

que el vendedor responda al comprador de la posesion pacífica de la cosa que le vendé, ó de la correspondiente indemnizacion si fuere privado de ella por una sentencia judicial, generalmente se llama *eviccion* ó *saneamiento*. Estas dos palabras, en el uso comun y aún en el jurídico, suelen tomarse como sinónimas, mas en realidad, atendida su etimología, son diferentes: la eviccion es la privacion forzosa que tiene que sufrir el poseedor de una cosa que ha sido reivindicada por un tercero en un pleito fallado á favor de éste, pues que *evincere* es *vincendo aliquid auferre* (1); *saneamiento* es la indemnizacion que debe dar el que vendió ó traspasó por título oneroso una cosa, al que fué vencido judicialmente respecto á ella. Acomodándonos, pues, al uso comun, diremos que la prestacion de la eviccion ó el saneamiento tiene lugar cuando un tercero recupera en juicio cierta cosa como propia, quitándola al que la adquirió por compra ú otro título legítimo oneroso, quien deberá ser indemnizado.

182. Mas para que proceda esta indemnizacion será necesario, que si despues de la celebracion de la venta se mueve algun pleito sobre su propiedad, posesion ó servidumbre, el comprador lo haga saber ántes de la publicacion de probanzas al vendedor, quien á su costa deberá dejarle en la quieta posesion de la cosa, ó restituir el precio que recibió y el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados, y pagará además la pena del doble si en ello hubiesen convenido; en caso de que sólo hubiesen estipulado la pena del doble sin más expresion, se entenderá el doble del valor de la cosa (2). Si la venta hubiere sido de una cosa ajena, el

(1) Por consiguiente, la eviccion, propiamente tal, no tiene lugar sino cuando el comprador es privado por sentencia firme de la cosa vendida, y así está declarado por el Tribunal Supremo. (Sentencia de 18 de Abril de 1873.)

(2) Ley 32, tít. V, Part. V. Claro es que la citacion sólo procede y es necesaria, cuando es un tercero el que inquieta, perturba ó demanda la cosa adquirida; pero no cuando practica estos actos, ó la reclama el mismo que la vendió ó enajenó. (Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de Diciembre de 1873 y 5 de Noviembre de 1874.)

Si una finca se vende como libre de toda carga, gravámen ó servidumbre, y despues resulta alguna, el vendedor debe responder de la eviccion y saneamiento al comprador. (Sentencia de 4 de Mayo de 1865.) Esta sentencia no parece muy conforme con la de 25 de Junio de 1859, segun la cual,

dueño de ella podrá reclamarla del comprador; pero si éste hiciere saber al vendedor que la venga á defender en juicio y á responder sobre ella al que se la demanda, y el vendedor se presentare y *entrare en juicio* con el demandante, *bien así como si él tuviere* la cosa, el demandante deberá dirigirse contra él y dejar en paz al comprador; mas si el vendedor no quisiere presentarse en juicio, entónces el dueño de la cosa podrá demandarla al comprador, á quien siempre quedará á salvo su derecho de entablar la accion de eviccion y saneamiento (1). Y debemos advertir, que aunque el vendedor de la cosa tiene la obligacion de devolver al comprador el precio que éste satisfizo, con más los daños y menoscabos, las mejoras necesarias y útiles que el último haya hecho en ella, le deberán ser abonadas por el verdadero señor, que es quien viene á percibir todo el beneficio que de ellas ha resultado (2).

183. Vendido por el heredero de uno, todo el derecho que tiene en la herencia, sólo habrá lugar á la eviccion si es ven-

en los casos en que en la venta de un edificio se encubre que éste debe servidumbre ó es tributario, no puede ménos de aplicarse la ley 63, tít. V, Partida V. Las opiniones de los autores que sostienen la eficacia de la citacion de eviccion con tal que se haga ántes de la conclusion ó de la sentencia del pleito, y aún en la segunda instancia, siempre que haya términos hábiles para la prueba, además de estar en oposicion con el texto terminante de la ley, no constituyen la verdadera doctrina legal admitida por la jurisprudencia de los tribunales para fundar con ellas un motivo de casacion. (Sentencia de 12 de Junio de 1863.) Y el comprador de una cosa pierde su derecho al saneamiento de ella por parte del vendedor, si no hizo á éste la expresada notificacion ántes de la publicacion de probanzas, bien se siga el pleito en presencia de los litigantes, bien se sustancie y termine en rebeldía de alguno de ellos; pero le conserva haciéndolo dentro de aquel término. (Sentencias de 17 de Marzo de 1865 y 15 de Diciembre de 1873.)

(1) Ley 33 del mismo título y Partida.

(2) Leyes 41 y 44, tít. XXVIII, Part. III, y sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de 24 de Enero de 1860.

Por otras sentencias del mismo Supremo Tribunal está declarado que, ya sea el poseedor de la cosa litigiosa, demandante ó demandado, siempre es eficaz su derecho para que el vendedor le eviccion y sanee la cosa vendida sobre la cual se le mueve pleito. (1.º de Febrero de 1871; en este mismo sentido se dictó otra en 19 de Octubre de 1877.)

cido el comprador en todas ellas ó en su mayor parte, y no en cosas determinadas. Lo mismo sucederá si alguno compra todas las rentas de una heredad, pues para que le corresponda la evicción, es preciso que sea vencido en juicio por todas ellas ó por la mayor parte, y no por cosa señalada. Mas si la venta es de una nave, de un rebaño ó de una casa, no habrá precision de que el comprador sea vencido en toda ella para que le corresponda este derecho (1).

184. Hay algunos casos en que cesa la evicción: la ley enumera los siguientes (2):

1.º Cuando el comprador no hace la denuncia ántes de la publicacion de probanzas.

2.º Poniendo el pleito sin conocimiento y mandato del vendedor en manos de árbitros, si fallaren contra él.

3.º Si por su culpa pierde la posesion de la cosa.

4.º Cuando no quiere comparecer en juicio, y la pierde por su rebeldía (3).

5.º Si habiéndola adquirido ya por prescripcion, dejare de presentar esta excepcion.

6.º Si no apela de la sentencia dada, no estando presente el vendedor.

7.º Cuando el juez á sabiendas diere sentencia injusta contra el comprador, pues entónces aquél es quien debe sanearla. Gregorio Lopez y Covarrubias sostienen que lo mismo sucederá si el juez hubiera dictado la sentencia por impericia ó ignorancia.

8.º Cuando uno hubiese ganado ó comprado alguna cosa en el juego, y despues la perdiere en juicio; debiendo esto enten-

(1) Leyes 34 y 35, tít. V, Part. V.

(2) Leyes 32 y 36 del mismo título y Partida.

Aragon.—La denuncia debe hacerse en Aragon á los veinte dias. (Fuero ún., *De reivindicat.*, lib. III.)

(3) En efecto; la ley 36 impone al comprador la obligacion de defender en juicio la cosa comprada, si el vendedor, oportunamente citado de evicción, no se presentare á verificarlo. Mas el vendedor queda responsable á indemnizar al comprador, si éste fuere vencido en juicio, no solamente del precio de la cosa, en proporcion á la parte de que sea privado por sentencia, sino tambien de todos los daños y perjuicios que por tal motivo se le hubieren irrogado. (Sentencia de 10 de Junio de 1865.)

derse de juego prohibido, y de comprador que fuese, no extraño, sino otro de los jugadores (1).

9.º Si el comprador sabia que la cosa que se vendia no era del vendedor; pero si éste se hubiera obligado á devolver el precio en caso de que el dueño la reclamara del comprador, tendrá que cumplir su obligacion (2).

10.º Por último, siendo la evicción una circunstancia natural y no esencial del contrato, cesa tambien cuando se ha renunciado por el comprador.

185. La evicción no es peculiar á este contrato, incluso el mercantil (3), sino comun á los demás contratos y actos onerosos: lo es, por consiguiente, á la permuta (4); á la dacion en pago de deuda; á las transacciones, cuando aquel á quien se dió una cosa para que transigiera la pierde en juicio, siempre que no sea de las litigiosas ó comprendidas en la transaccion; á los arrendamientos; á las divisiones de las herencias hechas por el juez, y con más razon si lo están por los interesados, pero no á las ordenadas por el testador (5) á no ser que dañe á los herederos forzosos en la legítima, ó haya expresado que se observe igualdad entre los sucesores; á los demás juicios divisorios; á las dotes necesarias, á las estimadas y á las que dimanen de una promesa obligatoria; y finalmente, á las mandas, cuando siendo de género, se le quitó judicialmente al legatario lo que se le habia legado. Las leyes hacen expresion de algunos de estos casos; de los demás, los intérpretes, siguiendo los principios del derecho romano (6).

(1) Ley 36, tít. V, Part. V, y Gregorio Lopez en las glosas 9.ª y 11.ª. Aunque lo ganado ó comprado sea en juego lícito, sólo tendrá lugar la evicción, en concepto nuestro, por el valor de la suma que es permitido jugar, y no por lo que de ella exceda.

Aragon.—En Aragon está expresamente declarado (Fuero ún., *De empt.*, lib. IV) que no tiene lugar la evicción, cuando no se han expresado las confrontaciones de la casa ó heredad, y el pueblo en que se halla, lo que no se extiende á los molinos, hornos, castillos y baños indivisos.

(2) Ley 19, tít. V, Part. V.

(3) Artículo 380 del Código de Comercio.

(4) Ley 4.ª, tít. VI, Part. V.

(5) Ley 9.ª, tít. XV, Part. VI.

(6) «Aunque las disposiciones de esta ley (la 32, tít. V, Part. V) se refieren al contrato de compra y venta, la evicción no se limita á ella, sino

186. *Acciones redhibitoria y estimatoria.*—Hemos dicho que el vendedor debe responder de los vicios, defectos y cargas de la cosa, y esto es lo que da lugar á las acciones *redhibitoria y estimatoria*; nombres que no les dan nuestras leyes, sino que se han tomado del derecho romano, y con los que son generalmente conocidas. La primera tiene por objeto la rescision de la venta, y se da al comprador á quien no se manifiesta el vicio ó defectos ocultos, cargas ó gravámenes que tenia la cosa vendida, contra el vendedor que los ocultó á sabiendas, para que éste vuelva á admitirla, restituya el precio recibido, é indemnice al comprador de todos los daños y menoscabos que haya experimentado. Por lo visto, no tiene lugar cuando los defectos han sido posteriores al contrato, ni tampoco si no ha intervenido dolo de parte del vendedor (1), si bien en este último caso corresponderá la accion

que se extiende á todos los contratos onerosos; á los cuales, segun doctrina inconcusa, va unida la obligacion de sanear, como una condicion esencial (natural se habrá querido decir.)» (Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de Febrero de 1863 y de 24 de Junio de 1875.) Tambien se halla establecido «que para que tenga lugar la eviccion y saneamiento, tanto en la compra y venta como en los demás contratos en que procede, es necesario que se ejercite directamente la accion contra la persona que se obligó ó sus herederos, ó contra aquellos de quienes traen causa los demandantes.» (Sentencia de 12 de Junio de 1863.) Y la obligacion de sanear es de las que se trasmiten á los herederos del que la contrae, y no está exceptuada de ella la Hacienda pública. (Sentencias de 24 de Febrero y 28 de Marzo de 1877.)

(1) Leyes 63, 64 y 65, tít. V, Part. V. La ley 64, que habla de la venta de un siervo, y la 65 de la de bestias, exigen que el vendedor conozca la tacha ó enfermedad del siervo ó de la bestia, para que proceda la accion *redhibitoria*. Gregorio Lopez, en su glosa 4.^a á esta última, dice que seria lo mismo si lo ignorara, fundando su opinion en leyes romanas. En uno de los casos comprendidos en la ley 63, parece que tambien tendrá lugar esta accion aunque el vendedor haya ignorado el vicio de la cosa, si bien no tendria más obligacion que la de devolver el precio recibido, y no la de resarcir los daños causados; resarcimiento á que estaria obligado si sabiendo el vicio de la cosa, le hubiera ocultado al celebrar la venta. El Tribunal Supremo entiende la ley 65 del mismo modo que Gregorio Lopez. (Sentencia de 28 de Marzo de 1863.)

Por otras del mismo tribunal, de 25 de Junio de 1859 y 24 de Junio de 1870, se aplicó la ley 63 en su primera parte, es decir, en cuanto pre-

quanti minoris. El término para hacer esta reclamacion, ó sea para pedir la rescision de la venta por medio de la accion *redhibitoria*, es el de seis meses, pasados los cuales se extinguirá este derecho. Pero no cesará el de reclamar del vendedor la restitucion de aquella parte de precio que valia ménos la cosa vendida, á consecuencia del defecto ó gravámen que ignoraba el comprador al celebrarse el contrato. A esta accion se le da el nombre de *estimatoria* y tambien de *quanti minoris*, y procede, tanto en los casos en que el vendedor supiera el vicio de la cosa y le ocultase por dolo, como en el de que no tuviera ninguna noticia de él. El plazo que se concede para entablar esta accion es el de un año.

187. Debemos advertir, sin embargo, que la limitacion puesta con el señalamiento de estos plazos al ejercicio de ambas acciones, no se halla establecida expresamente en la ley, sino para ciertas ventas; los intérpretes, cuya opinion es la que enunciamos aquí, son los que la han considerado como regla general (1).

188. Los términos de una y otra accion deben contarse desde la venta, si desde entónces el comprador tuvo noticia del defecto; pero si lo ignoraba, no correrán más que desde el dia en que

viene que el comprador pueda deshacer la venta de la casa ó torre, cuando se debe servidumbre ó es tributaria, quedando el vendedor obligado á devolver el precio, con los daños y perjuicios.

(1) La ley 63, que se refiere á la venta de edificios y de campos, no reconoce la accion *quanti minoris*, puesto que sin limitacion de tiempo concede al comprador la facultad de deshacer la venta, cuando la cosa vendida tiene las cargas ó los defectos que en ella se expresan. La 64, que trata de la venta de siervos, dispone que el contrato pueda rescindir-se si el vendedor conocia la tacha del siervo vendido; pero que ha de permanecer subsistente si estaba ignorante de ella, quedando, sin embargo, obligado á devolver al comprador, tanto cuanto ménos valia el siervo por razon del defecto ó vicio que tuviese. Por último, la ley 65, que habla de la venta de animales, es la única de las tres que fija los términos de seis y doce meses respectivamente para deshacer la venta, ó para reclamar la devolucion de tanta parte del precio, cuanto valia ménos la cosa vendida. Gregorio Lopez, en su glosa 4.^a á la ley 63, es de opinion que en los casos comprendidos en ésta, tiene el comprador la eleccion de pedir la rescision del contrato, ó que subsistiendo éste, se le devuelva el exceso de precio que pagó sobre lo que valia verdaderamente la heredad que fué objeto de la venta; pero tampoco le limita el tiempo en que ha de hacer uso de una ó de otra accion, ántes bien se desprende lo contrario de la glosa 10 á la 65.

llegó á su conocimiento (1). En caso de que intervenga mala fe, deberán resarcirse además los daños y menoscabos que se ocasionen, segun ya dejamos dicho (2).

189. Cesan estas acciones: si el vicio estaba á la vista, puesto que competen para precaver que sean engañados los compradores, y en este caso por sí mismos se engañan; si se manifestó el que existia; si convinieron los otorgantes en que por tachas que tuviese la cosa vendida no pudiera ser desechada, á no ser que diciendo el vendedor que las tenia, encubriese engañosamente la verdadera (3).

190. Finalmente, si el comprador empeñó la cosa y se deshiizo despues la venta, el que la tiene debe volverla al vendedor, quedándole facultad para pedir á aquél lo que le dió (4).

§ II.

Obligaciones del comprador.

191. Pasamos ahora á los deberes del comprador. El principal de éstos es pagar el precio, sin cuyo requisito ó la satisfaccion del vendedor, aunque éste sea señor de la cosa, no le transferirá su dominio, como hemos manifestado al hablar de la tradicion.

192. Si la venta se hubiere celebrado con el pacto de la ley comisoría, de que luego hablaremos, y pasado el término prescrito, el vendedor recibiere el precio, será subsistente la obligacion, porque entónces la aceptacion del vendedor, haciendo presumir su indulgencia, mitiga el rigor del contrato.

(1) Ley 65, tít. V, Part. V. Esta es la opinion de Gregorio Lopez, con la cual estamos conformes, y creemos, como él, que se halla fundada en las palabras de la citada ley de Partida: «Luego que el comprador la entendiere.»

(2) Ley 63, tít. V.

(3) Ley 66, tít. V, Part. V. La doctrina de las leyes 64, 65 y 66, citadas en estas notas, no es aplicable al abono y valuacion de desperfectos ocurridos en el tiempo que media entre la tasacion de la cosa vendida y la posesion de ella dada al comprador, segun se halla resuelto por sentencia del Tribunal Supremo de Justicia, de 14 de Abril de 1859.

(4) Ley 67.

193. Las reglas que se establecen en estos párrafos, si sólo se refieren á las circunstancias naturales á la compra y venta, pueden ser variadas por la voluntad de los contratantes, que como tantas veces hemos manifestado, es ley inviolable en los contratos, en cuanto no se opone al derecho.

SECCION IV.

DE LA RESOLUCION Y RESCISION DE LA VENTA.

194. Además de los modos de disolverse, comunes á este contrato con los otros, hay algunos peculiares suyos. Ya hemos hablado de la accion *redhibitoria* que pertenece á éstos, y ahora vamos á tratar de los otros con separacion.

195. *Pacto de la ley comisoría.*—En el contrato de compra y venta es permitido el pacto de la *ley comisoría*, por el cual *convienen los contratantes en que si el comprador no paga el precio de la cosa en el término que ellos señalan, se deshaga la venta.* En su virtud, el vendedor podrá solicitar su rescision, aunque reteniendo las arras que haya recibido, si al llegar el dia señalado no se ha satisfecho todo ó la mayor parte del precio. Mas si lo prefiere, tiene derecho de pedir todo el precio, dejando subsistente el contrato; pero elegido uno de estos dos medios, no podrá arrepentirse despues. Adoptado el primero, y habiendo percibido el comprador algunos frutos de la cosa vendida, deberá darlos al vendedor si éste devuelve la señal y abona los gastos de recoleccion, siendo tambien obligacion del comprador reintegrar los desperfectos de la cosa que por su culpa sobrevinieren (1). No debe confundirse este pacto con el llamado *comisorio*, de que hablaremos al tratar de la prenda.

196. *Pacto de adicion en dia.*—Puede tambien deshacerse la venta en virtud del pacto llamado de *adicion en dia, ó á dia.* Por éste, convienen los contratantes en que hasta cierto tiempo pueda venderse la cosa á otro que ofrezca más por ella. Si dentro del término señalado se presenta quien lo verifique, ó bien hace alguna otra mejora en la compra, debe el vendedor ponerlo en conoci-

(1) Ley 38, tít. V, Part. V.

miento del primer comprador. Si éste se ofrece á hacer otro tanto, será preferido, y de lo contrario, se deshará la primera venta, devolviendo el comprador la cosa con los frutos que recibió, deducidos ántes los gastos; mas si el que pujó lo hizo engañosamente por excitaciones y consejo del vendedor, no estará obligado el comprador á devolver la cosa (1). Consiguiendo á esto, el comprador, aunque disfrutará la cosa, no podrá enajenarla hasta que pase el tiempo prescrito, despues del cual, sin necesidad de nueva tradicion, adquirirá el dominio de un modo definitivo.

197. Intervienen á veces en las ventas otros pactos ó promesas que han movido al vendedor á celebrar aquel contrato, de tal suerte, que sin su intervencion no le habria celebrado. En tales casos, si el comprador dejare de cumplir lo que prometió, la venta podrá rescindirse. Mas cuando los pactos no fueren causa determinante de la venta, sino establecidos como hechos incidentales de este contrato, la venta permanecerá subsistente, aunque aquéllos no sean cumplidos; pero el que faltó á su cumplimiento deberá resarcir al otro los daños y perjuicios que por su causa se le hubiesen originado (2).

198. El pacto en cuya virtud se obliga el comprador á no vender él ni sus herederos la cosa que compra á personas nominalmente señaladas, está declarado nulo por una ley de Partida (3).

199. *Rescision por lesion.*—Siendo toda lesion una injusticia difícil de conciliar con los principios de equidad y de economía, que hacen depender el interés público de la justa proporcion entre las cosas y sus valores, debe subsanarse en todos los contratos onerosos en que intervenga, y consiguientemente en el que nos ocupa. De aquí dimana la accion para rescindirle por causa de lesion, ó lo que es lo mismo, por la diferencia del precio verdadero al convencional de las cosas. Pero para evitar que

(1) Ley 40 del mismo título y Partida.

(2) Ley 58, tit. V, Part. V. «Al declarar esta ley que puede deshacerse la venta cuando el comprador no cumple el pacto ó convenio establecido sobre ella, supone que de este pacto depende la subsistencia del contrato. (Sentencia de 8 de Enero de 1874.)

(3) Ley 43. Las palabras á *omes ciertos, señalados por sus nomes*, faltan en la edicion de la Academia.

haya tantos litigios como adquisiciones, lo que indudablemente sucederia si se permitiera rescindir el contrato por cualquiera desproporcion, han establecido las leyes que sólo tenga lugar siendo el engaño en más, por lo ménos, de la mitad del justo precio (1). Esta accion corresponde tanto al comprador como al vendedor. En su consecuencia, si el comprador alegare y probare que dió más de quince por lo que valia diez al tiempo de otorgarse el contrato, el vendedor á su eleccion deberá, ó devolverle el exceso, ó admitir otra vez la cosa vendida, restituyendo integramente el precio que por ella recibió. Por el contrario, si fuere el vendedor quien hiciere constar que vendió por ménos de cinco lo que valia diez, el comprador estará obligado á suplir el precio justo, ó á restituir al primero la cosa que le compró, recibiendo el dinero que le habia costado (2). La rescision por lesion tiene lugar, no sólo en el contrato de compra y venta, sino en otros onerosos, como veremos más adelante, y áun en caso de que se haya hecho la venta en almoneda; pero no si los bienes se vendieren *por apreciadores y públicamente, contra la voluntad del vendedor*, y siendo *compelidos y apremiados compradores*, añade

(1) Leyes 56, tit. V, Part. V, y 2.^a y 3.^a, tit. I, lib. X de la Novísima Recopilacion.

Aquí no supone dolo la palabra *daño* que emplea la ley 2.^a, y es sólo equivalente á la de *perjuicio*.

Esta accion rescisoria supone válida la obligacion en su origen y formalidades legales; mas si por efecto de éstas fuese nula, procedería como principal la accion de nulidad, y haría innecesaria en este caso, y áun excluiría la rescisoria como subsidiaria. (Sentencia de 30 de Abril de 1872.)

Cataluña.—Tambien se halla declarado en la misma sentencia respecto á Cataluña, en cuanto á la accion de nulidad de la venta, que, áun dado caso de que ésta hubiese procedido por falta de solemnidades legales, quedaria válida y subsistente, habiéndose hecho las necesarias renunciaciones con juramento no relajado por la autoridad competente, segun lo dispuesto en las Decretales y el tit. XXX, lib. I de las Constituciones de Cataluña, y de conformidad con estas disposiciones, en sentencias del mismo Tribunal Supremo.

(2) Leyes 56, tit. V, Part. V, y 2.^a, tit. I, lib. X de la Novísima Recopilacion. A los menores les corresponde esta accion, áun en las ventas judiciales, por via de restitucion, siempre que reclamen dentro del cuatrienio legal. (Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de Junio de 1863.)

la ley (1). Esta rescision, ó suplemento ó disminucion de precio en sus casos respectivos, se puede pedir en el término de cuatro años, contados desde la celebracion del contrato (2), con tal que la cosa que se vendió no haya perecido ni experimentado notable deterioro; advirtiéndole que se niega el derecho de hacer esta reclamacion á todos los peritos que ajustan obras, aunque sufran la lesion en los términos que hemos manifestado (3), porque á sí mismos deben imputar su ligereza. La ley de Partida autoriza su renuncia hecha con juramento por los mayores de catorce años: la facilidad con que en la redaccion de las escrituras se han solido expresar estas renunciaciones, viniendo á ser casi una fórmula, hace que con fundamento se dude de su validez, no siendo en casos muy marcados y especiales (4). Por la rescision, cada uno llevará lo que dió al otro, pero sin frutos, porque además de no

(1) Ley 2.^a, tít. I, lib. X de la Novísima Recopilacion. Solian los jueces compeler á los mercaderes ó á otras personas á comprar los bienes de los delincuentes, ya para sus salarios, ya para otros gastos y condenaciones. La ley 7.^a, tít. XII, lib. X de la Novísima Recopilacion declaró nulas semejantes ventas. Sin embargo, aun despues de publicada esta ley en tiempo de Felipe III, se empleaba el medio de la adjudicacion forzosa de los bienes de los deudores para pago del fisco, si bien luego se determinó que no se usará de este privilegio sin expresa real aprobacion. Pueden verse las notas 1.^a á 5.^a del título citado. No tenemos necesidad de advertir que semejantes disposiciones han caducado, y que á nadie se puede obligar á comprar bienes de otro contra su voluntad. Bastará, pues, en el día para que no proceda la rescision de la venta por lesion, el que se haya verificado contra *la voluntad de su dueño, en pública subasta y prévia tasacion, caso exceptuado por la ley*, segun palabras literales de uno de los considerandos de una sentencia del Tribunal Supremo, de 28 de Enero de 1865. La de 30 de Abril de 1874 se refiere sólo á las ventas judiciales de bienes de menores, en las cuales considera posible la rescision siempre que conste el daño, y viene á ser la corroboracion de la de 12 de Junio de 1863, citada en la nota 2.^a de la página anterior. Así la entendemos, pues de otra suerte, habria entre dicha sentencia y la de 1865 una evidente contradiccion.

(2) Dicha ley 2.^a, tít. I, lib. X de la Novísima Recopilacion, que fija este plazo, «sin que distinga cuando el perjuicio exceda en mucho ó en poco de la mitad prefijada en la misma ley.» (Sentencia de 26 de Abril de 1880.)

(3) Ley 4.^a, tít. I, lib. X de la Novísima Recopilacion.

(4) Ley 56, tít. V, Part. V; Gomez, 2, Var. cap. II, y Covarrubias, 2, Var. cap. IV. El Tribunal Supremo, al considerar de todo punto ineficaz la

hablar nada las leyes de ellos, el comprador, como poseedor de buena fe, puede retenerlos; á lo que se agrega, que tampoco incurre en tardanza hasta que se entable la demanda. Esto tambien evita el inconveniente de que perciba los frutos el que tiene el precio de la cosa (1).

200. Por último, debemos advertir una cosa importante, á saber: que no se anulará ni rescindiré la venta por causa de lesion enorme ó enormísima, en perjuicio de tercero que haya inscripto su título en el registro de la propiedad; lo cual se hace extensivo en el mismo caso á las demás acciones rescisorias y resolutorias, á no ser que deban su origen á causas que consten explícitamente en el registro (2).

201. Del pacto de retroventa hablaremos al tratar de los retractos.

TÍTULO IV.

DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y DE RETRACTO.

§ I.

Derechos de tanteo y de retracto en general.

202. Despues de haber hablado del contrato de compra y venta, el órden exige que tratemos de los derechos de tanteo y de retracto, que son limitaciones puestas por la ley á la libre facultad que para enajenar y adquirir por aquel medio á los hombres corresponde.

203. Los intérpretes, y aun las leyes, usan indiferentemente

renuncia hecha sin el juramento exigido por la ley, viene á reconocer su validez cuando el juramento interviene. (Sentencia de 12 de Febrero de 1875.)

(1) *Aragon*.—La rescision de la venta por lesion enorme no tiene lugar en Aragón, ya porque en este antiguo reino no procede la restitucion *in integrum*, segun en su lugar expusimos, ya porque *tantum valet res quantum vendi potest*, segun dice Molino en su *Repertorio*.

Cataluña.—En Cataluña dura treinta años esta accion.

Navarra.—En Navarra se prescribe por diez años, término que empieza á correr desde el día en que se sufrió el engaño. (Ley 1.^a, tít. XXXVII, libro II de la Novísima Recopilacion de Navarra.)

(2) Artículos 36, 37 y 38 de la LEY HIPOTECARIA.