

ARTICULO PRIMERO

Qué es eviccion

83. La palabra despojar significa propiamente quitar alguna cosa á alguno en virtud de de sentencia; «evincere est aliquid vincendo » auferre.»

Eviccion es el abandono forzoso que el poseedor de una cosa tiene que hacer de ella en virtud de una sentencia que á ello le obliga. Llámase tambien *eviccion* la sentencia que ordena el abandono, y aun la demanda que se interpone para obtenerlo. Por esto á las demandas de reivindicacion, de accion hipotecaria que se han interpuesto contra alguno, se las llama *evicciones* en estilo forense.

En este sentido es que se dice que el verdedor está obligado á defender y garantizar al comprador de *toda eviccion* con respecto á la cosa vendida; es decir, que está en el caso de defenderle de cualquier demanda, ya sea de reivindicacion, ya sea de accion hipotecaria y de cualquiera otra que pueda establecerse contra él por cualquiera persona que fuese, al objeto de hacerle abandonar la cosa vendida, y de salirle responsable de cualesquiera condena que recayese en su contra por efecto de dichas demandas; y que en el caso de que el vendedor no pudiera impedir que fuese obligado á dicho abandono, deba resarcirle los daños y perjuicios ocasionados (1).

(1) La palabra eviccion en su acepcion etimológica, que fué tambien su primera acepcion, expresa la idea de una desposesion, á consecuencia de una sentencia judicial. Pero desde

84. Se dá tambien el nombre de *eviccion*, no solo á la sentencia que pura y simplemente condena á entregar una cosa, si que tambien á la que condena á entregar una cosa, pagar, ú obligarse á hacer una cosa. Por esta razon, si el comprador de una finca, en virtud de haberse interpuesto accion hipotecaria, se ve obligado al pago del crédito hipotecario para evitar el abandono de la misma, que vale tanto ó más que el crédito del demandante, este comprador, en tal caso, sufre eviccion de la cosa que se le ha vendido, que no puede conservar sino á fuerza de entregar dinero; por lo que queda el vendedor obligado á responderle de esta eviccion con reembolsarle lo que pagó por él.

85. Igualmente se llama *eviccion* no solo la sentencia por la que está el comprador condenado á entregar la cosa vendida á un tercero, sino tambien aquella que le denegase la demanda de reivindicacion que hubiera entablado contra la tercera persona que la poseyera.

La ley 16, § 1, D. de evict. comprende todas estas especies de evicciones cuando dice: «Duplex stipulatio committi dicitur, tunc quim res » restituta est petitori, vel damnatus est (emptor) » litis æstimatione, vel possessor ab emptore » conventus absolutus est.»

86. Aunque la palabra *eviccion* propiamente no conviene sino al caso en que el comprador se vé privado, en virtud de una sentencia, de

mucho tiempo, dice Demolombe, la palabra eviccion ha cesado de tener en la ciencia y en la práctica la accion limitada que antes tenia, y se emplea, al contrario, en un sentido más extenso para designar toda especie de pérdida, de turbacion ó de perjuicio, que sufra el que adquirió la cosa. Código de la República Argentina, art. 1, tit. 13.

la cosa que le ha sido vendida; sin embargo, comprende tambien bajo esta palabra, aunque en sentido menos propio, el caso en que el comprador se ve privado, aun sin mediar sentencia, de poder retener la cosa que se le ha vendido; pudiendo tambien este caso dar lugar á la garantía, como veremos en el artículo siguiente.

ARTICULO II

Qué evicciones dan lugar á la garantía

§ 1.º PRIMERA MÁXIMA

87. El vendedor responde de las evicciones cuya causa, ó cuando menos un gérmen de la misma, existe desde el tiempo del contrato, tanto si proceden ó no de un hecho suyo.

Por ejemplo, si alguno ha vendido una cosa que no era suya, ó que estaba hipotecada, ya para responder de deudas propias, ya ajenas, ó que estuviese afecta á un derecho cualquiera, perfecto ó imperfecto, que algun dia diese ó debiese dar á alguno una accion para hacérsela dejar, en todos estos casos el vendedor responde de las evicciones que puedan sobrevenir, ora sea de parte del propietario, ora de parte de los acreedores hipotecarios ó de aquellos que desde el tiempo del contrato tenian un derecho perfecto ó todavía informe, para obtener el dominio de dicha cosa; porque en todos estos casos la causa origen de la eviccion existia desde el tiempo del contrato.

88. Del principio que acabamos de sentar se exceptúa el caso en que el comprador está gra-

bado de ciertas evicciones, ya sea en virtud de lo dispuesto por la ley municipal, ya mediante una cláusula particular del contrato de venta.

Por ejemplo, si en virtud de una demanda de retracto, un comprador ha sufrido eviccion de una finca que le ha sido vendida, aunque la ley, que es la causa de esta clase de evicciones, sea una causa que existia desde el tiempo del contrato de venta, el vendedor no responde de estas evicciones porque la ley municipal grava al comprador, quien se supone compra conviniendo en los cargos establecidos de costumbre. Igualmente, si por una cláusula del contrato se previene que la finca objeto de la venta está gravada de un derecho de retroventa, ó de reversion despues de transcurrido cierto tiempo, etc., etc., y que el comprador venga obligado á abandonar la finca en virtud de la accion interpuesta por aquel á quien pertenece este derecho; aunque esta eviccion tenga una causa que existia desde el tiempo del contrato, el vendedor deja de ser responsable de la misma por ser una carga que corresponde al comprador como consecuencia de la cláusula del contrato de venta por la que ha advertido el vendedor que la finca quedaba á ella sujeta.

89. Exceptúanse en segundo lugar de dicho principio las evicciones que han quedado sin efecto. Así, pues, si he sido condenado mediante sentencia á entregar á un tercero la finca que me habia sido vendida, la eviccion que resulta de esta sentencia no dará lugar contra el vendedor al saneamiento, si, no habiendo nadie pedido su ejecucion, he permanecido siempre en posesion de la misma; «puta,» porque aquel en cuyo favor

habia sido dictada, habiendo muerto poco despues insolvente, nadie se ha cuidado de reclamar los derechos pertenecientes á su sucesion. Este caso se halla citado por la ley 57, D. *de evict.*

90. Exceptuase en tercer lugar aquella eviccion de la que el mismo comprador debe defender al vendedor. Por ejemplo: yo he vendido una finca despues de haberla comprado á Pedro. Esta misma finca ha debido el vendedor entregarla luego á Santiago por pertenecerle ya antes de haberla yo adquirido de Pedro de quien ha llegado aquel á ser heredero. Por consiguiente, no podrá el comprador proceder contra mí para garantizarle de esta eviccion, porque siendo heredero de Pedro, el comprador está obligado á defenderme de la misma.

91. Sufre por último excepcion nuestro principio, cuando la eviccion procede de un hecho del comprador, aunque la causa sea anterior al contrato. Por ejemplo, Diego ha accedido á hipotecar su finca para responder de una deuda de Pedro: seguidamente ha hecho Diego donacion de esta finca á Jaime, quien me la ha vendido, y poco tiempo despues se la he vuelto á vender al primero. Si sufre éste eviccion de esta finca de parte del acreedor de Pedro, aunque la causa de esta eviccion sea anterior á la venta que yo le he hecho, no podrá Diego proceder contra mí para responderle de esta eviccion, porque procede de su propio hecho, y porque él mismo impuso esta hipoteca cuando en un principio era propietario de la finca en cuestion. Examinado con detencion no es Diego, en este caso, mi garante por razon de esta eviccion, como en el precedente, puesto

que no es éste quien me ha vendido la finca, y sí Jaime quien la adquirió á título de donacion, título que no entraña garantía ninguna; pero es suficiente que la eviccion proceda de su propio hecho para que no tenga de qué quejarse ni motivos para proceder contra mí en reclamacion de la correspondiente garantía.

SEGUNDA MÁXIMA

Las evicciones cuya causa no ha empezado á existir sino despues del contrato, dan lugar á la garantía cuando esta causa procede de un hecho del vendedor; de otro modo no hay lugar á la misma.

92. Es evidente la primera parte de esta máxima. Por ejemplo, si se me ha vendido una finca, y que despues del contrato de venta, y antes de que me haya hecho tradicion de la misma, la ha hipotecado á favor de alguno, sufriendo yo luego eviccion de esta finca en virtud de la accion hipotecaria interpuesta por este acreedor; aunque esta hipoteca, causa de esta eviccion, no haya nacido sino despues del contrato de venta, es evidente que deberá aquel estar de eviccion; porque al contratar esta hipoteca que me impide retener la finca, ha contraenido el vendedor á la obligacion contraida para conmigo «*præstare mihi eum fundum habere licere.*»

93. No es ménos evidente la segunda parte de esta máxima.

La cosa vendida, debiendo quedar á los riesgos del comprador despues del contrato, es consecuente que ningun recurso de garantía

tiene para las evicciones cuya causa no ha nacido sino despues del contrato y que no proceden de hecho ninguno del vendedor. Segun este principio, si despues de la venta que me ha sido hecha de una finca, se ha publicado una Real órden en cuya virtud me ha sido tomada una parte con destino á camino público, mi vendedor no estará de eviccion de una cosa cuya causa nació despues del contrato.

94. Por idéntica razon, si el comprador deja usurpar la posesion de la cosa que le ha sido vendida, y que el usurpador obtenga por medio de la prescripcion la absolucion de la demanda de reivindicacion que el comprador ha intentado contra él, el vendedor en virtud de esta sentencia queda fuera de toda eviccion con respecto al comprador; porque la causa de la misma viene á ser la usurpacion verificada despues de la venta, y por consiguiente no existia al tiempo del contrato. Por otra parte, dimanando la eviccion de la falta del comprador, le cierra el paso para toda reclamacion.

95. Si por injusticia manifiesta del juez, por haber dado lugar á una demanda improcedente, el comprador ha sido condenado á abandonar la cosa, el vendedor no estará de eviccion por no reconocer otra causa que la injusticia del juez, causa que estaba lejos de existir al tiempo del contrato de venta; *l. 51, D. de evict; l. 8, §. 1, Cod. h. tit.*

No habrá lugar á esta cuestion sino cuando el comprador ha omitido dar aviso al vendedor de habersele movido pleito; porque si le hubiese avisado, estaria obligado á tomar por su cuenta la defensa de la causa, y la sentencia recaerá

ria contra el vendedor y no contra el comprador.

TERCERA MÁXIMA

El abandono de la cosa vendida que hace el comprador, aun sin mediar sentencia, á un tercero que era propietario de la misma desde el tiempo del contrato de venta, ó que desde dicho tiempo tuviese un derecho á lo ménos informe de hacérsela entregar, da lugar á la prestacion de eviccion con justificar el comprador que aquel á quien la ha entregado tenia efectivamente este derecho.

96. «Finge.» Jaime me ha vendido una finca que le habia sido dada por un sugeto que no tenia hijos sin declararme la procedencia: despues del contrato de venta dicho sugeto ha contraido matrimonio del que nació un hijo que anuló de pleno derecho la donacion que le habia hecho, en cuya virtud le he hecho entrega de la finca sin esperar á verme obligado á ello por sentencia ni á emplazarme; por consiguiente, tendré igual accion de garantía contra Jaime, porque basta que le justifique á éste con motivo de la donacion que se le hizo, que este hombre á quien he hecho entrega de esta finca tenia un derecho informe de hacérsela entregar por el nacimiento de algun hijo; en virtud de dicha donacion, y por lo tanto, desde el tiempo en que se efectuó, así como desde el tiempo de la venta que se me hizo.

La equidad de la máxima que acabamos de exponer es por demás evidente. Aunque la palabra eviccion, en su sentido propio, no convie-

ne sino al abandono que alguno está obligado á hacer mediante sentencia del juez, sin embargo cuando queda justificado que aquel á quien el comprador ha entregado la cosa, aunque sea sin mediar sentencia, tenia el derecho de apropiársela y que solo se ha adelantado la entrega para prevenir la sentencia y evitar los gastos consiguientes, no cabe duda ninguna que en este caso no ha estado en manos del comprador el retener la cosa, y por consiguiente que el vendedor no ha llenado para con él la obligacion que habia contraido «*præstare ipsi rem habere licere,*» lo que da lugar al saneamiento.

Aunque la dejacion hecha sin sentencia da lugar á la prestacion de eviccion cuando queda justificado que aquel á quien se ha hecho tenia efectivamente el derecho de hacerse entregar la cosa; sin embargo andará cuerdamente el comprador con dejarse emplazar y dar aviso á su vez al vendedor de habersele movido pleito, al objeto de librarse de la justificacion de su derecho y evitar los inconvenientes de un abandono demasiado precipitado.

CUARTA MÁXIMA

Será una especie de eviccion que da lugar al saneamiento el que despues de la venta que se me ha hecho de una cosa, la vuelvo á adquirir de un tercero que era el verdadero propietario, ya sea á título universal, ya á título singular y aun á título lucrativo.

97. Esta máxima se funda sobre la decision de varios textos de derecho. Ulpiano, en la ley 13, § 15, D de «*act. empt.*», dice: «*Si fundum*

mihi alienum vendideris, et hic ex causâ lucrativâ meus factus sit, nihilominus ex empto mihi adversus te actio competit. «Julian, en la ley 29, D *d. tit.*, dice igualmente:» *Cui res sub conditione legata erat, is eam imprudens ab hæerede emit, actione ex empto poterit consequi emptor pretium, quia nunc ex causa legati rem habet.*» Añádase á estas la ley 84, § 5, D de *legat 1.º*; l. 9; l. 41, § D de *evict.* Veamos la razon. Cuando despues de haber comprado á uno una cosa que no le pertenecia, ó que le pertenecia solo por cierto tiempo, sucede al que es su propietario á cualquier título que sea, resultará que solo en virtud de este nuevo título retendré en adelante esta cosa; no en virtud de la venta que se me ha hecho: por lo que desde entónces se anulará su obligacion para conmigo, «*non jam præstas mihi rem habere licere;*» y por consiguiente deberá el vendedor devolverme el precio que recibíó.

Hay que notar que por derecho romano, esta máxima, lo propio que la precedente, no tenian lugar sino con respecto á la accion «*ex empto,*» y no con relacion á la accion «*ex stipulatu,*» que siendo una accion «*stricti juris*» no reconocia otra eviccion que la eviccion propiamente dicha que resultaba de una sentencia. Esta distincion no puede tener lugar en nuestro derecho francés, en que no está en usola distincion de acciones «*stricti juris*» y las de «*bona fidei,*» y en el que por otra parte no se conoce otra accion, en caso de garantía, que la accion «*ex empto.*»

ARTICULO III

¿Quién se ha de haber quitado la cosa para que haya lugar al saneamiento?

98. No implica que sea quitada al mismo comprador ó al que le haya sucedido en la misma para que el comprador tenga la accion de garantía. Porque si yo he vendido á Jaime una finca y que á su vez éste ha vuelto á vender á Pedro y que éste sea despojado de la misma, Jaime tendrá la accion de garantía contra mí, como si fuese el mismo el despojado; porque yo la he vendido á Jaime y todos *sus sucesores*; yo he contraido mi obligacion para que él y todos sus sucesores gocen de la finca vendida; y le interesa que yo defienda á Pedro de esta eviccion, de la que Jaime mismo debe garantizarle.

Quid, si uno hubiese dado ó legado á Pedro la finca que le he vendido, ¿la eviccion que Pedro sufriría daría lugar á la garantía contra mí ó contra mi heredero? No; porque la eviccion que sufre el sucesor del comprador no da lugar á la accion de garantía sino en tanto que esta eviccion interesa al comprador ó á sus herederos; *arg. l. Pater, 71, D. de evic.* Luego, como no es el vendedor garante con respecto á Pedro de la cosa que le ha dado, y que su heredero no lo es tampoco de la que le ha legado, la eviccion que Pedro sufre es una eviccion que no le interesa ni tampoco á su heredero, y por consiguiente no puede dar lugar á la accion de garantía.

Mas si, en virtud de la donacion que de esta cosa ha hecho á Pedro, le hubiese cedido

todos los derechos y acciones inherentes á la misma, en que irian comprendidos los resultantes de la obligacion de que vengo obligado para con el comprador, habria lugar en tal caso á la accion de garantía que Pedro, en uso de tales derechos, podria interponer contra mí; porque interesa á él en este caso que la eviccion que sufre Pedro dé lugar á dicha accion en tanto que viene obligado á cedérsela: así resulta de la ley 59, D. *de evict.* «*Si res quum à Titio emi legata est a me, non potest legaforius conventus a domino rei, venditori meo denunciare, nisi cessæ ei fuerint actiones* (1).

99. Uno me ha vendido una finca; yo la he vuelto á vender á Pedro: poco tiempo despues me encuentro heredero de éste, en virtud de cuya sucesion me he reincorporado de esta finca de la que más tarde he sido despojado. Se ha suscitado la cuestion si en este caso tengo la accion de garantía contra el vendedor. Puede alegarse en sentido negativo que yo no he sido despojado por causa de mi principal, sino como heredero de Pedro, puesto que habiendo revendido á este la finca, la poseia en calidad de heredero del mismo: así es que propiamente la sucesion de Pedro es la que sufre la eviccion. Luego, para que esta eviccion pueda darme contra una accion de garantía que yo no puedo tener sino de mi principal, puesto que no se ha obligado para con Pedro sino para conmigo, me seria necesario un interés de parte de mi principal en que la sucesion de Pedro no su-

(1) Art. 8, tit. 13, Código de la República Argentina. Mercadé, Duranton, Troplong y Duvergier, combaten esta opinion de Pothier.

friese esta evicción. Pero no se ve cuál puede ser este interés. Porque no se puede decir, como en el caso precedente, que yo tenga interés en que el segundo acreedor ó sus sucesores sufran evicción en lo que yo mismo estoy obligado á responder, en caso de evicción, con respecto á este segundo comprador; porque como heredero de dicho segundo comprador que he venido á ser, no puedo estar obligado para conmigo mismo. No obstante estas razones, Paulo, en la ley 41, § 2, de *evict.*, decide que me compete en este caso la acción de garantía contra él y contra las cauciones que me ha conferido para la garantía de la finca que me ha vendido. Cita en su apoyo la siguiente razón que sirve al propio tiempo de contestación á las expresadas en sentido contrario, y que, aun cuando sutil, no es ménos sólida y verdadera: «Quoniam, dice, »et quum debitor creditori suo hæres extiterit, »ratio quædam inter hæredem et hæreditatem »ponitur, et intelligitur major hæreditas ad debitorum pervenire; quosi solutâ pecunia quæ »debeatur hæreditati et per hoc minus in bonis »hæredis esse.» Es como si dijese el juriscónsulto: Prescindiendo de que soy yo el heredero de Pedro, la sucesión de éste tenía un crédito, «puta,» de 10,000 libras por razón de la evicción que ha sufrido; del que yo era el deudor por haberle vendido la finca: porque así como si hubiese sido otro el heredero de Pedro hubiera tenido yo que desembolsar 10,000 libras de mis propios bienes para hacer efectivo el crédito en cuestión al heredero de Pedro, así también, siendo yo el heredero de Pedro, se me considera haberme pagado á mí mismo, en mi calidad de

heredero suyo, esta suma que viene á menos-cabar en otro tanto mi propio patrimonio al separarlo de lo que compone la sucesión que me ha recaído de Pedro. Si esta cantidad permanece en mi cofre, debe considerarse como parte, no de mis propios bienes, sino de la sucesión de Pedro á quien es debida y de la que la he adquirido. Resulta, pues, probado que he pagado á mi principal de mi propio patrimonio los daños y perjuicios resultantes de la evicción que he sufrido en mi calidad de heredero de Pedro; de donde se sigue que tengo acción de mi principal contra el vendedor, como mi garante, y contra sus cauciones para quedar debidamente indemnizado.

Lo propio hay que decidir en el caso inverso, esto es, si Pedro, á quien he revendido la finca, hubiese llegado á ser mi heredero, y hubiera luego sufrido la evicción de la misma; porque se consideraría haberse pagado de los bienes de mi sucesión los daños y perjuicios resultantes de esta evicción; «Et sic minus in hæreditate »videtur: tanquam ipsa hæredi solverit;» *dicet. l. 41, § 2.* Luego como garante de mi sucesión, está obligado á resarcirla de estos gastos; y por consiguiente, Pedro, en su calidad de mi heredero, tiene la acción de garantía contra el vendedor por dichos daños y perjuicios.

ARTICULO IV

Qué cosa ha de ser quitada para que haya lugar al saneamiento

100. No solamente da lugar al saneamiento la evicción de toda la cosa vendida sino la de

cualquier parte que sea de esta cosa, tanto si es una parte alicuota é indivisa, como cuando el comprador ha sido condenado á entregar el tercio, el cuarto, etc., como si es una parte integrante, como cuando el comprador de un cortijo ha sido condenado á abandonar cierta pieza de tierra que dependia del mismo.

Tiene lugar esta decision aun cuando lo que restase al comprador valiera todavía más que el precio que ha pagado por toda la cosa; *l. 47, D. de evict.*

101. Pero si se hubiesen vendido derechos sucesivos, la eviccion que sufriria el comprador de una cosa singular encontrada entre los bienes de la sucesion no da lugar al saneamiento. Esta diferencia consiste en que aquel que vende una tierra, vende todas las partes que la componen, de las que esté en posesion al tiempo de verificarse la venta; pero el que vende derechos sucesivos no vende los diferentes cuerpos que parecen pertenecer á esta sucesion, sino solamente el derecho sucesivo que únicamente encierra las cosas á que la sucesion tiene un derecho efectivo. Véase «*infra*,» *part. 6 cap. 3.*

102. La eviccion de la cosa vendida ó de alguna de sus partes, no es tampoco la única que da lugar al saneamiento, sino que tambien lo produce la eviccion de los restos de una cosa despues de su extincion, ó de lo que ha dimanado de la misma. Por ejemplo, si uno me ha vendido una yegua que no era suya, y que despues de haber ésta muerto, el verdadero propietario me haya hecho condenar á devolverle la piel; aunque esta piel no forme propiamente parte de la yegua que ya no existe, con todo el

vendedor debe responder de esta eviccion al comprador con devolverle el precio de la piel que le ha sido quitada.

Lo propio sucederá si el comprador ha sido condenado á la entrega de un potro nacido de la misma.

El por qué de todo esto, es que la obligacion del vendedor de hacer adquirir al comprador á título de propietario la cosa vendida, entraña la de hacerle igualmente dueño de todo lo que puede quedar ó prevenir de esta cosa; así resulta de la ley 8, *D. de evict.* Las leyes 36, 42 y 43, *D. d. t.* parecen decidir lo contrario; pero estas leyes no se ocupan sino de la accion «*ex stipulatione duplæ*» que en este punto difiere de la accion «*ex empto*». En este sentido se halla identificada la opinion de Dumoulin. *Tr. de es quod interest*, n.º 148, y la de todos los interpretores. Dicha accion «*ex stipulatione duplæ*» no se la conoce en nuestro derecho francés, como llevamos dicho en otro lugar.

ARTÍCULO V

De la accion que nace de la obligacion de saneamiento.

De la obligacion de garantía ó saneamiento nace la accion del mismo nombre. 1.º Veremos lo que es esta accion, y lo que da lugar á la misma, cuál es su objeto primitivo, cuál el secundario, y cómo debe responder de la misma cada uno de los herederos del vendedor; 2.º cuándo debe intentarse esta accion; 3.º contra quién; 4.º trataremos de cuándo el vendedor se asume la defensa, y cuándo rehusa hacerlo; 5.º nos ocu-