
TERCERA SESIÓN DEL CURSO 2008/2009: Lunes, 23 de febrero de 2009

D^a. Matilde CUENA CASAS
(Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Complutense de Madrid)

**“LA VALIDEZ DE LA VENTA DE COSA AJENA
COMO EXIGENCIA DEL SISTEMA”**

En la sesión del Seminario Permanente de Derecho Privado que tuvo lugar en febrero de 2009 se abordó el tema de la venta de cosa ajena y la función del poder de disposición, de la mano de D^a. Matilde Cuenca Casas.

La ponente analizó esta cuestión comentando las distintas posturas doctrinales y jurisprudenciales (sobre estas últimas, se incidió en el comentario de las SSTS de 5 de marzo de 2007 y 7 de septiembre de 2007, resoluciones que, dado su carácter plenario, unifican doctrina sobre los arts. 34 LH y 1.473 CC, aclarando la situación y deshaciendo equívocos) existentes acerca de la interpretación del régimen transmisivo de la propiedad y otros derechos reales acogido en nuestro ordenamiento; una interpretación afectante especialmente al último inciso del párrafo segundo del art. 609 CC: “por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”.

Advierte D^a. Matilde Cuenca que en este inciso no se señala qué es la tradición ni a qué contratos se refiere y que los términos “tradición” y “entrega” no son equivalentes. Dado que el Código Civil no dice qué es la tradición la ponente trató de caracterizarla a través de una interpretación sistemática e histórica. Para ello se centró en Roma, donde tradición equivalía a entrega, y en el Derecho Intermedio, cuando surge la teoría del título y el modo. Esta teoría según la Prof. Cuenca Casas no alteró el fenómeno transmisivo; los problemas surgieron por la mala interpretación de esta teoría.

Afirma la ponente que la transmisión no es un requisito de validez ni de eficacia de los contratos que, como la compraventa, tienen finalidad transmisiva, pero no son por sí mismos de naturaleza transmisiva. Cuando falta el poder de disposición del transmitente (así, en la venta de cosa ajena, en la venta por comunero aislado o en la venta de quien es dueño pero padece una prohibición de disponer), la transmisión no se produce, pero no porque falle el contrato: lo que falla es la tradición, pero el contrato es válido, y la posesión apta para la usucapión.

Y concluye D^a Matilde Cuenca Casas con una reflexión acerca de la condición de la venta de cosa ajena como contrato válido y eficaz. Una condición que resulta ser una auténtica exigencia del sistema –de hecho, en el sistema romano de transmisión, presente en nuestro Código civil, tampoco la venta de cosa propia transmite ella misma y por sí sola la propiedad–. De esa validez dependen otras figuras –singularmente, la evicción o la usucapión ordinaria–, y hasta de ella depende también el principio de fe pública registral (art. 34 LH).

BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO

Doctora en Derecho

Área de Derecho Civil
Departamento de Derecho
Universidad de La Rioja