

## EL FUNDO QUE SE VENDIÓ DOS VECES

Si tu (Cayo) hubieras comprado a Ticio un fundo propiedad de Sempronio y te hubiese sido entregado, pero una vez pagado el precio, Ticio hubiese llegado a ser heredero de Sempronio y hubiese entregado el mismo fundo a Mevio (¿de quién será el fundo? ¿Qué acciones se ejercitarán).

### PARTES / ACCIONES-EXCEPCIONES / INSTITUCIONES / SOLUCION RAZONADA

---

#### PARTES

**Ticio:** Vendedor que vende dos veces el mismo fundo: una vez a Cayo cuando no era propietario del fundo, y otra vez a Mevio, cuando ya era propietario por haberlo heredado de Sempronio.

**Cayo:** Primer comprador y primer poseedor de buena fe.

**Mevio:** Segundo comprador y actual poseedor.

#### ACCIONES Y EXCEPCIONES

##### **Cayo contra Ticio**

**Actio empti** por la que puede pedir el cumplimiento del contrato, con la entrega del fundo, o la rescisión con la devolución del precio y la indemnización por los daños y perjuicios causados.

##### **Cayo contra Mevio**

Al haber sido Cayo poseedor de buena fe, puede ejercitar la **actio publiciana**<sup>1</sup>, ya que no puede recurrir a la reivindicatio al no ser propietario, pues la compraventa sólo transfiere la pacífica posesión y no la propiedad.

Cayo podría utilizar también el interdicto **unde vi** si hubiese sido desposeído por la violencia, extremo que el caso no contempla.

##### **Mevio contra Cayo**

Tendría la actio publiciana como poseedor para recuperar la posesión, si la pierde. Para retener la posesión podría servirse del interdicto **uti possidetis**.

---

<sup>1</sup> Es la acción semejante y paralela a la reivindicatio, que concede el pretor al propietario Bonitario (de buena fe) que ha perdido la posesión para recuperarla.

## **Mevio contra Ticio**

Mevio contra Ticio como comprador tendría la **actio empti** para reclamar la devolución del precio y la indemnización de daños y perjuicios, si es vencido en el litigio por Cayo.

### INSTITUCIONES Y REGLAS

- Traditio o entrega
- Compraventa
- Evicción
- Posesión

### RESPUESTA RAZONADA

Como la compraventa transfiere solo la pacífica posesión, y es un contrato consensual, es posible que un vendedor venda el fundo sucesivamente a dos personas y haga la entrega primero a uno y luego al otro. Surge con ello un posible litigio no solo de los dos compradores contra el vendedor sino de los dos compradores entre si. El primero puede alegar que es el primer comprador y poseedor. El segundo, **Mevio**, aduce que él es el poseedor actual y que es poseedor del fundo entregado cuando **Ticio** era ya propietario por haber heredado de **Sempronio**.

Cayo replica que cuando Ticio vende a Mevio ya no era propietario por habérselo vendido y entregado a él, que puede oponer la **exceptio rei venditae et traditae**.

Si uno de los compradores, Cayo o Mevio, es vencido en juicio por el otro podrán demandar a Ticio, vendedor, por la **actio empti** en virtud de la evicción.