libro IX. (D. 18. 1. 20.)

⁴ Ulpiano, Comentarios al Edicto, libro XI. (D. 4. 2. 1.)

Es manifiesto que en las compras y en las ventas debe interceder el consentimiento. Por lo demás, si se disiente en la compra misma, ya en el precio ya en otra cosa, la compra es imperfecta. Así pues, si yo creo que compro el fundo Corneliano y tú crees que me has vendido el Semproniano, como disintimos en el objeto, la compra es nula (...) ⁵

De esta forma, según lo relatado en los hechos, es evidente que yo pensé adquirir un predio distinto de lo que era la *Villam Invalidi* en realidad. Lo anterior por cuanto, al momento de celebrar el negocio, nunca se me puso de presente que el bien era la única salida al mar en un diámetro de diez (X) kilómetros por la cantidad inusual de riscos a su alrededor, ni que, meses antes, otro pescador ya se había acercado a exigir el paso el inmueble para acceder el mar. Por lo tanto, mientras Justino Flaco pensó vender una finca que era la única salida directa para los pescadores al mar, yo no pensé lo mismo.

Ahora bien, estando claro que nos encontramos frente a un escenario de error, el Derecho consagra distintos tipos de yerros que pueden afectar la validez del negocio jurídico. En el caso que aquí nos convoca, considero que Justino y yo erramos sobre una calidad esencial del bien, sin que esto comporte un equívoco sobre la identificación del objeto mismo, pues teníamos claro que este sería la *Villam Invalidi*. Por lo cual estamos ante un error *in substantia* que los juristas explican de la siguiente manera:

De ahí que se pregunte si hay compraventa cuando no se yerra en el objeto mismo, sino en la substancia; por ejemplo, si se vendiese vinagre en lugar de vino, bronce por oro, o plomo por plata u otro objeto que parezca plata. Marcelo 6 dig. escribió que hay compraventa porque se consintió en el objeto, aunque se haya errado en la materia. Estoy de acuerdo en el caso del vino, pues la substancia (en griego, oysía) es la misma, si el vino se agrió; por lo demás, si el vino no se agrió, sino que fue vinagre desde un principio, a modo de salsa o aderezo, parece que se ha vendido una cosa por otra; en los demás casos, toda vez que hay error en la materia, creo que no hay venta. ⁶

De lo anterior, se desprende que cuando se yerra en la substancia de lo que quiso vender uno y de lo que pretendía comprar el otro, deviene el efecto de la nulidad del contrato, de ello da cuante el anterior pasaje, pues Ulpiano indica que en tal escenario “*no hay venta*”. Por lo tanto, en el caso

⁵ Ulpiano, Comentarios a Sabino, Libro XXVIII. (D. 18. 1. 9.)

⁶ Ulpiano, Comentarios a Sabino, libro XXVIII. (D. 18. 1. 9.)

concreto, la validez del negocio se ve afectada por padecer de un consentimiento imperfecto y, por ello, el contrato debe ser anulado⁷.

Ahora bien, la nulidad de la compraventa trae consigo también ciertos efectos, principalmente las restituciones que se deben las partes, pues cada una de ellas ostenta bienes que no le pertenecen al no haber ya un título válido que soporte la transferencia de ellos. Así, Ulpiano, frente al ámbito de aplicación de las restituciones por entero considera lo siguiente: “La utilidad de este Título no necesita de recomendación, pues él mismo se recomienda. Porque en este Título socorre de muchos modos el Pretor a los hombres o presas de error, o engañados, ya hayan caído en el engaño por miedo, ya por astucia, ya por la edad, ya por ausencia.”⁸

Por lo tanto, se tiene que este es el remedio procedente para la situación que se pone de presente y así, yo debo restituir a Justino Flaco la *Villam Invalidi* y él, consecuentemente, debe restituirme el precio que pagué inicialmente por ella.

3. Relativos al incumplimiento de Justino Flaco respecto de sus obligaciones

i) Responsabilidad por evicción

Sin embargo, es menester poner de presente que, en caso de no considerar procedente el anterior punto, una de las obligaciones que tienen los vendedores frente a los compradores es la de responder por la evicción de la cosa vendida. En el caso concreto, mi posesión pacífica está siendo afectada por dos situaciones concretas: la primera, referente al reclamo de Julia Plácida, quien dice ser la legítima propietaria de la *Villam Invalidi*, y, la segunda, el abalanzamiento de los pescadores sobre el bien inmueble en búsqueda de acceso inmediato al mar.

⁷ Pomponio, Comentarios a Quinto Mucio, libro XXXVI. “En todos los contratos que sean o no de buena fe, cuando interviene algún error, de modo que el comprador, por ejemplo, o el arrendatario piensen una cosa y otra distinta el que con ellos contrata, es nulo lo que han hecho (...).” (D. 44. 7. 57.)

⁸ Ulpiano; Comentarios al Edicto, libro XI. (D. 4. 1. 1.)

Así, procederé a definir en qué consiste dicha responsabilidad por evicción. Pomponio expresó ante este particular que “La entrega de posesión que debe hacer el vendedor es tal que, si otra persona llegara a reclamar con derecho dicha posesión, no se entiende entregada.”⁹

Así, la obligación del vendedor no termina con la mera entrega de la *Villam Invalidi*. El vendedor responde en caso de que alguien reclame tener un derecho que pueda amenazar la posesión pacífica del comprador, y la obligación de entregar el bien no se entenderá como cumplida hasta que dicho reclamo no sea resuelto.

Julia Plácida reclama ser la verdadera propietaria la *Villam Invalidi* con base en que el Senadoconsulto Tertuliano la habría habilitado para heredarlo tras la muerte de su hijo. En caso de que esto sea cierto y el derecho real de dominio no estuviera en cabeza del vendedor -asunto que abordaremos en este escrito más adelante- se concretaría la responsabilidad por parte del demandado. Se pronuncia de esta manera el respetado jurisconsulto Ulpiano: “En primer lugar, debe el vendedor dar la cosa misma, esto es, entregarla; lo que, si verdaderamente fue dueño el vendedor, hace también dueño al comprador, y si no lo fue, obliga al vendedor solamente por razón de evicción, si es que se entregó el precio, ó si con motivo de este se dió fianza. Pero el comprador está obligado a hacer del vendedor el dinero.”¹⁰

La obligación del vendedor en este caso consiste en impedir la evicción del fundo que fue vendido, y esto incluye que el bien sea amenazado o tomado a quien se lo vendió. Por lo tanto, se pasa a analizar cómo esta posesión se está viendo perturbada.

a. El reclamo por el Senadoconsulto Tertuliano.

Primero, es menester precisar cómo la madre obtuvo la propiedad del fundo. La mujer dice ser la madre del hijo de Menenio Flaco, de quien el señor Justino Flaco supuestamente habría heredado el fundo. Debido a lo anterior, ella se sintió justificada para reclamarme la posesión de la *Villam Invalidi*.

⁹ Pomponio, Comentarios a Sabino, libro IX (D. 19. 1. 3.)

¹⁰ Ulpiano, Comentarios al Edicto, libro XXXII (D. 19. 1. 11. 2.)

Así, surge la cuestión de si la madre tiene derecho a reclamar la posesión del bien al ser la verdadera propietaria. Según el Senadoconsulto Tertuliano¹¹, las madres pueden suceder a sus hijos en caso de fallecimiento de estos, ya sean legítimos o ilegítimos. Ulpiano expuso al respecto lo siguiente: “Ya si la madre fuera ingenua, ya si libertina, tendrá el beneficio del senadoconsulto Tertuliano. (1) Mas debemos entender por hijo o hija, tanto los que hayan sido procreados legítimamente, como los que hayan sido habidos del vulgo; y esto escribió también Juliano en el libro quincuagésimo noveno del Digesto respecto a los habidos del vulgo.”¹²

En cuanto a la validez de la sucesión, es necesario examinar si existía un testamento del que todas sus disposiciones fueran conformes al Derecho y, por lo tanto, fuera válido. Esto nos permitirá determinar si Justino Flaco era el titular del bien o si, al contrario, el hijo de Menenio Flaco y, en consecuencia, su madre, fueron en quienes debió recaer el dominio de la *Villam Invalidi*.

De esta forma, Menenio Flaco, al escribir su testamento, quiso dejar su herencia a su único hijo. Sin embargo, debido a que Julia Placida y Menenio Flaco no habían celebrado *iustae nuptiae*¹³, sus posibles hijos no estarían bajo la patria potestad de su progenitor.

Es esencial comprender que existen distintos tipos de herederos que se pueden instituir en el testamento. Por un lado, están los herederos necesarios, quienes heredarían independientemente de la voluntad del testador. Por otro lado, están los herederos suyos, que son los descendientes que se encuentran bajo la patria potestad del testador. Finalmente, se encuentran los herederos extraños, que son aquellos que no están bajo la patria potestad del testador.¹⁴

¹¹ Emperadores Diocleciano y Maximiano, Augustus a Viviana. - Aunque solamente si pudieran hablar sean los hijos por sí mismos herederos abintestato de sus madres, sin embargo, no hay duda alguna de que las madres pueden suceder a sus hijos, aunque hayan fallecido en la infancia. (Publicada a 10 de las Calendas de abril, bajo el Consulado de Tiberiano y de Dión [291]) (C. 6. 56. 1.)

¹² Ulpiano, Comentarios a Sabino, libro XIII (D. 38. 17. 2.)

¹³ Ulpiano, Comentarios a Sabino, libro XXVII.- Es ley de la naturaleza que el que nace fuera de matrimonio legítimo siga a la madre, a no ser que una ley especial disponga otra cosa (D. 1. 5. 24.)

¹⁴ Institutas de Gayo, libro II, título VII, 152.- Los herederos son o necesarios o suyos y necesarios o extraño

Ya sabiendo esto, se puede concluir que el hijo de Julia Plácida fue instituido como un heredero extraño al no estar bajo la patria potestad del testador, pues “Los otros herederos no sometidos a la dependencia del testador, se llaman herederos extraños. Así es que nuestros propios descendientes, cuando no están sometidos nuestra potestad y los instituimos herederos, se consideran como herederos extraños. (...)”.¹⁵

Ahora bien, la asignación de sustitutos consiste en nombrar a un heredero para sus herederos impúberos; sin embargo, esto no es lícito cuando se está hablando de un heredero extraño, tal y como lo afirma Ulpiano:

Se ha admitido por la costumbre que cualquiera puede hacer testamento por sus hijos impúberes, por los varones hasta alcanzar los catorce años, por las hembras hasta que lleguen a los doce, lo que ha de entenderse siempre que estén bajo la patria potestad. Por lo demás, no podemos hacerlo por los emancipados, pero sí por los póstumos. También podemos hacerlo por los nietos y descendientes de grado ulterior, si no han de recaer en la potestad de su padre. Pero si les precediesen los padres, solamente se les podrá nombrar sustitutos si fuesen instituidos o desheredados sus padres. Así, pues, al suceder de este modo, después de la ley Velea, no invalidan el testamento, ya que si se invalida el testamento principal se desvanece el pupilar. Mas si alguno hubiese instituido heredero incluso a un impúber extraño, podrá nombrarle un sustituto, siempre que lo hubiere adoptado como nieto respetando la precedencia de un hijo, o lo arrogara.¹⁶

En ese sentido, Menenio no tenía la facultad de nombrar un heredero sustituto del eventual al hijo de Julia Plácida, lo que causa la invalidez de la disposición en la cual dicha sustitución estaba incluida. Al respecto, es importante destacar que, para que el testamento sea válido, entre otros requisitos más, se debe instituir un heredero o desheredar a alguno que en principio está llamado a suceder¹⁷; requisito que se cumplió en el presente caso. Por otro lado, en el caso particular del *testamentum per aes et libram*¹⁸, se menciona, entre otros, la presencia de testigos y la realización

¹⁵ Institutas de Gayo, libro II, título VII, 161.

¹⁶ Ulpiano, Comentarios a Sabino, libro VI (D. 28. 6. 2.)

¹⁷ Ulpiano, Comentarios a Sabino, libro I.- El que hace testamento debe comenzar ordinariamente por la institución de heredero, aunque también puede hacerlo con una desheredación que sea expresa, pues el emperador Trajano, de consagrada memoria contestó por rescripto que antes de la institución de heredero se podía desheredar expresamente al hijo. (D. 28. 5. 1.)

¹⁸ Institutas de Gayo, libro II, título IV. 103.- Las dos primeras especies de testamento han caído en desuso, y solo se ha conservado el testamento *per aes et libram* (...)

de una venta imaginaria¹⁹, pero no se hace referencia a la capacidad del testador para nombrar un sustituto para su heredero extraño. Según este análisis, se puede concluir que esta disposición no invalida el testamento en su totalidad; por el contrario, solo afecta la validez de esa disposición en particular.

Por lo tanto, la madre legítimamente se convierte en heredera de su hijo tras su fallecimiento. Considerando que la invalidez de la disposición de sustitución en el testamento de Menenio Flaco, Julia Plácida tiene el derecho de reclamar la posesión del bien como su verdadera propietaria, de acuerdo con el Senadoconsulto Tertuliano.

En adición a esto, aunque hubiera sido válido que el testador nombrara al demandado como sustituto de su heredero, este lo hizo bajo una condición que nunca se cumplió²⁰. Menenio Flaco, al instituir al niño como heredero quiso prever la situación en la cual este no sobreviviera al parto, y en caso tal, Justino Flaco heredaría como sustituto del heredero, lo cual constituye la condición en el caso concreto. Al respecto, Ulpiano indica lo siguiente: “Si uno hubiese nombrado sustituto en estos términos: “Si mi hijo muriese antes de los diez años, sea Seyo mi heredero” y el hijo muriese antes de los catorce, después de cumplir los diez, es más cierto que el sustituto no puede pedir la posesión de los bienes hereditarios, porque parece que la sustitución no se extendió a ese supuesto.”²¹

Como es sabido, el hijo en cuestión falleció días después de su nacimiento, por lo cual este sí sobrevivió al parto y la condición se torna fallida al no haber acaecido, motivo por el cual se tiene que el demandado nunca debió ser llamado a heredar. En conclusión, la posesión pacífica del bien se ve afectada teniendo en cuenta que Justino Flaco no es el propietario del bien, y por cuanto el reclamo elevado por Julia Plácida sustentado en el del Senadoconsulto Tertuliano de la Julia Plácida puede llegar a ser próspero.

¹⁹ Institutas de Gayo, libro II, título IV. 104.-Lo cual se practica de este modo: el testador, después de escritas las tablas del testamento y hallándose presentes, como en las demás mancipaciones, cinco testigos todos ciudadanos romanos púberes y un libripende, celebra la venta (*mancipat*) de su familia por mera formalidad jurídica (...).

²⁰ Ulpiano, Comentarios a Sabino, libro IV.- Pero si se hubiese fijado un día a la condición, por ejemplo, “si subiese a Capitolio dentro de treinta días”, también puede decirse que, si no cumplió la condición, el hijo es apartado y se puede admitir al sustituto; lo que es conforme a la opinión de Juliano y la mí

²¹ Ulpiano, Comentarios al Edicto, libro XLI (D. 28. 6. 21.)

b. La entrada de los pescadores y los interdictos

En segundo lugar, frente al problema donde los pescadores se abalanzan y han amenazado con presentar un interdicto, las anteriores *iuras* también nos ayudan a exponer esta situación. Los incesantes intentos de los pescadores que buscan pasar por la *Villam Invalidi* para llegar al mar han generado una afectación a la posesión pacífica del comprador.

El jurista Ulpiano especifica hasta dónde llega la responsabilidad del vendedor en caso de que se interrumpa la posesión pacífica al comprador. Se entiende que no se considera hecha la entrega si no prevalece la posesión de este. En ese sentido, Ulpiano expresa que: “También dice Neracio que el vendedor, al entregar la cosa, debe responder ante el comprador de que prevalecerá en el litigio sobre la posesión. Pero Juliano, 15 dig., prueba que no se considera hecha la entrega si comprador no pudiera prevalecer en la posesión; se dará, por tanto, la acción de compra si no se respondiese de esto.”²²

Además, se debe interpretar esta “*posesión*” de acuerdo con lo establecido a continuación por el jurista Celso: “Las leyes, para respetar su voluntad, han de ser benignamente interpretadas”²³

De lo anteriormente resaltado, se desprende que Justino Flaco debe responder por esta afectación a mi posesión pacífica sobre la *Villam Invalidi*.

c. Responsabilidad frente a la servidumbre de Valerio Tauro:

De la misma manera, se debe aclarar también que las acciones de la compra y venta protegen a quien se le vendió el predio con una servidumbre existente y no se le informó la situación al comprador.

²² Ulpiano, Comentarios al Edicto, libro XXXII (D. 19. 1. 11. 13.)

²³ Celso, Digesto, libro XXIX (D. 1. 3. 18)

En el presente caso aconteció que, en julio del año 288 d.C, llegó una persona llamada Valerio Tauro a pedir el paso por la *Villam Invalidi* a Justino Flaco, esgrimiendo para ello que el Derecho amparaba su reclamo; siendo una solicitud a la cual Justino Flaco accedió. Ulpiano se manifestó sobre esta situación similar, protegiendo al comprador: “El vendedor, si sabiendo que se debe servidumbre, lo ocultó, no evadirá la acción de compra, si el comprador ignoró esta circunstancia; porque todo lo que se hace contra la buena fé viene comprendido en la acción de compra. Pero entendemos que el vendedor lo sabe y lo oculta, de esto modo, no solamente si no previno, sino también si negó, que se debía esta servidumbre, cuando se le hubiese preguntado. (...)”.²⁴

Para explicar la aplicación en el caso concreto se debe precisar lo siguiente: primero, cómo se constituyó la servidumbre en favor de Valerio Tauro; segundo, que esta situación fue totalmente desconocida para el comprador durante la compraventa de la *Villam Invalidi*.

Así, las servidumbres son derechos de paso que se constituyen de la misma forma que los usufructos²⁵. Las formas de constituir un usufructo pueden variar, pero según Gayo se pueden obtener por un pacto o una estipulación. En palabras literales de Gayo:

Puede constituirse el usufructo de la universalidad de los predios por derecho de legado, mandado al heredero que dé alguno el usufructo. Y se entiende que lo da, si hubiere llevado al legatario al fundo, o consintieran que dé el use y disfrute. Y aun si quisiera alguno constituir sin testamento un usufructo, puede hacerlo por pactos y estipulaciones.²⁶

Así, efectivamente se hizo un pacto cuando Valerio Tauro recibió el derecho de pasar por parte de Justino Flaco²⁷. El anterior hecho nunca llegó a mis oídos durante la celebración del contrato de compraventa. La situación fue omitida por Justino Flaco y al ocultarla debe responderme.

²⁴ Ulpiano; Comentarios a Sabino, libro XXVIII. (D. 19. 1. 1. 1.)

²⁵ Gayo, Comentarios al Edicto provincial, libro VII.- Las servidumbres de camino, paso, conducción, y acueducto, se constituyen casi de los mismos modos que hemos dicho se constituye también el usufructo. (D. 8. 1. 5.)

²⁶ Gayo, Diario, libro II (D. 7. 1. 3.)

²⁷ Ulpiano, Comentarios al Edicto, libro XI.- Labeón, <ed.>, distingue entre hacer «actos», «gestos» y «contratos», y lo define así: «acto» es un término general, hágase con palabras o de hecho, como la estipulación y el pago de dinero; «contrato» es la obligación recíproca, que los Griegos llaman synallagma, como la compraventa, la locación-conducción <o arrendamiento>, la sociedad; «gestum» <o gestión> quiere decir lo que se hace sin declaración de palabras. (D. 50. 16. 19.)

ii) *Saneamiento por vicios ocultos*

Dado que Justino Flaco incumplió con el deber de informarme en cuanto a la entrada de los pescadores al fundo, es evidente que existen vicios ocultos de la cosa vendida. En el presente caso, la *Villam Invalidi* se ha visto principalmente afectada por la entrada intempestiva de una gran cantidad de pescadores con derecho a acceder al mar. Por lo tanto, se analizará como esto constituye un vicio oculto, por el cual debe responder el vendedor.

Primero, se debe precisar que las normas relativas a los vicios ocultos aplican tanto para los bienes muebles como para los inmuebles²⁸, aunque solo se haga referencia en estas *iuras* a los esclavos. Los vicios como tal son explicados en el contexto de esclavos, pero aplicados para todos los bienes: “Ha de saberse que la enfermedad se halla definida por Sabino del siguiente modo: la conformación de un cuerpo contra lo natural, que lo hace menos útil para el fin por el que la naturaleza nos dio la salud corporal (...)”.²⁹

En el caso concreto, la entrada de múltiples pescadores afecta la finalidad del bien y su naturaleza, por lo tanto, debe entenderse como su “*enfermedad*”.

Segundo, vale la pena preguntarse si estos pescadores realmente tienen este derecho a acceder al mar. Los bienes se pueden clasificar dentro aquellas cosas de propiedad privada y aquellas otras que son de propiedad de todos³⁰. El mar y el litoral, en términos generales, hacen parte de las cosas que le pertenecen a todos y que pueden ser disfrutadas por todos los ciudadanos. Celso indica lo siguiente al respecto:

²⁸ Ulpiano, Comentarios al Edicto de los Ediles Curules, libro I.- Escribe Labeón que el edicto de los ediles curules respecto de la compraventa se refiere tanto a las cosas inmuebles como a las muebles o semovientes (...) (D. 21. 1. 1.)

²⁹ Ulpiano, Comentarios al Edicto de los Ediles Curules, libro I (D. 21. 1. 1. 7.)

³⁰ Gayo, Instituta, libro II.- “(...) Mas las cosas que son de derecho humano, ó son públicas, ó privadas; las que son públicas se reputa que no están en los bienes de nadie; porque se considera que son de la misma universalidad. Pero son privadas las que son de cada uno (...)” (D. 1. 8. 1.)

Las costas del mar, en las que tiene imperio el pueblo romano, creo que son de éste; que todos los hombres tienen un “derecho” a usar en común el mar, como del aire, y que son del que las hubiera echado, aunque eso no debe permitirse si se entorpece con ello el uso de la costa o el mar.³¹

Así, se tiene que el mar es un bien al que todos tienen derecho a acceder, siendo entonces un derecho del cual gozan los pescadores. El hecho de que la *Villam Invalidi* constituya la única salida al mar en un diámetro de diez (X) kilómetros genera una afectación directa al disfrute por parte de los pescadores.

Tercero, al no haber sido mencionado por el vendedor de una manera veraz y clara al momento que se realizó la compraventa la entrada masiva de pescadores constituye verdaderamente un vicio oculto. La ley le otorga protección también a aquellos compradores que no fueron comentados de las posibles situaciones que los afectarían. Se puede resaltar la siguiente opinión de Ulpiano:

Dicen los ediles: los vendedores de esclavos hagan saber a los compradores la enfermedad o vicio de cada esclavo, cuál de ellos tiene habito de fuga, es vagabundo o se haya bajo la responsabilidad noxal. Todas estas cosas serán declaradas clara y verazmente, al vender los esclavos, y si se hubiese vendido un esclavo sin observar esto, o en contradicción con lo declarado o prometido al venderlo, de manera que se reclame responsabilidad por eso, daremos acción al comprador o a quien pertenezca la cosa, para deshacer la venta mediante restitución del esclavo. (...).³²

Finalmente, no existe ningún sustento fáctico que permita considerar, o siquiera llegar a intuir que en el presente caso se le haya referido ningún tipo de información al comprador con respecto a esta calidad tan esencial de la *Villam Invalidi*. Por lo tanto, faltaron las declaraciones claras y veraces, que debían estar a cargo del vendedor.

Todo el planteamiento anteriormente expuesto, considero debe ser interpretado de la forma en que desarrollé siguiendo la siguiente disposición del jurista Celso: “No consistente el entender las leyes en retener sus palabras, sino en comprender su fin y sus defectos”.³³

³¹ Celso, Digesto, libro XXXIX (D. 43. 8. 3.)

³² Ulpiano, Comentarios al Edicto de los Ediles Curules, libro I (D. 21. 1. 1. 1.)

³³ Celso, Digesto, libro XXVI (D. 1. 3. 17.)

IV. PETITUM

De acuerdo con el desarrollo anteriormente expuesto me permito elevar a su consideración las siguientes solicitudes:

1. Declarativas

i) *Principales*

PRIMERA. Que se declare la existencia de error *in substancia* en la celebración de la compraventa.

SEGUNDA. Que en virtud de la existencia del *error in substancia*, se declare la nulidad del contrato de compraventa celebrado.

ii) *Subsidiarias*

a. **Primer grupo**

PRIMERA. Que se declare que Justino Flaco debe cumplir con la obligación de saneamiento por evicción en caso de que así proceda.

b. **Segundo grupo**

PRIMERA. Que se declare la existencia de vicios ocultos en la compraventa celebrada.

SEGUNDA. Que, en virtud de la existencia de los vicios ocultos, sea procedente la *actio redhibitoria* y por ello se declare la nulidad del contrato de compraventa celebrado.

2. De condena

i) *Principal*

Que en virtud de la existencia del *error in substancia* en la celebración de la compraventa sean ordenadas las restituciones mutuas de precio y cosa.

ii) Subsidiaria

Que, en virtud de la declaratoria de la existencia de vicios ocultos del fundo objeto del negocio, se proceda por la *actio redhibitoria* a ordenar las restituciones mutuas de precio y cosa.

V. BIBLIOGRAFÍA

D´ORS, Álvaro, El Digesto de Justiniano. España: Editorial Aranzadi Pamplona,

D´ORS, Álvaro, FERNANDEZ-TEJERO, Francisco, FUENTESECA, Pablo, GARCIA-GARRIDO, Manuel y BURILLO, Jesús. El Digesto de Justiniano. España: Editorial Aranzadi Pamplona, 1972. Tomo I.

D´ORS, Álvaro, FERNANDEZ-TEJERO, Francisco, FUENTESECA, Pablo, GARCIA-GARRIDO, Manuel y BURILLO, Jesús. El Digesto de Justiniano. España: Editorial Aranzadi Pamplona, 1972. Tomo II.

D´ORS, Álvaro, FERNANDEZ-TEJERO, Francisco, FUENTESECA, Pablo, GARCIA-GARRIDO, Manuel y BURILLO, Jesús. El Digesto de Justiniano. España: Editorial Aranzadi Pamplona, 1972. Tomo III.

GARCÍA DEL CORRAL, Ildefonso. Cuerpo del derecho civil romano, Código V; en línea, <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/604-cuerpo-del-derecho-civil-romano-t-v-codigo>. 1889.

GARCÍA DEL CORRAL, Ildefonso. Cuerpo del derecho civil romano, Código, t. V; en línea, <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/604-cuerpo-del-derecho-civil-romano-t-v-codigo>. 1889.

GARCÍA DEL CORRAL, Ildefonso. Universidad Nacional Autónoma de México. Cuerpo del derecho civil romano, Instituta-Digesto I; en línea. <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/600-cuerpo-del-derecho-civil-romano-t-i-instituta-digesto>. 1889.

GARCÍA DEL CORRAL, Ildefonso. Universidad Nacional Autónoma de México. Cuerpo del derecho civil romano, Digesto II; en línea. <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/601-cuerpo-del-derecho-civil-romano-t-ii-digesto>. 1889.

GARCÍA DEL CORRAL, Ildelfonso. Universidad Nacional Autónoma de México. Cuerpo del derecho civil romano, Digesto III; en línea. <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/602-cuerpo-del-derecho-civil-romano-t-iii-digesto>. 1889.

GAYO. La Instituta de Gayo. Edición digital perteneciente al fondo bibliográfico de la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Sevilla. Imprenta de la Sociedad de Literaria y Tipográfica, 1845.

GAYO. La Instituta de Gayo. Imprenta de la Sociedad de Literaria y Tipográfica, 1845.

SCIALOJA, Vittorio. Procedimiento civil romano: Ejercicio y defensa de los derechos. Argentina: Ediciones Jurídicas Europa, América, Chile 2970, 1954.