

Jurisprudencia civil extranjera

ACCIÓN REIVINDICATORIA

El propietario de una casa concertó con un contratista de obras la ejecución de varias reformas en el inmueble, y singularmente la instalación de un sistema completo de refrigeración. El contratista, a su vez, adquirió del fabricante los materiales de la instalación frigorífica, mediante un contrato de compraventa, con pacto de reserva de dominio.

Concluidas las obras y liquidado el contrato de empresa, quedó insolvente el contratista antes de terminar de pagar los materiales. Entonces el fabricante ejercitó la acción reivindicatoria contra el propietario del inmueble ante la Corte del Banco del Rey de Montreal (Canadá), cuyo Tribunal, en 29 de Abril de 1933, desestima la demanda, sin esforzarse en acumular grandes argumentos jurídicos, apelando al sentido de lo justo, tan arraigado entre los juristas ingleses. (*Rapp. jud. Québec*, LIV, p. 462.)

Si el caso se plantease en nuestro Derecho, cosa ciertamente bien fácil, dadas nuestras costumbres comerciales, creemos que podrían distinguirse diversos aspectos en un problema que atañe a la naturaleza jurídica del contrato de compraventa, a la eficacia de las cláusulas sobre reserva de dominio, a la posesión de las cosas muebles y a la naturaleza de los inmuebles por incorporación.

En efecto: si la obligación traslativa que implica la compraventa sólo alcanza a transmitir la cosa, como ocurría en el Derecho romano (D. XIX. I. *De actionibus empli et venditi*, fr. 30, 1.º), parece indudable que la venta de la instalación frigorífica del contratista al propietario es válida y eficaz, aun cuando no se

hubiese adquirido el dominio de la misma, en virtud del contrato celebrado con el fabricante.

Pero la compraventa en el Derecho moderno, como dice Ruggero, es un contrato con eficacia real, es decir, esencialmente traslativa de la propiedad (artículo 433 del Cód. alem., artículo 184 del Cód. obli. suizo, artículo 1.582 del Cód. francés y artículo 1.447 del Cód. italiano, etc.), y aun cuando este carácter se ha discutido con serios argumentos, al interpretar el Código español, es lo cierto que la doctrina (Sánchez-Román, Valverde, etcétera) y la jurisprudencia (T. S. 3 Diciembre 1928 y 27 Diciembre 1932) de consumo proclaman que mediante la compraventa se transmite el dominio de las cosas, que *nemo dat quod non habet*, y que si el arrendatario vende la cosa arrendada, no puede transmitir la propiedad, por lo que en tal sentido es ineficaz el contrato, en cuanto no pudo operar efectos reales. (T. S., número 613, 27 Mayo 1932.)

A pesar de la ineficacia de la compraventa, llevada a cabo por el contratista, creen Demogue y Lepaulle, al comentar la sentencia del Tribunal de Montreal (*Revue Tri. Dr. Civ.*, 1933, p. 1.341), que no pudo prosperar la acción reivindicatoria del fabricante, porque la acción de anulabilidad de dicha venta está reservada al comprador y no puede ejercitarse contra el mismo por un tercero, como es, en este caso, el fabricante. En efecto: a esta conclusión conduce la jurisprudencia francesa (Planiol, *Traité*, II, página 529).

¿Es realmente una venta de cosa ajena la efectuada por el contratista al instalar los aparatos frigoríficos? La solución a este problema depende de la posición que se adopte respecto de la validez de las cláusulas de reserva de dominio. La doctrina, en este punto, hallase muy dividida (véase, por ejemplo, Oermann, *Revista de Derecho Privado*, septiembre, 1930, y REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, febrero, 1931; Gayoso, *Revista de Derecho Privado*, tomos 1927, 1921 y 1922; Claret Pompeyo, REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, Noviembre, 1930; Candil, *Pactum reservati domini*; Gasca, *La compraventa*, etc.); pero la jurisprudencia española no vacila en admitir la eficacia jurídica de los pactos reservativos del dominio en las compraventas a plazos (Sentencias de 14 de Enero y 11 de Marzo de 1929 y 20 de

Marzo de 1930), aun frente a terceros (Sentencia de 10 de Enero de 1929).

En el extranjero, las vacilaciones y dudas jurisprudenciales llegan al extremo de que la Cámara Comercial de Buenos Aires, en el intervalo de unas horas, el día 4 de Diciembre de 1929 pronunció dos sentencias contradictorias, admitiendo y rechazando la validez de la cláusula (*Jurisprudencia Argentina*, 1929, página 364). En Francia, el profesor Demogue, ya hace años que puso de relieve la incertidumbre que demuestran las decisiones de los Tribunales (*Revue Tri.*, 1902, pág. 901, y 1906, pág. 169). Los Tribunales belgas, después de negar la eficacia de la cláusula, hoy parece que la admite (*Cornille; Vente et louage de choses*). Igual proceso parece que ha seguido la jurisprudencia italiana (*Rivista di Diritto Commerciale*, 1912, 2.º, pág. 293). En Alemania el legislador opta por la validez de la cláusula (Ley de 16 de Mayo de 1894 y artículo 455 del Código civil), igual que en el proyecto de Código de las obligaciones italofrancés.

Lo expuesto pone de relieve la dificultad dogmática de la cuestión, planteada ante los Tribunales de Canadá en 29 de Abril de 1933.

Suponiendo la validez de la cláusula y la nulidad de la venta del material, efectuada por el contratista al propietario de la casa, ¿podría éste alegar que adquiría de buena fe la instalación frigorífica mediante la prescripción? Conforme al artículo 2.268 del Código civil de Québec quizás fuese posible, ya que igual que el artículo 2.280 del Código francés admite la prescripción instantánea del adquirente de bienes muebles, cuando obra de buena fe, y el vendedor es un comerciante que trafica en cosas análogas. El sistema del Código español es distinto; pues, en este caso, debe estarse a lo establecido en el Código de comercio (artículo 464 del Código civil), cuyos artículos 83, 85, 86 y 545 aluden a la venta en ferias, tiendas o bolsas, mas no a las operaciones realizadas por los comerciantes fuera de estos establecimientos. En consecuencia, si no transcurrió el término, no pudo el dueño de la finca adquirir los aparatos frigoríficos por prescripción. Desde luego se trata de título hábil para prescribir. (Sentencia número 613 de 27 de Mayo de 1932.)

Demogue y Lépaulle hacen notar también que, en este caso,

la instalación de las cámaras frigoríficas quedó incorporada de un modo permanente a la casa, y que, por tanto, se convirtió en inmueble por anexión, a tenor del artículo 379 del Código civil de Québec, cuyos preceptos coinciden con los del número 4 del artículo 334 del Código español. De este hecho cierto, y no comprendido expresamente en la ordenación jurídica de la accesión, salvo el precepto general del artículo 353 del mismo cuerpo legal, no podrá deducirse en favor del fabricante de las instalaciones más que la acción directa, que, como excepción de la regla general, otorga el artículo 1.597 del Código civil a favor de los que ponen materiales en obras ajena, ajustadas alzadamente por un contratista. Si, no obstante, se intenta la acción reivindicatoria, quizás constituya un obstáculo para su éxito la imposibilidad de identificar individualmente la cosa, ya que no hallaremos en realidad los diversos materiales y elementos de una instalación frigorífica, sino una finca urbana con instalaciones eléctricas, de calefacción, frigoríficas, etc.

RELACIONES DE VECINDAD URBANA

El adagio *nemo damnum facit, qui jure suo utitur*, conservado tradicionalmente en las legislaciones civiles que se inspiran en el Código francés, a pesar de las modernas orientaciones en sentido social del Derecho, no debe interpretarse de un modo absoluto cuando se trata de los derechos y obligaciones derivados de las relaciones de vecindad.

El propietario puede, según la concepción romanista, usar y abusar de la cosa; pero esta libertad cesa cuando implica un atentado a los derechos e intereses de otro. Ya decía la Ley romana: *in suo hactenus facere licet, quatenus nihil in alienum immittat* (D. 8-5 frg., si servit vindicet).

La vecindad, sobre todo en las grandes aglomeraciones urbanas, engendra recíprocas incomodidades. En la práctica ordinaria de la vida, los inconvenientes y molestias que recíprocamente se producen los vecinos no dan lugar a indemnización de daños y perjuicios.

Sin embargo, en ciertas ocasiones, las incomodidades del ve-

cino se muestran más intensamente, excediendo de los límites de tolerancia habitual y engendrando la obligación de indemnizar, según reconocen Planiol y Ripert (*Traité de Dr. civ.*, III), Picard (*Les biens*, número 461), Demolombe (*Traité des servitudes*, II, número 653), Laurent (*Principes de Droit civ.*, VI, número 146), Aubry et Rau (*Cours de Dr. civ.*, II, p. 304), y otros muchos comentadores de la Ley francesa.

Especialmente parece abusivo y, en todo caso, fuera de la tolerancia habitual de los vecinos el hecho de instalar en una población, en medio de habitaciones contiguas, una verdadera granja, desde donde los volátiles, acumulados en gran número, esparzan a su alrededor ruidos y un olor nauseabundo y malsano; la obligación de indemnizar aparece entonces, según las circunstancias del caso, apreciadas equitativamente por el Juez (Domat, *Lois civiles*, I, 12).

A las decisiones numerosas que sobre esta materia han pronunciado los Tribunales franceses debe hoy agregarse la dictada por el Juez de paz de Saint-Denis en 2 de Junio de 1933 (*Gazzette du Palace*, 1933, 2, 559), acogiendo la demanda de un vecino, a quien perturbaba el sueño el canto matinal de los gallos, custodiados en un corral próximo. Dice esta resolución que «la posesión de animales ruidosos, tales como los gallos, en una aglomeración esencialmente urbana, no constituye un hecho normal; ya que el propietario de dichos animales impone a sus vecinos una carga excepcional, justo es que deba repararla».

En lo esencial, esta doctrina coincide con la expuesta para un caso parecido por el Tribunal Federal Suizo en 24 de Febrero de 1933. Tratábase de la demanda formulada por el propietario de un hotel, quien se quejó de los ruidos incómodos producidos por la música de las orquestas y gramófonos de los hoteles vecinos. El Tribunal reconoce que en una estación estival o de recreo no puede exigirse que los hoteles, restaurantes, confiterías y otros establecimientos análogos renuncien a distraer a sus huéspedes o consumidores por medio de conciertos y música de baile; pero condiciona este derecho a la obligación de tomar todas las medidas precisas, siempre que no impliquen gastos exagerados, para evitar que el ruido exceda de los límites normales de tolerancia, según las circunstancias locales. Esta obligación es exigible, no

sólo por el dueño de las casas próximas, sino también por la persona que goce del uso de las mismas, en virtud de un derecho real o personal. (*Journal des Tribunaux*, Lausanne, 1933, p. 518.)

Volviendo a la jurisprudencia francesa, encontramos los precedentes de la resolución del Juez de paz de Saint-Denis, no sólo en la doctrina constante, que admite la aplicación del principio de la responsabilidad, en razón de las incomodidades causadas a los vecinos, de un modo habitual, por humos excesivos, olores fétidos, ruidos y trepidaciones extraordinarias, y aun por el establecimiento de casas de prostitución (Demolombe, Aubry et Rau, Laurent, etc., en las obras citadas), sino también en dos interesantes declaraciones de la jurisprudencia.

El Tribunal civil de Tours, en 29 de Marzo de 1904 (Dalloz, 1905, 2, 199), estableció que la acumulación en un espacio relativamente pequeño, en medio de una aglomeración urbana importante, de un número de aves sensiblemente igual a las que pudieran existir en una pequeña granja (22 pollos), crea ciertas incomodidades para los vecinos, que exceden de los límites tolerados, según las normas ordinarias de buena vecindad.

En consecuencia, el arrendatario de una casa vecina al corral tiene derecho a obtener una indemnización si prueba un perjuicio material y real, tanto a causa del cacareo de los volátiles como a causa del olor nauseabundo y malsano que despiden.

La Corte de Casación de París, con fecha 5 de Diciembre de 1904 (Dalloz, 1905, 1, 77), ratificó también la misma doctrina, al declarar que la instalación por un carníbero de una pocilga, dispuesta para contener un número considerable de cerdos en la proximidad de una finca de recreo ajena, constituye un abuso de derecho de propiedad. Los Tribunales se ajustaron al derecho, cuando condenaron a la persona explotadora de dicha industria a pagar al propietario de la finca de recreo cierta suma mientras que la pocilga no cesase de ser utilizada.

El fundamento de estas declaraciones jurisprudenciales se halla en los preceptos de los artículos 544 y 1.382 del Código francés, concordantes con los artículos 348 y 1.902 del Código español.

SUSTITUCIÓN VULGAR DEL NO CONCEBIDO

La sustitución vulgar ha sido calificada como sustitución condicional por algunos escritores, mientras otros estiman que se trata de una construcción jurídica distinta de las verdaderas condiciones, porque el evento futuro e incierto, relativo a que el primer heredero no quiera o no pueda aceptar es un elemento interno del concepto sustitución. La primera orientación se encuentra defendida en la doctrina italiana por Polacco (*Successioni*, Roma, 1928, I, p. 317), Filomusi Guelfi (*Dir. ereditario generale*, número 130), Venzi (*Manuale di Dir. civ.*, 3.^a, 626), Ruggiero (*Institutiones*, II), Zachariae-Crome (*Man. di Diritto civile*, frag. 704), Pacifici-Mazzoni (*Inst.*, VI, número 142), Simoncelli (*Inst.*, 3.^a, página 636), Lomonaco (*Inst.*, IV, p. 364). Por su parte, Coviello (*Successioni*, Nápoles, 1932, p. 142) sostiene que la sustitución está sujeta a simple *condicio juris* y que el sustituto transmite el derecho a sus herederos, aunque muera antes que el instituido haya manifestado su voluntad de renunciar a la herencia o haya sido declarado incapaz para suceder, por ejemplo, en virtud de concurrir causas de indignidad.

Un interesante caso de sustitución vulgar fué resuelto en 22 de Mayo de 1933 por la Corte de Casación de Roma (*Foro Italiano*, 1825), de acuerdo con la teoría dominante en Italia. Establece el Tribunal que cuando el testador instituye heredero a la persona futura que nazca de otra determinada, y, en su defecto, nombra otro heredero, se entiende que éste fué designado bajo condición suspensiva, por cuya razón la disposición a su favor caduca si muere antes de que dicha condición se cumpla.

Según pone de relieve Ascoli (*Rivista di Diritto Civile*, Milán, 1934, p. 105), esta sentencia acepta el concepto de Polacco (*Successioni*, I, p. 198), quien contra la opinión de Filomusi Guelfi (*Foro Italiano*, 1904, p. 976) afirma que la persona futura nacidera es capaz para suceder como tal, y que, por consecuencia, el nacimiento esencial para que la institución surta efecto debe considerarse como una *condicio quae tacita inest*, esto es, condición *ex lege* para la eficacia de la disposición testamentaria, mas no elemento extrínseco fundado sobre la voluntad del testador.

En cuanto a la sustitución, ya hemos dicho que la sentencia de la Corte de Casación de Roma de 22 de Mayo de 1933 sigue la tesis doctrinal dominante en Derecho italiano: «la sustitución, dice el juzgador, recibe su contenido de la voluntad del testador, el cual ordena para la eventualidad de no verificarse la institución; *es siempre la voluntad del testador, y no la objetiva de la Ley, la que asegura directamente al designado*». En la relación de subordinación entre la sustitución y la institución es preciso atender a la voluntad del testador y no a la voluntad de la Ley. Acoge, pues, la construcción jurídica más común sobre la naturaleza de la sustitución, institución de heredero condicionada por la voluntad del testador, que hace depender el segundo llamamiento de la falta del primero.

A continuación la sentencia sugiere lo siguiente: «No tiene la sustitución su contenido normal cuando la situación real y la pre-vista por el testador deban concebirse con respecto al momento de verificarse la sucesión, constituyendo entonces una simple alternativa de una (sustitución) respecto de la otra (institución). En esta hipótesis, que excede del instituto de la sustitución, no puede hablarse de condiciones, si no es impropriamente. El fin sustitutivo, sin embargo, implica en sí una subordinación de la sustitución, respecto de la institución de heredero, teniendo aquélla su razón de ser en la falta futura de ésta.» En estos casos especiales, pues, habremos salido del campo del negocio condicional para entrar en el negocio subjetivamente alternativo.

La necesidad de distinguir entre el tiempo del evento y el efecto, para poder hablar de condición, es, en sentir de Alfredo Ascoli, una equivocación de la sentencia. Una distinción, en cuanto al tiempo, sí debe hacerse, pero entre el de la declaración de voluntad y el efecto; en este sentido, la condición se define como evento *futuro*. No puede haber distinción entre la condición y el momento en que surte efecto la declaración de voluntad, aunque ésta fuese emitida sin condición alguna. (*Rivista di Diritto Civile* citada.)

FAUSTINO MENÉNDEZ-PIDAL,

Juez de primera instancia.