

La restitución del precio íntegro se funda en la consideración de que lo recibió el vendedor por la translación de la propiedad de la cosa, la que resultó nula por la evicción, y por consiguiente no tiene éste título alguno en virtud del cual deba retenerlo.

Las demás prestaciones á que está obligado el que enajenó son solamente una justa aplicación de los principios que hemos establecido en el artículo precedente, respecto de la indemnización de los daños y perjuicios, pues consisten en el resarcimiento del menoscabo sufrido en sus intereses por el adquirente.

Pero como no quedaría suficientemente indemnizado con él si hubiere sido condenado á restituir los frutos de la cosa porque quedaría así privado de una ganancia lícita, lo que constituye un verdadero perjuicio, puede exigir del que enajenó la indemnización de ellos ó el interés legal del precio que hubiere dado (Art. 1,615, Cód. civ).<sup>1</sup>

El legislador ha querido otorgar en este caso al adquirente dos medios entre los cuales puede optar, ó la indemnización de los frutos que tuvo que restituir, demostrando ampliamente su importe, ó el interés al seis por ciento anual del precio, sin necesidad de prueba alguna sobre su importe, á fin de evitar cuestiones dispendiosas.

Si, por el contrario, el que adquirió no es condenado á la restitución de los frutos, su importe queda compensado con el de los intereses que al tipo legal, podía producir el precio, y por consiguiente, no tiene derecho para exigir la indemnización de ellos (Art. 1,616, Cód. civ.)<sup>2</sup>

Cuando el que enajenó manifiesta, al ser emplazado en el juicio de evicción, que no tiene medios de defensa y consigna el precio por no quererlo recibir el adquirente, queda libre de cualquiera responsabilidad posterior á la fecha de la

1 Artículo 1,501, Código civil de 1884.

2 Artículo 1,502, Código civil de 1884.

consignación, supuesto que carece ya de los intereses del precio, y el que adquirió la cosa se constituye en litigante temerario. (Art. 1,617, Cód. civ).<sup>1</sup>

Por la misma razón, si al denunciarse el pleito, ó durante él, reconoce el que enajenó el derecho del que reclama, y se obliga á pagar conforme á las reglas que señala la ley, sólo es responsable de los gastos que se causen hasta que haga el reconocimiento, y sea cual fuere el resultado del juicio (Art. 1,624, Cód. civ.)<sup>2</sup>

Si la cosa, objeto de la evicción, ha sufrido deterioros, son de cuenta del que los causó; pero si el que adquirió esa cosa hubiere obtenido de ellos algún provecho, se debe deducir el importe de él del de la indemnización, pues el saneamiento tiene por objeto poner á los contratantes en la misma situación en que se encontraban al celebrar el contrato, de manera que ninguno lucre ó se enriquezca con perjuicio del otro (Art. 1,618, Cód. civ).<sup>3</sup>

En la misma consideración se funda el derecho que la ley otorga al que enajenó, para que se le pasen en cuenta de lo que deba pagar por la evicción, las mejoras que hubiere hecho antes de la enajenación, siempre que fueren abonadas por el vencedor (Art. 1,620, Cód. civ.)<sup>4</sup>

Si el que enajenó procedió de mala fé, tiene las mismas obligaciones que el que enajena de buena fe, con las agravaciones siguientes:

1<sup>ª</sup> Debe devolver á elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, ó el que tenga al tiempo en que sufra la evicción: es decir, que le otorga derecho para exigir el mayor precio que en cualquiera de los dos tiempos indicados tenga la cosa, sin que por esto haya injusticia, pues el aumento de valor que haya adquiri-

1 Artículo 1,503, Código civil de 1884.

2 Artículo 1510, Código civil de 1884.

3 Artículos 1,504 y 1,505, Código civil de 1884.

4 Artículo 1,506, Código civil de 1884.

do lo debe el que enajenó de mala fe, como reparación del perjuicio causado por la evicción de que es responsable:

2<sup>o</sup> Debe satisfacer el adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa:

3<sup>o</sup> Por último, debe pagar los daños y perjuicios, (Art. 1,613, Cód. civ).<sup>1</sup>

Ya se comprende que estas agravaciones llevan por objeto infligir una pena al individuo que, teniendo pleno conocimiento de que carecía de derecho para disponer de una cosa, sin embargo, la enajena y expone al adquirente á sufrir graves quebrantos, y se hace dolosamente de una cantidad de dinero.

Las reglas que hemos establecido tienen también una exacta aplicación cuando el adquirente es privado por la evicción sólo de una parte de la cosa adquirida; á no ser que prefiera la rescisión del contrato; y lo mismo se observa, cuando en un solo contrato se enajenan dos ó más cosas sin fijar el precio de cada una de ellas, y una sola es el objeto de la evicción (Arts. 1,621 y 1,622, Cod. civ).<sup>2</sup>

Aunque en ambos casos de evicción parcial dominan las mismas reglas que en la total, sin embargo, hay una notable diferencia entre una y otra, que consiste en la facultad otorgada al adquirente de obtener, si así lo desea, la rescisión del contrato, la cual le ha sido conferida en consideración á que puede tener tal importancia la parte que ha sido objeto de la evicción, que sin ella no hubiera celebrado aquel contrato.

Además, por la evicción, en realidad no cumple el que enajenó con la obligación que contrajo, y malamente puede exigir el cumplimiento de la que se impuso el que adquirió, sin pretender una injusticia que la ley no puede autorizar; pues sus obligaciones son recíprocas; y la justicia y la equidad demandan que vaya implícita en los contratos bilatera-

1 Artículo 1,493, Código civil de 1884.

2 Artículos 1,507, y 1508, Código Civil de 1,884.

les la condición resolutoria, como ya lo hemos dicho en el artículo III, lección 2<sup>a</sup> de este tratado, y la facultad para el perjudicado de exigir el cumplimiento del contrato, ó su resolución y el resarcimiento de los daños y perjuicios (Arts. 1,465 y 1,466 1537).<sup>1</sup>

En el artículo mencionado dijimos también, y es preciso recordarlo ahora, que la rescisión no se produce *ipso jure*, ó por sola la voluntad del contratante, sino que es indispensable que ocurra ánte los tribunales promoviendo el juicio respectivo, á fin de que por sentencia ejecutoria se decida acerca de su pretensión.

En los casos indicados, si el que adquiere la cosa elige la rescisión del contrato, está obligado á devolverla libre de los gravámenes que le hubiere impuesto; pues siendo el efecto de la rescisión restituir las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse el contrato, debe restituir la cosa libre, tal como la recibió.

La ley asimila á la evicción parcial de la cosa enajenada, el caso en que ésta reporte gravámenes no manifestados por el que transmitió su propiedad; y determina, que si la finca que se enajenó se hallaba gravada, y no se hace mención de ello en la escritura, con alguna carga ó servidumbre voluntaria no aparente, puede pedir el que adquirió la indemnización correspondiente al gravámen ó la rescisión del contrato (Art. 1,625, Cód. civ).<sup>2</sup>

Refiriéndose á la regla que acabamos de exponer, dice la Exposición de motivos del Código civil, que aun cuando sus autores decidieron conservar en el contrato de compraventa sólo la acción redhibitoria con un plazo de seis meses, desechando la *quanti minoris*, que duraba un año, se resolvió á conservar ésta en el caso á que nos referimos; porque los gravámenes aludidos son muy fáciles de ocultar, tan-

1 Artículos 1,349 1,350 y 1,421. Código Civil de 1,884.

2 Artículo 1,511, Código Civil de 1,884.

to más, cuanto que entre nosotros ha sido obligatorio el registro de hipotecas, pero no el de servidumbres y demás gravámenes reales, que pueden importar disminución del valor de la cosa.<sup>1</sup>

La regla á que nos referimos, que se funda en su principio enteramente justo, concede, pues, al que adquiere dos medios para reparar el mal que le causa el gravamen oculto, ó pedir la indemnización correspondiente á aquél, ejercitando la acción conocida en el tecnicismo del derecho con el nombre de *estimatoria* ó *quantum minoris*, ó pretender la rescisión del contrato con la acción llamada *redhibitoria*; pues tal puede ser la naturaleza del gravamen, que á tener conocimiento de él no hubiera celebrado el contrato, ó que disminuya en mucho el precio de la finca, haciendo aparecer exagerado el que recibió el vendedor.

Pero las acciones rescisoria y de indemnización á que nos referimos, no pueden ejercitarse en cualquier tiempo, porque no puede tenerse incierta la subsistencia de los contratos indefinidamente y con perjuicio del que enajenó y de la sociedad interesada en la validez de ellos; y por eso ha señalado un límite justo, declarando que prescriben tales acciones en un año, que se debe contar para la primera desde el día en que el adquirente tiene noticia de la carga ó servidumbre (Art. 1,626, Cód. civ).<sup>2</sup>

1 La acción *estimatoria* ó *quantum minoris*, es la que competía al comprador de una cosa inmueble ó mueble para reclamar del vendedor, dentro de un año la parte de precio que valía menos la cosa por razón de alguna carga, vicio, tacha ó defecto que éste había ocultado, así como los daños y perjuicios que se le hubieran seguido.

La acción *redhibitoria* es la que competía al comprador de una cosa mueble ó raíz para exigir la rescisión del contrato por los defectos ó gravámenes ocultos de aquella, de manera que por ella obtenía la restitución del precio, devolviendo las cosas.

Los redactores del Código de 1,870 manifiestan en la Exposición de motivos, que no obstante que se decidieron á conservar solamente la acción *redhibitoria* ampliando la *quantum minoris*, sin embargo, conservaron ésta, pero sólo para el caso especial del artículo 1,625; porque los gravámenes á que se refiere son muy fáciles de ocultar.

2 Artículo 1,512, Código Civil de 1,884.

No responde de la evicción el que enajena en los casos siguientes, que señala el art. 1,627 del Código:<sup>1</sup>

1.º Si así se hubiere convenido por los contrayentes, siempre que la renuncia llene los requisitos que la ley exige:

2.º Cuando el que adquiere renuncia con los requisitos indicados el derecho de saneamiento:

3.º Cuando el que adquiere oculta dolosamente al que enajena el derecho de que entabla la evicción; porque á nadie puede aprovechar su propio dolo:

4.º Cuando la evicción procede de una causa posterior al acto de traslación no imputable al que enajena, ó de hecho del que adquiere, ya sea anterior ya posterior al mismo acto:

5.º Cuando el adquirente no denuncia el pleito de evicción al que enajenó antes del alegato de su derecho; ó antes de recibirse el negocio á prueba en los casos en que ésta fuese necesaria:

6.º Cuando el adquirente y el que reclama transigen ó comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajenó:

7.º Cuando la evicción tiene lugar por culpa del adquirente.

En este último caso están comprendidos otros muchos que los autores admiten y ha sancionado la jurisprudencia, los cuales enumeran Viso, Gutierrez Fernández, Escriche y otros.

Para terminar la presente lección debemos advertir, que la ley no obliga precisamente al que enajenó á salir al juicio de evicción, si no quiere; y que el adquirente cumple sólo con darle aviso oportuno de la demanda.

Así, pues, si hecha saber ésta al que enajenó rehusa venir al juicio, se debe continuar éste con el poseedor de la cosa, con el que la adquirió; pues para el efecto del saneamiento basta la denuncia del pleito, hecha judicialmente.

1 Artículo 1,513 Código Civil de 1884.