

CAPITULO V.

De la eviccion y saneamiento.

RESUMEN.

1. Qué es eviccion y cuándo tiene lugar. Quiénes están obligados á prestarla. Libertad para convenir sobre sus efectos. Excepcion contra el que obra de mala fé.— 2. Qué cosa es saneamiento. Cuándo puede pedirse renuncia de él y de la eviccion. Efectos de ella.— 3. Requisitos para que la eviccion proceda.— 4. A qué se extiende la obligacion de indemnizar. Casos particulares de la sentencia que lo manda.— 5. A quién pertenecen, en caso de eviccion, las mejoras y deterioros.— 6. Derechos del que sufre la eviccion.— 7. Responsabilidad del que enajena si reconoce el derecho del que demanda. Cuándo ocultó los gravámenes de la cosa enajenada. Término para que prescriban las acciones que nacen por esta última causa.— 8. En qué casos el que enajena no responde de la eviccion.

1.—La palabra eviccion, que viene del verbo latino *evincere*, no tiene correspondiente en nuestro idioma que pueda traducirla con perfeccion, porque ella significa vencer por medio de un juicio á aquel que posee una cosa con título justo y que pertenece á nosotros por un derecho preexistente; de suerte que eviccion quiere decir: el recobro judicial de una cosa propia que otro posee con título legítimo. La eviccion es el complemento, por decirlo así, del deber que tiene el vendedor de entregar la cosa vendida al comprador, pues que aquella no es mas que el remedio legal que este tiene contra el que le vendió para que le ampare en la posesion y propiedad á que por la venta tiene derecho. No entraremos en este lugar á referir el origen de tal institucion, de la cual si bien no se encuentran señales en las leyes españolas del tiempo mas remoto, las posteriores progresivamente la adoptaron en el fondo, sin duda por la justicia de las reclamaciones de los compradores, hasta que por fin las Partidas, adoptando la legislacion romana, le dieron su

verdadera forma. Para nuestro objeto, una vez definida como lo está en el presente párrafo, basta con las precedentes indicaciones, y ellas supuestas, entraremos desde luego en la legislacion vigente.

La eviccion solo puede tener lugar cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo ó parte de ella¹ por sentencia que cause ejecutoria, en razon de algun derecho anterior á la adquisicion; de suerte que, para que el comprador pueda ejercitar este derecho, se necesitan tres circunstancias:

I. Que haya privacion del todo ó de parte de la cosa adquirida:

II. Que esa privacion sea ocasionada por sentencia judicial que cause ejecutoria:

III. Que la causa por lo que esa decision haya ordenado la privacion, sea un derecho preexistente á la adquisicion.

Estas tres circunstancias unidas hacen nacer el derecho de eviccion, y la falta de una sola libertará al vendedor de la obligacion de prestar la eviccion. En efecto, si el comprador no es privado del dominio de la cosa que compró, no hay razon para que se atienda su queja; si por algun otro medio que no sea la decision judicial es privado de ella, tal privacion constituirá un verdadero despojo del cual puede quejarse á los tribunales; y por último, si la razon por la cual el juez ordenó la privacion, es un derecho posterior á la adquisicion, como por ejemplo, si el vendedor volvió á vender á segunda persona lo que ya habia vendido al poseedor actual, tal título no será suficiente para que el primer comprador sea despojado de la cosa que posee; y por lo mismo, no es responsable de ello el ven-

¹ Art. 1604.

dedor para con este, por mas que lo sea para con el segundo.

Siendo la eviccion el complemento de la obligacion que tiene el vendedor de entregar la cosa vendida, supuesto que lleva ella consigo la de mantenerlo en la posesion de modo que nadie lo inquiete por su causa, es indudable que todo el que enajena está obligado á responder de ella aunque nada se haya expresado en el contrato.¹ Mas antes de pasar adelante, bueno será advertir que bajo la palabra eviccion se pueden comprender tres cosas: el acto de eviccion que ejerce el dueño verdadero de la cosa vendida, cuando la pide en juicio al que la posee; la accion de eviccion que corresponde al que la estaba poseyendo con título justo, dirigida contra el que le vendió; y por fin, la obligacion de prestar la eviccion que corresponde al vendedor, y por la cual queda obligado á defender al comprador y á darle otra cosa igual ó su indemnizacion. Esto último quiere decir la ley en la parte que examinamos al usar de dicha palabra, y allí se advierte que tal obligacion existe, aun sin expresarla, porque ella procede de la naturaleza del contrato como vimos en el párrafo anterior.

La obligacion que tiene el vendedor de prestar la eviccion desaparece cuando por convenio expreso el comprador admite que su contratante no la preste en ningun caso. La eviccion, segun dijimos, pertenece á lo que en otro lugar llamamos naturaleza del contrato, y en este concepto son libres los contrayentes para eliminarla de él ó solo modificarla, aumentando ó disminuyendo sus efectos;² menos en el caso de que el que enajena lo hiciere de mala fé, porque entonces la ley no sólo lo priva

¹ Art. 1605.—² Art. 1606.

de esta libertad, sino que nulificando todo otro pacto que lo exima de prestarla, lo obliga necesariamente á ella.¹ De otro modo, nada les seria mas fácil á los detentadores de cosas ajenas que pasarlas á manos de otro, salvándose con un pacto semejante de la responsabilidad que les resulta, perjudicando con ello á los compradores de buena fé, de los cuales no se puede presumir que hayan querido dejarse engañar impunemente, y aprovechándose de su malicia, lo cual no puede permitirse por ser opuesto á las buenas costumbres.

2.—De lo dicho se deduce, que el derecho de pedir la eviccion puede renunciarse; mas esta renuncia, lo mismo que la del saneamiento, para que tenga valor debe hacerse en términos precisos y especificados los derechos que se renuncien, conforme con lo dicho en el capítulo V del título 1º de este libro. Acabamos de decir que puede renunciarse el saneamiento, y bueno será explicar que hasta aquí lo hemos comprendido en lo que llamamos obligacion de prestar la eviccion, porque en efecto, la ejecucion de esta obligacion se traduce en la devolucion del precio recibido ó en la entrega de otra cosa igual á la que perdió el comprador, y pago de los daños y perjuicios ocasionados, que es en lo que consiste el saneamiento. Esta palabra, como ella lo indica, viene del verbo sanear ó hacer sana la cosa vendida, que como veremos en el título respectivo, es una de las obligaciones de todo vendedor. Cuando el que adquiere ha renunciado el derecho de saneamiento para el caso de eviccion, llegado que este sea, debe el que enajena entregar el precio que recibió por la cosa si tuvo buena fé, ó si la tuvo mala devolverá, á eleccion del comprador, ó el que recibió, ó el que tu-

¹ Art. 1607.

viere la cosa al tiempo de la evicción: en el primer caso, no hay razón de justicia para dar más por la evicción, supuesto que si el comprador pierde la cosa vendida sin culpa suya, el vendedor también sin culpa pierde el precio: en el segundo, el comprador tiene mayor ventaja; pero también mientras á los ojos de la ley es inculpable, por lo cual nada debe perder, el vendedor es malicioso, y como tal debe satisfacer todos los perjuicios que aquel sufra. En ambos casos, sin embargo, se tiene que devolver el precio, porque si por la evicción pierde el comprador la cosa que había comprado, nada puede en realidad decirse que se le ha vendido, y no es justo que retenga el vendedor el precio que recibió. Mas aun de esta obligación quedará libre, si el que adquirió lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose á sus consecuencias,¹ porque en tal caso viene á reducirse á una venta de cosa incierta ó á compra de esperanza, en cuyo evento los riesgos son todos del comprador, como veremos al tratar de los contratos aleatorios. Esto en cuanto al derecho puramente civil, que por lo que toca al penal, comprende en sus prescripciones al que compra del ladrón la cosa robada, sabiendo que lo es.

3.—El que adquiere tiene obligación de denunciar al que le vendió, el pleito que le promueve quien tiene derecho en la cosa vendida, para que salga á la defensa de esta y él conserve su derecho perfecto á la indemnización: la razón de esto es que el vendedor puede tener excepciones con las cuales destruya la acción del que demanda, y si no se le avisase de la pretensión de este, no podría defender la cosa. La ley, por tal motivo, impone esta obligación al comprador; mas como el vende-

¹ Art. 1609.

dor debe tomar la defensa en el estado que encuentre el juicio, para que ella pueda tener lugar es necesario que la denuncia se haga antes del alegato escrito ó verbal que cierra la instancia, si la cuestión fuere simplemente de derecho, ó antes de recibirse el negocio á prueba, en los casos en que esta fuere necesaria.¹ La denuncia puede hacerse y surtirá todos sus efectos, no solo cuando se haga al mismo interesado, sino también cuando sea hecha á los herederos del vendedor, si este hubiese muerto, ó á su familia ó dependientes si estuviere ausente; y si no se supiese el lugar donde se halla, bastará con denunciarle el pleito por medio de los periódicos.

4.—Denunciado el pleito, conforme á lo dicho en el párrafo anterior, el vendedor queda obligado á defender por sí mismo el derecho del comprador; mas si no lo hace ó confiesa el del demandante, ó recae sentencia² en última instancia que cause ejecutoria, condenando al poseedor á la devolución, el vendedor está en el deber de indemnizar al comprador en los términos siguientes:

Si el que enajenó hubiere procedido de buena fé, estará obligado á entregar al que sufrió la evicción:

- I. El precio íntegro que recibió por la cosa:
- II. Los gastos causados en el contrato, si fueron satisfechos por el adquirente:
- III. Los causados en el pleito de evicción y en el del saneamiento:
- IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe.³

Ya dijimos en el número anterior la razón que tuvo la ley para ordenar la devolución del precio recibido; mas

¹ Art. 1610.—² Art. 1611.—³ Art. 1612.

como no debe sufrir el comprador perjuicio ninguno por la evicción, y esto no podría suceder si no se le abonaran los gastos de que habla la fracción II, también estos se le deben pagar. Lo mismo debe decirse de los comprendidos en la fracción III, pues si él defiende en juicio su propiedad y posesión, esta defensa y los gastos que origina son ocasionados por el vendedor ó por causa de la venta que él hizo y de la cual es responsable. El pago de las mejoras está fundado en que debiendo abonarse las necesarias á todo poseedor, y las útiles á los que lo sean de buena fé, el comprador de la cosa objeto de la evicción que se encuentra en tales condiciones, debe ser satisfecho del valor que aquellas tengan. Se ordena que el vendedor sea quien las pague si la sentencia no ha condenado á ello al vencedor en el pleito, porque como ya lo hemos repetido, no hay justicia para que el comprador en ningún caso se perjudique por actos en los cuales él no tuvo parte; y en tal concepto el legislador supone, porque es natural, que al recobrar el legítimo dueño la cosa, no debe ser sin abonar las mejoras hechas; mas si por circunstancias particulares el juez no lo decretó así, consecuente con los derechos del comprador, ordena que el vendedor lo haga, pues en último resultado si ninguno de los dos contratantes tuvo mala fé, el vendedor por la naturaleza del contrato es responsable de su subsistencia. Las mejoras voluntarias y de ornato podrán ser separadas sin perjudicar la finca, en el caso de que el vencedor no quiera pagarlas. Si hubiere habido mala fé por parte del vendedor, el derecho debía proteger y en efecto protegió al comprador, porque en este caso la ciencia que el que vendió tenía de no ser suya la cosa que iba á vender, lo perjudica. Así es, que tendrá

las mismas obligaciones que dijimos para el que vendió con buena fé; y para que no se aproveche de su mala acción, la ley le impone los gravámenes siguientes:

I. Devolverá, á elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, ó el que tenga al tiempo que se sufra la evicción:

II. Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa:

III. Pagará los daños y perjuicios.¹

Cuando tanto el vendedor como el adquirente procedieren con mala fé, no tendrá el segundo en ningún caso derecho al saneamiento ni á indemnización de ninguna especie,² porque sabiendo que la cosa no era del vendedor y por lo mismo que podría su legítimo dueño reclamarla, llegado este caso, si es condenado á devolverla, de nadie sufre el perjuicio, pues él quiso contratar con ese riesgo, y al que quiere y consiente no se le hace injuria.

El dueño de la cosa puede reclamar no solo la propiedad de ella, sino también los frutos que hubiere producido, y será justo entregárselos, por lo menos desde que el poseedor lo fué de mala fé. Cuando esto sucediere y el adquirente fuere condenado á restituir los frutos de la cosa, podrá exigir del que enajenó la restitución de ellos, ó el interés legal del precio que haya dado,³ pues sería inicuo que el vendedor retuviera el goce del dinero, mientras el comprador perdía ambas cosas; mas ninguna de ellas podrá exigir este si tal condenación no existiere, porque entonces quedan compensados los intereses del precio con los frutos percibidos.⁴ Lo dicho en el presente párrafo, lo mismo que en los anteriores con relación á las obligaciones del vendedor, se entenderá enteramente

1 Art. 1613.—2 Art. 1614.—3 Art. 1615.—4 Art. 1616.

cumplido de su parte, si al ser emplazado manifiesta que no tiene medios de defensa y consigna el precio por no quererlo recibir el adquirente, pues con ello se libra de cualquiera responsabilidad posterior á la fecha de la consignacion.¹ La ley habla en este caso solamente del precio, y por tal, en el rigor de la palabra, no se entiende mas que el valor que el vendedor recibió del comprador al celebrar la venta. Omite además decir quién debe pagar las mejoras y los gastos del contrato que por la evicción se anula. Desde luego se comprende que si el comprador sigue el pleito, no obstante la consignacion del precio, el vendedor no es responsable de los gastos del juicio; y que devolviendo al dueño la cosa que reclamaba, si la recibe mejorada, deberá pagar las mejoras; mas en cuanto á los gastos del contrato, si el comprador los hizo, nos parece de justicia que se los pague el que enajenó, pues subsisten en el caso las mismas razones que tuvo el legislador para ordenarlo cuando recae sentencia judicial en el caso de buena fé, y con mayor razon si el vendedor la tuvo mala. Pero si el vendedor no hizo consignacion del precio, sino que al denunciarle el pleito ó durante él reconoce el derecho del que reclama y se obliga á pagar conforme á las prescripciones de este capítulo, solo será responsable de los gastos que se causen hasta que haga el reconocimiento y sea cual fuere el resultado del juicio.²

5.—Hemos hablado de mejoras, como la ley lo hace, porque lo mas natural es suponer que el comprador procuró hacerlas y que en efecto están hechas cuando sobreviene la evicción; pero podrá haber casos en que no solo no esté mejorada la cosa objeto de la evicción, sino que haya sufrido deterioros de consideracion. Cuando así su-

1 Art. 1617.—2 Art. 1624.

cediere, el deterioro causado por el comprador debe ser pagado por este, y por el vendedor el que le corresponda; los que hubieren provenido de caso fortuito, los sufrirá el que recibe la cosa; y debiendo repararlos aquel que los causa,¹ segun la expresion general de la ley, si un tercero fuere el culpable, el dueño de la cosa tendrá accion para reclamárselos. Además de la reparacion, está obligado el que causó el deterioro á devolver el provecho que de él hubiere sacado, deduciéndose su importe si fuere él el comprador, de lo que le corresponda por indemnizacion.² Por lo que hace á las mejoras que el que enajenó hubiere hecho antes de la enajenacion, dice la ley que deberán abonársele pasando su valor en cuenta de lo que deba pagar, siempre que fueren abonadas por el vencedor;³ mas esta disposicion supone que al vender la cosa, no las computó en el precio, lo cual es difícil creer; y solo en este caso podrá haber tal abono en su favor, pues desde que se suponga que, como es natural, añadió al precio de la cosa el de las mejoras hechas cuando celebró la venta, el cobro de ellas y su pago no debe hacerse á él sino á aquel á quien haya vendido.

6.—La evicción puede tener lugar ó sobre toda la cosa vendida, ó solo sobre alguna parte de ella; hasta ahora hemos hablado del que reclama toda la propiedad al comprador; mas como puede suceder tambien lo segundo, bueno será advertir que cuando tal caso llegue, se aplicarán á la parte objeto de la evicción las reglas mismas que para el todo llevamos explicadas. En este evento el comprador tendrá libertad ó para reclamar la indemnizacion, ó para rescindir el contrato,⁴ si bien creemos que esto último debe entenderse cuando la parte reclamada es de tal

1 Art. 1618.—2 Art. 1619.—3 Art. 1620.—4 Art. 1621.

modo importante para el comprador, que disminuya notablemente el valor ó los usos y comodidades de la cosa; pero que no bastará para pedir la rescision, una parte de poco valor ó que disminuye de una manera insignificante los usos de la cosa vendida. La misma facultad concede la ley al comprador que en un solo contrato adquirió dos ó mas cosas sin fijar el precio de cada una de ellas, y una sola sufriere la eviccion;¹ porque celebrado el contrato por un solo precio que comprendió á ambas, la venta es una, y el legislador supone que el comprador la celebró así, porque no quiso comprar la una sin la otra. Si es una la venta y hay esta presuncion en favor del comprador, es indudable que basta la eviccion de una sola de ellas para que nazcan todos los derechos que por tal causa conceden las leyes. Elegida una vez la rescision del contrato, el vendedor está obligado á recibir la cosa no reclamada; pero no pudiéndosele obligar á que la reciba gravada cuando la vendió libre, el comprador queda con el deber de quitarle todos los gravámenes que le hubiere impuesto.²

7.—En virtud del saneamiento á que está obligado el vendedor, nace tambien contra él y á favor del comprador, accion para reclamarle lo que vale de menos la cosa ó la rescision del contrato, en el caso de haberla vendido estando gravada con alguna carga ó servidumbre voluntaria no aparente, sin haber hecho mencion de ello en la escritura.³ Debe ser la servidumbre voluntaria no aparente, porque de lo que puede verse no es responsable el vendedor, ni el comprador puede decirse engañado; y la ley habla de las voluntarias y no de las legales, porque estas aun cuando no sean aparentes obligan

1 Art. 1622.=2 Art. 1623.=3 Art. 1625.

al comprador, aun no denunciándolas el vendedor, como que recaen sobre la finca por utilidad pública y no necesitan para existir del consentimiento de los poseedores. El término concedido al comprador para reclamar con las acciones rescisoria y de indemnizacion de que venimos hablando, es de un año que se contará para la primera desde el dia en que se perfeccionó el contrato, y para la segunda desde el dia en que el adquirente tenga noticia de la carga ó servidumbre;¹ pasado el año, las dos acciones prescriben, pues además de estar interesado el bien comun en que las ventas sean estables, existiendo el registro público para que el que se interese pueda informarse de los gravámenes que reportan los bienes inmuebles, el comprador diligente podrá saber cuáles reporta la cosa que quiere comprar, aun antes de celebrar el contrato, y si no lo hace, es culpa suya; sin embargo, aunque pase el año concedido para rescindir el contrato y por este transcurso haya perdido la accion rescisoria, le queda la de indemnizacion que podrá ejercitar con comodidad desde que descubra el gravámen, en el plazo que le está concedido.

8.—La eviccion, como hemos visto hasta aquí, es un derecho que asegura al comprador contra el riesgo de perder la cosa que le han vendido; pero no es tan absoluto que proceda en todas ocasiones y bajo el imperio de cualesquiera circunstancias. Tiene sus excepciones basadas todas ó en la voluntad del comprador ó en la inculpabilidad notoria del que enajenó; así es que aunque le reclamen la cosa en juicio y por sentencia que cause ejecutoria se le mande entregarla al demandante, no podrá pedir la indemnizacion ni la defensa del vendedor,

1 Art. 1626.

si se encuentra comprendido en algunas de las condiciones que vamos á enumerar.

I. Dijimos en el párrafo primero de este capítulo, que si al celebrarse la enajenacion se pactaba entre los contrayentes que el vendedor en ningun caso quedaria obligado á la eviccion, y esto se hacia en términos claros y especificando los derechos renunciados, conforme con lo prescrito en materia de renunciaciones, el vendedor á nada quedaria obligado; pues bien, tal pacto constituye una de las excepciones de que nos ocupamos. Su fundamento es que estando establecida la eviccion en beneficio del comprador, él puede, si así le conviniera, renunciarlo; renuncia que en nada afecta á la enajenacion, así porque la eviccion pertenece á la naturaleza del contrato y no á su esencia, como porque en el mencionado párrafo dejamos dicho que los contrayentes pueden aumentar ó disminuir los efectos de la eviccion y aun eliminarla de un modo absoluto.

II. Los dos casos de que hablamos en el párrafo segundo, tambien constituyen excepciones de la regla general que obliga al vendedor á prestar la eviccion. La razon en este caso es la misma que para el número anterior, pues una vez renunciado el saneamiento para el caso de eviccion, no puede el comprador pretender más que el precio dado por la cosa, que es lo único concedido por la ley.

Por lo que hace al que compra sabiendo que es ajeno el objeto del contrato en todo ó en parte, nada diremos, porque salta á la vista la irresponsabilidad del que enajena.

III. Forma la tercera excepcion el dolo del comprador, que conociendo el derecho del que entabla la evic-

cion, lo ocultó dolosamente al que enajena; pues así como al vendedor de mala fé se le condena á pagar hasta los daños y perjuicios, de la misma manera cuando es el comprador el culpable, pierde su derecho á ser indemnizado y defendido.

IV. Tampoco responde por la eviccion el vendedor en el caso de que el derecho del que demanda proceda de una causa posterior al acto de la traslacion del dominio, porque la cosa no era ya suya sino del comprador, y por lo mismo de él fueron todos los riesgos de ella desde que se perfeccionó el contrato; pero esta causa no ha de ser imputable al que enajena, pues mal podria exceptuarlo la ley de sus obligaciones, causando un perjuicio al comprador. Tampoco queda obligado aquel cuando la causa de la eviccion proviene de hecho del comprador, no solo posterior al contrato, en cuyo caso es evidente la excepcion del vendedor, sino aun siendo anterior, por una razon idéntica á la que sirve para condenar á este en el caso de haberla él ocasionado.

V. Si no se ha dado al vendedor el aviso de estar reclamada en juicio la cosa que vendió, ó este aviso no se hizo en tiempo hábil para tomar su defensa, no está obligado á prestar la eviccion. Ya cuando examinamos la disposicion que prescribe la denuncia del pleito, explicamos la razon que tuvo el legislador para ordenarlo; ahora solo diremos que el no dar el aviso en el tiempo designado, ú omitirlo, imposibilita al vendedor y lo deja sin defensa, pues si por la sentencia definitiva contra el comprador él está obligado al saneamiento, deben dejársele términos á propósito para librarse de esta obligacion. El no darle parte de la demanda es una presuncion tácita de que el comprador renuncia sus derechos; el dársela cuando no

puede ya alegar sus excepciones y probarlas, equivale á condenarlo sin oírlo, y en este caso como en el anterior el comprador culpable debe sufrir las consecuencias. La prescripción que examinamos también se encuentra, aunque de una manera menos precisa, en las leyes españolas, y sus intérpretes salvan solo el caso de que sea tan notorio el derecho del demandante, que no sea posible la defensa del vendedor; en cuyo caso afirman, que si no se le hace la notificación, no por eso quedaria menos obligado al saneamiento, pues si la letra de la ley no lo ordena, si su espíritu al exigir el aviso previo y oportuno. Respetando nosotros tan autorizada y racional opinion, creemos que no haciendo excepcion ni la ley española ni la nuestra, no deberian los jueces admitir esa excusa y fallar de acuerdo con ella, porque si bien es cierto que la notificación tiene por objeto que el vendedor salga á la defensa de la cosa que vendió, ella constituye una obligacion impuesta al comprador, que si no es cumplida tiene por sancion la pérdida de sus derechos; y no creemos que aquella obligacion y esta pena queden sin efecto por una opinion particular que, por respetable que sea, es contra la expresion de la ley.

VI. Si el adquirente y el que reclama transigen ó comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajenó, el primero pierde los derechos de eviccion, de que no responde este. Los árbitros son unos jueces elegidos por las partes, cuya autoridad y jurisdiccion no pasa de los comprometentes y del tenor literal del compromiso, de suerte que sus sentencias obligarán en los términos de la escritura y nunca con sus obligaciones ligarán á un tercero que no los haya elegido. Siendo esto así, el vendedor no podrá quedar obligado á defender é

indemnizar al comprador cuando este, sin recurrir á la autoridad pública (única competente para juzgar al que enajenó), ni pedir á este su consentimiento, eligió una autoridad voluntaria que lo condena á la devolucion; autoridad que si él está en la obligacion de respetar y obedecer, no puede decirse lo mismo del vendedor, á quien por tanto no deben perjudicar sus fallos.

VII. Por último, no responde por la eviccion el vendedor, en todos aquellos casos en que hubiere tenido lugar por culpa del adquirente.¹ En esta proposicion general quedan comprendidos todos los demas motivos que las leyes antiguas señalaban, tales como el desamparar ó abandonar la cosa vendida, perder culpablemente la posesion de ella, ser rebelde para comparecer al juicio en que se le demanda la cosa, no hacer valer la prescripcion si procedia de una manera cierta, y otras semejantes; pues en todas ellas el comprador por su conducta dió causa á la pérdida, y falta la razon de justicia en que el legislador se ha fundado para exigir del que enajena que preste la eviccion y haga efectivo el saneamiento.

¹ Art. 1627.