

res, según la apreciación hecha de las cosas permutadas, que es el caso de la permuta llamada *estimatoria*.

Esta doctrina de que el precio ha de estar constituido por un valor en numerario, no significa que precisamente haya de ser satisfecho en efectivo metálico, ni por tanto que se excluyan los valores representativos del mismo. Así tiene declarado el Tribunal Supremo de Justicia (1) que entregados como parte del precio de una finca, pagarés librados por el comprador en el día del otorgamiento de la escritura de venta y á diferentes plazos, de cuya entrega da fe el Notario autorizante, tales documentos forman esencialmente parte de la misma escritura de venta; puesto que no puede dudarse del objeto y fin con que se expidieron, para el efecto de que los realizase el vendedor en la misma forma, por el mismo título y con igual preferencia que le asistía para cobrar el precio en metálico, sin que pueda establecerse diferencia alguna porque se aplazara el pago con dichos pagarés. Siendo, por consiguiente, los pagarés inseparables de la escritura de venta, no puede decirse que sean unos documentos comunes de giro, pues para esto sería necesario suponer que fueron independientes y sin relación con la venta ó que fueran consecuencia de la novación de aquel contrato.

18. C. ELEMENTOS FORMALES.—Siendo la compra-venta un contrato esencialmente *consensual*, su *perfección*, en orden á los elementos *formales*, se produce por el mero *consentimiento*, fuera de ciertos casos de excepción, á saber:

1.º Si expresamente se estipula que la *perfección* dependa del otorgamiento de escritura (2).

2.º En los casos de *compra-ventas especiales*, como la de efectos públicos; la de bienes vendidos en subasta pública judicial ó extrajudicial; la de ciertos bienes de menores é incapacitados; la de bienes procedentes de mayorazgo en la parte enajenable; la que tiene lugar por consecuencia de expropiación forzosa, en virtud de utilidad pública; la del derecho de una patente industrial, y en cierto modo, la del llamado contrato *editorial ó de edición*; de cuyas compra-ventas especiales tratamos más adelante (3).

La *perfección* del contrato de compra-venta se produce, en general, tan luego como el comprador y vendedor han convenido en la cosa y en el precio, sin que destruya esta doctrina general el consistir la compra-venta de inmuebles ó derechos reales en ellos constituidos,

(1) Sent. 18 Marzo 1872; y ésta es la doctrina del art. 1.445 del Cód. civ.

(2) L. 6.ª, tít. 5.º, Part. V.

(3) Núms. 63 á 73 de este Cap.

que para su inscripción en el Registro necesitan el otorgamiento de la correspondiente escritura pública. Aun en este caso, el contrato de compra-venta de inmuebles se reputará *perfecto* con el simple consentimiento, independientemente del derecho recíproco de las partes á pedir el otorgamiento de escritura pública, según tiene declarado, con repetición, el Tribunal Supremo de Justicia (1). Lo dicho de la *perfección* de la compra-venta, por el simple consentimiento, se entiende de la venta celebrada puramente ó sin intervención de ningún elemento accidental que influya en su *perfección*, como la condición ó el plazo, en cuyo caso se estará á lo establecido para los actos jurídicos en general (2).

La ley de Partida (3) hace mención especial del caso en que los que celebren un contrato de compra-venta hagan depender su perfección del otorgamiento de escritura.

En tal supuesto, ya por la prescripción de la ley, ya por la virtualidad del pacto, la perfección de la compra-venta depende de aquel requisito, si bien, según la recta inteligencia dada á la disposición de la ley citada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (4), deben entenderse las disposiciones de la misma limitadas al caso en que los contratantes establezcan el otorgamiento de la escritura, como *condición previa y necesaria para la validez del contrato y suspensiva de su consentimiento*; así como tiene también declarado el Supremo (5) que lo dispuesto por la ley 6.ª, tít. 5.º, Part. V, no tiene aplicación al caso en que se trata de un remate ejecutado en subasta pública y aprobado judicialmente, el cual tiene señalados en la ley de Enjuiciamiento civil su forma y sus efectos.

19. Constituyen el *contenido* del contrato de compra-venta las *obligaciones y derechos* que origina, respecto del comprador y del vendedor, que son los *efectos jurídicos* del contrato mismo.

Compendiados esos efectos jurídicos en el texto de la ley 28, tít. 5.º, Part. V (6), pudiera decirse que se reducen á que el contrato de compra-venta, como traslativo del dominio y bilateral que es, dé lugar á la obligación del vendedor á entregar y garantizar en el dominio de lo

(1) Entre otras, por las sentencias de 30 de Junio de 1854, 27 de Mayo de 1856, 16 de Abril y 30 de Junio de 1864, 16 de Noviembre de 1869 y 20 de Mayo de 1873.

(2) Núms. 16 á 23, Cap. XIX, Tom. III.

(3) 6.ª, tít. 5.º, Part. V.

(4) Sents. 20 Mayo, 24 y 27 Octubre 1873, 13 Marzo 1875 y 5 Enero 1876.

(5) Sent. 30 Diciembre 1875.

(6) Que dice: «pagar deue el comprador el precio quel prometió, e aquel que fizo la »vendida deue al otro entregar en aquella cosa quel vendió con todas las cosas que le »pertenescan e le son ayuntadas».

vendido al comprador y recíprocamente á la de éste de entregar el precio concertado al vendedor. En cambio, analíticamente examinados esos efectos jurídicos de la compra-venta, pueden referirse á tres grupos las obligaciones que produce, las cuales son recíprocas del derecho correlativo á la otra parte contratante, á saber: unas privativas del vendedor, otras privativas del comprador y otras comunes á ambos.

20. Son obligaciones *privativas del vendedor* las siguientes:

- 1.^a Entregar la cosa vendida con todas sus accesiones y adherencias (1).
- 2.^a Manifestar los vicios ocultos de la cosa vendida (2).
- 3.^a Responder de la evicción y saneamiento (3).
- 4.^a Pagar el derecho de laudemio, si la venta es del dominio útil y la finca sujeta á censo enfiteútico (4).

21. Son obligaciones *privativas del comprador*:

- 1.^a Entregar el precio (5).
- 2.^a Reintegrar en los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa desde la perfección del contrato de compra-venta hasta su entrega (6).
- 3.^a Pagar el impuesto de derechos reales y transmisión de bienes en los términos y tipos establecidos por las disposiciones fiscales (7).

22. Son obligaciones *comunes al vendedor y comprador*:

- 1.^a La relativa á la responsabilidad de arras, aunque en distinta proporción, y en los términos que más adelante se explican, si intervino esa circunstancia y alguno de ellos se apartó del contrato celebrado (8).
- 2.^a La obligación de respetar el contrato y no poder desistir de él el comprador ó el vendedor, por su única y respectiva voluntad, una vez perfecto aquél, si á ello se opone la voluntad del otro contratante (9).
- 3.^a La obligación de cumplir todos los pactos especiales establecidos y compatibles con la naturaleza del contrato de compra-venta (10).
- 4.^a Las responsabilidades por dolo, mora y caso fortuito, si se pactó, así como la llamada de culpa leve, en los términos explicados (11).

(1) LL. 28 á 31, tit. 5.º, Part. V.

(2) LL. 63 á 65, tit. 5.º, Part. V.

(3) LL. 32 á 36, tit. 5.º, Part. V.

(4) L. 29, tit. 8.º, Part. V, Tom. II, pág. 583, 1.ª edición.

(5) LL. 46, tit. 28, Part. III, y 28, tit. 5.º, Part. V.

(6) L. 38, tit. 5.º, Part. V.

(7) Reglam. de 1.º de Septiembre de 1896.

(8) L. 7.ª, tit. 5.º, Part. V.

(9) L. 6.ª, tit. 5.º, Part. V.

(10) L. 38, tit. 5.º, Part. V.

(11) Núms. 7 á 28, Cap. XIII de este Tom.

para cada una de estas fuentes de responsabilidad de todo contratante.

23. Procedamos ahora al examen más circunstanciado de cada una de esas obligaciones y derechos recíprocos, cuyo inventario acalamos de anticipar, y que son el *contenido* y *efectos jurídicos* verdaderos del contrato de compra-venta.

A. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

24. Primera. *Entregar la cosa vendida con todas sus accesiones y adherencias*. El cumplimiento de esta obligación exige distinguir el *estado* en que se ha de entregar la cosa, el *modo*, *tiempo* y *lugar* de hacer la entrega, y los casos en que el vendedor *está relevado* de esta obligación.

En primer término, considérense aquí reproducidas todas las reglas de Derecho, consignadas en otro lugar (1), relativas á las obligaciones de *dar*, en lo que son aplicables á fijar los términos de cumplimiento de entregar la cosa vendida por parte del vendedor.

a. En cuanto al *estado* en que se ha de entregar la cosa vendida, es en el que se encontrara al tiempo de perfeccionarse el contrato, con todos los frutos, aumentos, pérdidas y deterioros (2) que tuviere, los que son imputables al comprador, una vez perfecta la compra-venta (3).

El desarrollo de este principio, que fué á la vez precepto expreso de la ley, hacía necesario determinar: 1.º El caso de venderse en conjunto ó por medida las cosas objeto de la compra-venta. 2.º Cuáles son aquellas que se consideran incluídas en las que se vendieron, por legal aumento de ellas. 3.º En qué casos, en confirmación de la doctrina general, ha de soportar el comprador el peligro, daño ó deterioro de la cosa vendida. 4.º En qué otros, por excepción de ese principio, son de cargo del vendedor.

Si se ha vendido un conjunto de cosas por un *precio alzado*, aun cuando en el contrato se hubiere indicado la cantidad de las mismas que se calculara existir y resultare después más ó menos de lo que se indicó, la compra-venta subsistirá y se cumplirá en los términos de precio y de cantidad existente de las cosas, objeto de la misma, cualquiera que ella resultase, en los mismos términos en que se estipuló; porque la intención de los contratantes fué comprar y vender *aquel todo* en conjunto, cualquiera que fuera su cantidad ó cabida, expresado al celebrar el contrato con más ó menos aproximación (4).

Si la venta fué por un precio tipo de cada medida ó cantidad de las

(1) Núms. 11 al 30, Cap. V de este Tom.

(2) LL. 28 á 31, tit. 5.º, Part. V.

(3) L. 23, tit. 5.º, Part. V.

(4) Antonio Gómez, *Var. resol.*, núm. 16, cap. II, t. II, y diversas leyes del Dig.

cosas vendidas, según las que resulten existir, así habrá de satisfacerse el equivalente á la cantidad medida que en definitiva arroje aquel conjunto, porque en este caso la intención de los contratantes fué tan sólo comprar y vender un número ó cantidad determinada de cosas comprendidas en aquel todo que, únicamente por vía de cálculo, se indicó que contenía, ó se consideraba que podía contener la cantidad ó número, objeto de la compra-venta (1).

Consideráronse por las leyes (2) comprendidas en las cosas vendidas las siguientes:

Si se tratase de fincas urbanas, se reputan vendidos todos los objetos ó cosas que estén constituidos en el suelo ó adheridos á éste ó á sus paredes de un modo permanente, como los canales, caños, pozos, cisternas, chimeneas, tinajas empotradas y, en resumen, todo lo que está destinado con carácter de *permanencia* al servicio de la finca; exceptuando dichas leyes, expresamente, para mayor claridad de la doctrina, aunque el precepto anterior sería bastante, que no se consideren incluidas en la venta otras cosas, como los muebles, aves de corral, peces de estanque, etc. Claro es que cabe pacto en contrario cuando así las partes lo estipulen.

Si se tratase de una finca rústica, el principio es igual en cuanto á considerar vendido todo lo que la está incorporado de un modo *permanente*, aunque las aplicaciones varían algo, por la naturaleza de la finca. Así se declaran comprendidos en la compra-venta de finca rústica las cercas, árboles, aguas ó servicios de riego y servidumbres; pero no se consideran incluidos los edificios ú objetos que sean independientes. Por eso, con una viña ú olivar no se considerará vendido el lagar ó molino de aceite—á no ser que se hubiere pactado;—pero sí las cosas ó locales destinados á la recolección y conservación de los frutos (3). En la venta de viña ó parral no entraron los palos destinados á sostener las vides, á no ser que estuvieran ya colocados con dicho fin ó se comprendieran expresamente en el contrato (4).

Lo mismo en la venta de fincas urbanas que de rústicas, los frutos y rentas pendientes ó percibidos después de la *perfección* del contrato y hasta su *consumación*, pertenecen al comprador; así como los títulos de pertenencia, planos y cuantos documentos se refieran á la cosa vendida.

Si la compra-venta fuese de carruajes ó caballerías, y se dudara

(1) Antonio Gómez, *Var. resol.*, núm. 16, cap. II, t. II y diversas leyes del Dig.

(2) 28 á 31, tit. 5.º, Part. V.

(3) L. 31, tit. 5.º, Part. V.

(4) *Idem* id.

si se entienden vendidos los atalajes y arreos correspondientes, ó antes empleados en su uso, se considerarán, á no haber pacto expreso que otra cosa determine, incluidos en la venta todos los que estén puestos al tiempo de celebrarse.

Si el objeto de la compra-venta fueron vacas, yeguas, ovejas ú otros animales de cría, se entiende vendido el vientre de las que estuvieran preñadas, y las crías mientras estuvieren lactando y no se mantuvieron por sí mismas (1).

En confirmación de la doctrina general de soportar el comprador el peligro, daño ó deterioro de la cosa vendida, así como ceder en su beneficio los aumentos y mejoras naturales de la misma, le son respectivamente imputables ó beneficiosos: 1.º El daño experimentado en la cosa vendida, sin culpa ni mora en el vendedor, entendiéndose, es claro, que no hay dicha mora de parte del vendedor cuando, aunque entregada la cosa después del tiempo debido, pero en perfecto estado, no la quiso recibir el comprador; así como á éste corresponden las mejoras ó aumentos que la cosa vendida tenga hasta su entrega, por virtud de la naturaleza ó del tiempo (2). 2.º También corresponde al comprador el daño parcial que la cosa recibiese, pero no si hubiese perecido del todo, cuando la compra-venta fuese condicional (3). 3.º Igualmente es imputable al comprador el daño ó menoscabo en la venta de cosas fungibles, cuando se hizo alzadamente por un solo precio sin consideración al peso, número ó medida, ó sea *ayuntadamente*, como si se vende el vino de alguna bodega ó el aceite de algún almacén (4). 4.º También es de cuenta del comprador el daño sufrido en las cosas vendidas cuando siendo éstas fungibles, y hecha la venta con atención al peso, número ó medida, sobreviene el daño después de pesadas, medidas ó contadas, y lo mismo cuando sobreviniere antes de pesarse, medirse ó contarse, si el comprador no compareció en el día señalado para ello, bien por convenio especial anterior, bien por requerimiento ante testigos que el vendedor le hiciera al efecto (5). En todos estos supuestos de venta de cosas fungibles autoriza la ley al vendedor, en caso de morosidad del comprador, para vender la cosa á otro, reclamando de aquél el quebranto

(1) Faltos estos últimos casos de resolución especial en nuestras leyes, lo indicado en el texto, en cuanto á ellos, es doctrina meramente científica, y lo práctico es que las partes concierten, con toda expresión y claridad, los pactos necesarios respecto de esos extremos.

(2) LL. 23 y 27, tit. 5.º, Part. V.

(3) L. 26, tit. 5.º, Part. V.

(4) L. 25, tit. 5.º, Part. V.

(5) L. 25, tit. 5.º, Part. V.

que en el precio pudiera sufrir, ó para alquilar á costa del mismo comprador otras vasijas, en el caso de necesitar las que encierren las especies vendidas y, en último extremo, si no compareciese el comprador al día siguiente del que se convino ó en el que se le requirió por el vendedor para recoger lo vendido, queda también autorizado el vendedor á vaciar dichas vasijas, vertiendo ó arrojando la especie vendida, después de pesarla, medirla ó contarla (1). Cualquiera alteración de alza ó baja que sufriese el precio de las cosas fungibles, después de perfecto el contrato y antes de entregarse al comprador, será en beneficio ó daño del mismo.

Por excepción de los principios antes indicados, son de cuenta del vendedor los daños y perjuicios que tenga la cosa: 1.º Si pereció por dolo ó culpa del vendedor; porque así es de justicia y conforme con los principios generales de responsabilidad en los contratos (2). 2.º Si se estipuló que el vendedor soportara los daños que tuviera la cosa vendida hasta verificar su entrega al comprador; por el principio de «*pacta sunt servanda*» (3). 3.º Si la venta fué de una de las dos cosas alternativamente; pues pereciendo una, siempre se debería la otra, aunque la primera pereciera sin culpa del vendedor (4). 4.º Si pereciese la cosa por algún vicio antiguo (5). 5.º Si el vendedor aseguró que la cosa podía conservarse mucho tiempo, no siendo así, ó si no manifestó algún vicio oculto que tuviera (6). 6.º Si se hubiere constituido en mora el vendedor para entregar la cosa, no obstante haber ofrecido el precio el comprador; fuera del caso en que la cosa no hubiese experimentado deterioro, aun después de la mora primitiva, quisiera entregarla entonces el vendedor, y se negase á recibirla el comprador, sobreviniendo luego el deterioro ó pérdida de la misma (7). 7.º Si el daño ó menoscabo se refiriera á cosas en las que se acostumbra á gustarlas antes de consumir el contrato, y convenida la compra-venta por peso ó medida, pereciese ó se empeorase la cosa vendida, antes de gustarla, medirla ó pesarla (8).

b. Lo relativo al modo de entregar el vendedor la cosa, se refiere á las formas de la tradición, ya estudiada, como modo de adquirir el dominio y otros derechos reales (9).

(1) L. 24, tit. 5.º, Part. V.

(2) Ya expuestos en el Cap. XIII de este Tom.

(3) L. 39, tit. 5.º, Part. V.

(4) Reg. 2.ª, núm. 7, Cap. V de este Tom.

(5) Doctrina científica, por deducción de la L. 6.ª, tit. 48, lib. IV Cód. Just.

(6) L. 39, tit. 5, Part. V.

(7) L. 27, tit. 5.º, Part. V.

(8) L. 24, tit. 5.º, Part. V.

(9) Núm. 9, Cap. IX, Tom. III.

c. En cuanto al tiempo, además de las reglas generales acerca de las obligaciones de dar, habrá que estar á lo que se hubiere convenido sobre este extremo; y no habiéndose pactado nada, el tiempo de la obligación de entregar la cosa, por parte del vendedor, lo determinará el pago del precio por el comprador y consiguiente reclamación por aquella entrega.

d. En orden al lugar de la entrega de la cosa, habrá de estarse á lo pactado, y en su defecto, al lugar en donde se encuentren las cosas al tiempo de perfeccionarse la venta.

Todas las dificultades que por causas no imputables á las partes embaracen el cumplimiento de esta obligación de entregar la cosa vendida, deben ser removidas por iniciativa y á cargo del vendedor.

Queda éste relevado de la obligación de entregar la cosa: 1.º Si el comprador no pagase el precio, á no haberse estipulado el pago á plazos ó vendido al fiado (1). Y 2.º Cuando estipulado el pago del precio á plazos, aunque no hayan vencido aquéllos, se averiguase el estado de insolvencia del comprador, á no ser que prestara fianza de pagar el precio al tiempo estipulado (2).

25. Segunda. *Manifestar los vicios ocultos de la cosa vendida* (3).

Consecuencia del incumplimiento de esta obligación, por parte del vendedor, son los derechos del comprador á utilizar las acciones *redhibitoria* y *estimatoria* ó *quantum minoris*, sobre las cuales insistimos más adelante para la rescisión del contrato ó la disminución del precio por el resarcimiento de daños y perjuicios que, con la falta de manifestación del vicio oculto de la cosa vendida por el vendedor, se irrogaron al comprador (4). Es de tener en cuenta que el derecho de optar por el ejercicio de la acción *redhibitoria* ó *estimatoria*, para conseguir la rescisión del contrato ó la devolución del precio, por el menor valor de la cosa vendida, atendido el vicio oculto, se ha creído por alguno limitado á la compra-venta de animales, porque la ley (5) que se ocupa del supuesto de vicios ocultos en la venta de bienes raíces, sólo consigna la solución de la rescisión, al decir «que pueda desfacerse la vendida», ó sea, otorga, *tan sólo*, expresamente, la acción *redhibitoria*; pero siendo indudable que es de menos importancia la *estimatoria* ó *quantum minoris*, sus fines de menor alcance, é igual el supuesto de la procedencia de su ejercicio que la *redhibitoria*, sea la que fuere la deficiencia de expresión literal de la ley de Partida,

(1) L. 46, tit. 28, Part. III.

(2) *Idem* *id.*

(3) LL. 63 á 65, tit. 5.º, Part. V.

(4) LL. 63 y 65, tit. 5.º, Part. V.

(5) 63, tit. 5.º, Part. V.

no puede ofrecer duda que entre ambas acciones podía elegir el comprador, en el caso de vicios ocultos de la cosa vendida, cualquiera que sea la naturaleza de semoviente, mueble ó raíz que la misma tenga (1).

Debemos observar también que, no obstante la circunstancia de que sólo en la ley 63, tít. 5.º, Part. V, se hace expresión del derecho del comprador de bienes raíces, con cargas conocidas del vendedor y ocultadas por él, para pedir el resarcimiento de daños y perjuicios que esa ocultación le originase, sin contener dicho precepto la ley 55 de los mismos título y Partida que se ocupa de igual supuesto de ocultación de vicios en la venta de semovientes, debía, á nuestro juicio, reputarse asistido en este caso también el comprador, del derecho á obtener el resarcimiento de daños é indemnización de perjuicios, toda vez que la ley no lo prohíbe, aunque no lo expresa, que la razón de justicia es la misma en un caso que en otro, y que, á entenderlo así, bastaría la doctrina general sobre esta responsabilidad de daños y perjuicios, según las reglas consignadas en otro lugar (2).

Son circunstancias indispensables para la procedencia de estos recursos:

1.ª Que el vicio no esté manifiesto; y por tal se entiende que no aparezca signo ni muestra algunos de existencia del mismo, tales, por ejemplo, como el caso de servidumbres negativas ó de censos no inscritos ó de criar hierbas dañinas en una finca destinada á pastos, si se trata de venta de inmuebles (3) ó alguna enfermedad ó vicio ocultos, si se trata de semovientes (4).

Se considera que no son vicios ocultos: 1.º El caso de *servidumbre legal* en la finca vendida. 2.º Cuando los vicios estuviesen á la vista, ó no estándolo, por la pericia del comprador debiera éste conocerlos y aperebirlos (5). 3.ª Si los vicios ó defectos ocultos de la cosa fueran de carácter leve, que no la hicieran inadecuada é impropia para su uso ó fines de su adquisición. 4.º Según la doctrina romana (6), cuando la venta fué hecha judicialmente, supuesto que no nos parece admisible.

Es de advertir que no excusa de responsabilidad al vendedor que no manifiesta los vicios ocultos de la cosa vendida el ignorarlos (7).

(1) Así lo entendió Gregorio López en la glosa 4.ª de dicha ley, y ésa es también la doctrina romana consignada en la L. 61, tít. 1.º, lib. XXI Dig.

(2) Núms. 29 á 38, Cap. XIII de este Tom.

(3) LL. 63, tít. 5.º, Part. V, y 2.ª, tít. 15, lib. X Nov. Rec.

(4) L. 65, tít. 5.º, Part. V.

(5) Este es el espíritu de la L. 4.ª, tít. 1.º, lib. X Nov. Rec.

(6) L. 1.ª, tít. 1.º, lib. XXI Dig.

(7) Esta es la doctrina seguida por Gregorio López en sus glosas á la L. 65, tít. 5.º, Part. V, y también la romana de la L. 1.ª, § 2.º, tít. 1.º, lib. XXI Dig.

2.ª Como la razón de las acciones *redhibitoria* y *estimatoria* no es otra que la de suponerse fundadamente que en el caso de vicios ocultos de la cosa y no manifestados por el vendedor, prestó su voluntad el comprador con error, y faltó, por tanto, el consentimiento, claro es que no procederán, cuando los vicios hayan sido manifestados por el vendedor y aceptado la venta, sin embargo, por el comprador, ó cuando la venta fué hecha en tales términos que por vicios que tuviera la cosa vendida no la pudiera rechazar el comprador, salvo el caso de que el vendedor hablara sólo *generalmente* de dichos vicios, encubriendo los que había ó envolviéndolos engañosamente en otros, en cuyos últimos supuestos, la malicia del vendedor le hace igualmente responsable de los recursos *redhibitorio* y *estimatorio* (1).

3.º Que no haya transcurrido el tiempo para ejercitar estas acciones, que es el de *seis meses*, para la acción *redhibitoria*, y *un año*, para la *estimatoria* ó *quanti minoris*, contados, según la opinión que parece más general y justa, desde la fecha de la *consumación* del contrato.

26. Tercera. *Responder de la evicción y saneamiento*. Consiste esta obligación del vendedor en la de mantener y garantizar al comprador en la pacífica posesión de la cosa vendida, defender su derecho, si se le demanda; y, si fuese vencido por sentencia firme, fuera de ciertos casos de excepción, responder de la *evicción* que sufriere dicho comprador, mediante la obligación del *saneamiento*, realizado por la restitución del precio recibido y la indemnización de todos los gastos ó perjuicios que por tal concepto se le hayan ocasionado.

La *evicción* y el *saneamiento* son dos términos de significación diversa, pero representan ideas relacionadas entre sí. La *evicción* viene del verbo latino *evincere*, ó sea, vencer en juicio, y se llama *res evicta* la cosa obtenida por decisión judicial. Es la *evicción* el antecedente necesario del *saneamiento*, corolario éste, á su vez, y complemento de justicia de aquélla (2).

Sancare, equivale á dar cosa sana; es decir, á vender cosa respecto de la cual nadie pueda invocar y obtener el reconocimiento judicial de un derecho superior ni contrario á la integridad del transmitido por el vendedor al comprador, en términos de que sea una realidad definitiva é irrevocable el cumplimiento de los fines de esencia en el contrato de compra-venta, la transmisión del dominio en la cosa vendida, del vendedor al comprador; así como que la cosa vendida no esté sujeta á otras cargas ó gravámenes que los que hayan sido declarados

(1) L. 66, tít. 5.º, Part. V.

(2) LL. 32 y sig., tít. 5.º, Part. V, y 7.ª, tít. 10, lib. III F. R.

al celebrarse la venta, y en los propios términos en que fuera aceptada por el comprador. De otro modo, sin un supuesto que haga posible ó cierta la evicción, no hay lugar al saneamiento.

La prestación de la evicción y saneamiento constituye una condición *natural* del contrato de compra-venta, y principalmente de los contratos onerosos en general, y por señalada excepción de algunos, aunque de pocos, contratos lucrativos.

Es condición *natural*, pero no esencial del contrato de compra-venta; porque aunque respecto de ella no haya estipulación expresa, *se presume*, á no existir pacto en contrario.

Los actos y contratos onerosos en que interviene la prestación de evicción y saneamiento, además de la compra-venta, son los siguientes:

- 1.º En la permuta (1).
- 2.º En la dación ó adjudicación en pago (2).
- 3.º En la dote estimada y en la inestimada, si la hubiere prometido la mujer, ó si, procediendo de mala fe, entregara como propio lo que no lo era (3), ó procedieran de igual suerte los constituyentes de la dote en nombre de la mujer.
- 4.º En el arrendamiento y en la enfiteusis (4).
- 5.º En las transacciones respecto de las cosas que para transigir entregara un contratante á otro, pero no de las mismas sobre que versara la cuestión objeto de la transacción.
- 6.º En la división de herencia respecto de las cosas adjudicadas á cada heredero, quedando los coherederos obligados entre sí á la recíproca evicción y saneamiento de las que fueran adjudicadas á los demás.

Quedarán relevados de esta responsabilidad los coherederos, cuando la partición se hiciere por el mismo testador, fuera de los casos en que por ser forzosos se perjudicara la legítima de alguno, ó aun siendo voluntarios, fuere manifiesta la voluntad del testador de que perciban partes iguales (5). Tampoco se deberán los herederos la evicción y saneamiento, cuando la cosa hereditaria, después de adjudicada y entregada al heredero, pereciere naturalmente.

Como doctrina de Derecho científico, procederá la evicción y saneamiento, aun tratándose de actos de carácter lucrativo: 1.º En las donaciones simples, si hubiere mediado dolo y el donatario hubiere te-

(1) LL. 4.ª, tit. 6.º, Part. V, y 29, tit. 45, lib. VIII Cód. Just.
 (2) L. 4.ª, tit. 45, lib. VIII Cód. Just.
 (3) L. 22, tit. 11, Part. IV.
 (4) § 3.º, tit. 25, lib. III Cód. Just.
 (5) L. 9.ª, tit. 15, Part. VI.

nido que sufragar algunos gastos por consecuencia de ellas. 2.º En las donaciones en que el donante se obligara expresamente á la evicción. 3.º En los legados de género.

No procederá, sin embargo, la evicción y saneamiento:

- 1.º Si el comprador no requirió de evicción al vendedor en tiempo oportuno (1).
- 2.º Si el comprador somete el pleito promovido por el tercero reclamante á juicio de árbitros sin consentimiento del vendedor, y recae un laudo adverso, fuera del caso en que el vendedor se hubiera obligado á responder de la evicción incondicionalmente, y cualquiera que fuera la causa por la que perdió la cosa el comprador (2).
- 3.º Si el comprador perdió por su culpa la posesión de la cosa que le fué vendida, y fué vencido después como demandante en el pleito de propiedad que sobre ella promovió (3).
- 4.º Si el comprador perdió la cosa por consecuencia de desampararla (4).
- 5.º Si perdió el pleito por razón de rebeldía (5).
- 6.º Si no excepcionó la prescripción, pudiendo hacerlo (6).
- 7.º Si consintió sentencia desfavorable, dictada en ausencia del vendedor, pudiendo interponer el recurso de apelación, á no ser evidente la justicia de la sentencia y del derecho en ella reconocido al reclamante (7).
- 8.º Si adquirió la cosa en el acto del juego, comprándola ó ganándola al transmitente (8).
- 9.º Si consintió en que la cosa saliera del comercio jurídico (9).
- 10.º Si produjo la evicción una sentencia maliciosamente injusta ó dictada con ignorancia inexcusable del Derecho; pues según la ley (10), el Juez es entonces el obligado al saneamiento, porque sólo lo está el vendedor cuando el comprador la pierde según Derecho. Este sería un caso que se resolvería por las reglas del recurso de responsabilidad civil contra Jueces y Magistrados, con todas las dificultades que son inherentes á la prosperidad de esta clase de recursos.

(1) LL. 36, tit. 5.º, Part. V; 7.ª tit. 10, lib. III F. R.
 (2) L. 36 cit. y glosa 3.ª de Gregorio López.
 (3) L. 36 cit. y glosa 4.ª de Gregorio López.
 (4) L. 36 cit.
 (5) L. 36 cit. y glosa 6.ª de Gregorio López.
 (6) L. 36 cit.
 (7) L. 36 cit.; glosa 8.ª de Gregorio López, y Antonio Gómez, lib. II *Var. resol.*, capítulo II, núm. 39.
 (8) L. 36, tit. 5.º, Part. V.
 (9) L. 36 cit.
 (10) 36 cit. y glosa 12 de Gregorio López.