

suya, una finca que pertenecía á Pedro. En virtud de la demanda que Pedro ha entablado contra mí, he citado el vendedor para la prestación de evicción, y ha transigido con Pedro, quien ha retirado su demanda como consecuencia de la cantidad de dinero que Diego le ha entregado. Mas tarde me he visto precisado á entregar esta finca á Santiago quien habia sido llamado á sustituir á Pedro, despues de su muerte, en la posesion de esta finca. Del precio, pues, que deberá Diego devolverme por causa de esta evicción, no podrá, de ningun modo, deducir la cantidad que entregó á Pedro, porque no soy yo quien la ha recibido, ni cabe aquí decir que él la ha pagado por mi cuenta, porque nada debia yo á Pedro; sino que debia el vendedor hacer dejar sin efecto la evicción de Pedro, y para librarse de esta obligacion es que le pago esta suma. Mas, si Diego me ha defendido de la evicción de Pedro, no está ménos obligado á defenderme ó á indemnizarme de aquellas que podré sufrir de parte de otras personas. Santiago, habiéndome despojado de la totalidad de la finca, es consecuente que me deba ser devuelto por entero el precio; Caballinus, *de evict. in addition, grande recompilacion, fol. 104 y 105.*

SEGUNDO OBJETO DE LA CONDENACION

124. Cuando el comprador ha sido condenado á restituir los frutos que ha percibido, el vendedor, su garante, debe á su vez estar condenado á resarcirle de esta condena. Eso, con todo, si el vendedor, emplazado para prestar la evicción, declarase al comprador que no cuenta

con medios para defenderle, y ofreciese devolverle el precio como tambien indemnizarle por completo de la evicción, y que el comprador, no obstante estas ofertas, quisiera sostener el litigio, podria, con consignar el precio, exonerarse de la obligacion de indemnizar al comprador la restitucion de los frutos percibidos despues de dichas ofertas durante el tiempo de la sustanciacion del juicio: porque el vendedor, habiendo ofrecido al comprador todo lo que le debia, no debe sufrir las consecuencias del fallo de una causa sostenida injustamente por éste despues de haber rechazado dichas proposiciones que hubiera debido aceptar. Por lo demás, yo opino que el vendedor, para descargarse de esta obligacion, debe consignar el precio cuya devolucion ha ofrecido; porque en tanto no lo consigna y conserve el goce de precio que el comprador le ha pagado, se le supone obligado á su vez á hacer gozar á éste de la cosa vendida.

125. Igualmente, cuando el comprador ha sido condenado á dar razon al demandante de los deterioros hechos en la cosa por algun hecho suyo ó por su culpa, debe tambien el vendedor en ciertos casos indemnizarle de esta condena. He dicho «en ciertos casos» porque hay que hacer sobre el particular varias distinciones.

126. Si los deterioros son de aquellos que han reportado utilidad al comprador, y que éste no haya sido condenado sino á restituir al demandante el beneficio sacado, su garante el vendedor, que le devuelve por entero el precio que cobró no vendrá además obligado á responderle de los mismos.

«Finge:» Uno me ha vendido una finca por el precio de 50,000 libras. En la misma habia una porcion de árboles que he mandado cortar y vendido al precio de 10,000 libras. Luego se me ha condenado á abandonar la finca comprada y á pagar al demandante esta cantidad de 10,000 libras que recibí como precio de la corta. El vendedor no deberá, en virtud de la accion de saneamiento que contra él he ejercido, estar condenado á pagar por mí esta suma de 10,000 libras, además de la restitucion que debe hacerme de todo el precio, porque si esto fuera, es evidente que vendria á reportar un beneficio de 10,000 libras en perjuicio suyo, lo cual no consiente la equidad.

Haymas: no solamente no está el vendedor obligado á pagar por mí esta cantidad, sino que si se me hubiese condenado á entregar la finca sin la devolucion de dicha suma, «puta,» si se tratase de la demanda de un acreedor hipotecario que no tiene más derecho que hacerse entregar la finca en el estado que se encuentre al tiempo de ejercer su accion, tendria el vendedor derecho de rebajarme de las 50,000 libras que le he pagado por el precio entero de la finca, las 10,000 libras que he cobrado por la corta; de otro modo percibiria dos veces esta cantidad, porque el precio total de 50,000 libras es el de todas las cosas que formaban la finca al tiempo de la venta que me hizo, y por consiguiente se halla tambien comprendido el valor de dicha corta.

127. En cuanto á los menoscabos que no han redundado en utilidad del comprador, es cuestion que no puede de ningun modo recaer sobre un comprador de buena fé; porque no

debe responder al demandante de daños que ha hecho antes de que tuviera conocimiento ninguno del derecho que éste tenia sobre la cosa. A nadie está prohibido descuidar la administracion de sus bienes, ni es posible considerar como una culpa el que un hombre haya dejado deteriorar una cosa de la que tenia justo motivo de creerse verdadero propietario aunque no lo fuese: «Qui quosi suam rem neglexit, nulli querelæ subjectus est;» *l. 31, § 3, D. de petit hæred.* Sin embargo, si por error de derecho el juez me hubiese condenado, aun siendo comprador de buena fé, á dar razon de los daños por mí causados en una finca que he sido condenado á abandonar, el vendedor á quien hubiera citado para la prestacion de eviccion, deberia estar á su vez obligado á indemnizarme debidamente de los mismos, porque viniendo obligado á tomar por suya la causa, debe tambien asumir á sus riesgos la defensa de la misma, y por consiguiente el deber de resarcirme de las condenas justas ó injustas de que se me hiciera responsable. Pero si me hubiera dejado condenar sin ejercer contra el vendedor la accion de garantía, éste podria oponerse á que fuera indemnizado de esta condena, alegando que he sido condenado á dar cuenta de estos daños por mi culpa y por no haberme sabido defender, y que si le hubiera puesto en sus manos la causa, me hubiera defendido mejor y logrado ser absuelto de la demanda.

Pero para que el vendedor pueda oponerme esta excepcion, es necesario que él mismo haya sido posesor de buena fé; porque si fuera usurpador de la finca, aunque no hubiera sido em-

plazado para la prestación de evicción, no podría eludirse de resarcirme de tal condena, pues si yo hubiese sido absuelto, él mismo hubiera tenido que responder de dichos daños, en atención que el usurpador es responsable tanto de los daños hechos por él como de los causados por sus sucesores.

128. Nos falta hablar del caso en que el comprador ha sido condenado á responder de los daños hechos despues de que tuvo conocimiento de que no era propietario de la finca; ó de que no lo era irrevocablemente y de los que no reportó utilidad ninguna; como si hubiese convertido en jardín de recreo viñas muy buenas, ó si estas viñas han venido á parar en un deplorable estado por no haber sido debidamente amugronadas y cultivadas, etc.; en cuyo caso el vendedor su garante deberá resarcirle de esta condena: porque aun cuando el comprador, á la vista del propietario demandante hubiera tenido culpa de hacer estos daños, no la tiene frente por frente del vendedor, quien no puede reprocharle por qué los ha hecho, porque al ocasionarlos, estaba bajo la salvaguardia que le fué prometida y tenia derecho á esperar que su garante impidiese la evicción, como si á ello estuviera obligado al recobrar la cosa del propietario: el garante no puede, pues, tener ningún pretexto para evadirse de indemnizarle de esta condena.

Debe tambien resarcirle de dichos años aun cuando no hubiera sido emplazado para la prestación de evicción; porque condenado en este caso el comprador á responder de los mismos, no puede el garante, como en el caso preceden-

te, oponerle, que, si hubiese sido emplazado, habria evitado la condena. Nótese sin embargo que si pareciera que los daños han sido hechos maliciosamente, con el propósito de agravar la obligacion del garante y en circunstancias de poder el comprador prever una próxima demanda de evicción, no debe tener en este caso recurso alguno contra su garante para hacerse resarcir de los mismos; porque «malitiis non est indulgendum.»

Despues de la demanda y durante la sustanciacion del litigio, el comprador, por más que fuera de buena fé, deberá abstenerse de causar ningun daño en la finca; y si sufriera alguna condena por los que hubiera causado, ninguna responsabilidad podrá exigir de su garante.

TERCER OBJETO

129. El vendedor debe estar condenado, en caso de evicción, con respecto al comprador, al pago de los gastos habidos, tanto por causa de la demanda de saneamiento entablada contra él, como de los originados por la demanda de reivindicacion de la cosa á los que el comprador haya sido á su vez condenado. Solo los debe, sin embargo, desde el dia que se le emplazó para el saneamiento. Relativamente á los devengados antes de haber sido emplazado, solo vienen comprendidos las costas de la primera citacion de la demanda de reivindicacion: de otro modo se podria arruinar con gastos á un vendedor sin que él lo supiera y sin poderlo evitar. Así, pues, tan pronto que un comprador ha sido emplazado al objeto de hacerle abando-

nar la finca que le ha sido vendida, deberá incontinenti formular escrito de saneamiento contra el vendedor.

130. Cuando el vendedor que está de evicción ha manifestado al comprador que carece de medios para defenderle, y que ofrece devolverle el precio recibido, así como indemnizarle completamente de la evicción; si, no obstante estas proposiciones, el comprador ha querido sostener el litigio y haya sido vencido, no tendrá ningún recurso contra su garante por los gastos hechos después de dichas ofertas; porque el vendedor con haberle ofrecido todo cuanto le debía, podía muy bien quedar satisfecho con ello, ni está en sus facultades hacer recaer sobre el vendedor, á despecho suyo, los gastos de un pleito injusto.

CUARTO OBJETO

131. El vendedor, en caso de evicción, viene también obligado al pago de aquellos daños y perjuicios que ha experimentado el comprador aparte del precio que pagó, «*ni id quod supra pretium interets emptoris.*»

Quando la venta ha sido efectuada de buena fé, y que el vendedor ignoraba que no le pertenecía la cosa que vendía ó que la poseía solo por un tiempo transitorio, los daños y perjuicios á que deberá estar condenado en caso de evicción, lo propio que á falta de tradición, ordinariamente no son otros que los que el comprador ha experimentado inherentes á la misma cosa que le ha sido vendida, «*propter rem ipsam non habitam,*» y no los que la evicción hubie-

ra podido ocasionarle «*extrinsecus*» en sus restantes bienes.

132. Estos daños y perjuicios que sufre el comprador, en caso de evicción con relación á la misma cosa, «*propter rem ipsam,*» son, como hemos ya observado en la primera sección n.º 69 y siguientes, todos aquellos legítimos derechos que el comprador ha satisfecho para la adquisición de la cosa de que ha sido despojado; porque, en virtud de la evicción, todos estos derechos constituyen para él una pura pérdida.

Tales son los gastos de contrato, de corredor, los derechos de feudo-franco, los censos y derechos de feudo que ha pagado para la adquisición; los gastos de confesión y de reconocimiento, etc.: todas estas cosas deben ser reembolsadas al comprador por su garante. Aun cuando la evicción diera lugar á la reclamación de tales derechos contra los señores que los han recibido, el vendedor no dejará por esto de estar obligado á dejar debidamente reembolsado de los mismos al vendedor, salvo, empero, á este el derecho que le compete de ejercer los derechos del comprador contra los señores para hacer la reclamación; porque el vendedor debe indemnizar completamente al comprador de la evicción: luego no lo sería si estuviera obligado de iniciar un nuevo litigio contra los señores para obtener de los mismos la devolución de dichos derechos; además los señores podrían ser insolventes y no se podría considerar indemnizado con tener que sostener un litigio.

133. Cuando la cosa que me ha sido vendida ha aumentado de precio, después del contrato,

por circunstancias del tiempo, este aumento de valor constituye para mí una pérdida que concierne á la cosa misma de la que debo estar indemnizado por el vendedor. Por ejemplo, si he comprado una casa en 20,000 libras, hace quince años, y vale hoy fecha de la evicción 30,000 «el id quanti mea interest habere licere,» es del valor de 30,000 libras, y por consiguiente de 10,000 libras sobre el precio á que la he comprado, de cuya diferencia debe indemnizarme el vendedor.

Sin embargo, si por circunstancias que no han podido preverse al tiempo del contrato, el precio de la cosa que me ha sido vendida hubiera subido á un tipo fabuloso, el vendedor de buena fé no deberá, en caso de evicción, estar condenado al pago de toda la cantidad que la finca valga actualmente, y á la que por consiguiente suben los daños y perjuicios resultantes de la evicción, sino solamente á pagarme la suma más crecida á que las partes, al tiempo del contrato, han podido calcular ascenderían los daños y perjuicios. «Véase nuestro *Tratado de las obligaciones* n.º 164; y Dumoulin, *Tr. de eo quod interest*, n.º 57 et seq.

134. Cuando el aumento del valor de la finca que se me ha vendido proviene de mejoras que yo he introducido en la misma; si yo no he sido condenado á abandonar la finca sino á condición de que el demandante me reembolse el precio de estas mejoras, es evidente que no podré pretender contra el vendedor mi garante la indemnización de ningún daño y perjuicio por razón de este aumento, puesto que debiendo estar reembolsado por el demandante, claro está

que no podré serlo por segunda vez por parte del vendedor (1).

Esta es la decisión de Paulo que aparece en la ley 45, § 1, *D. de act. empt.* «Si mihi alienam arcam vendideris, et eam ego ædificavero, atque ita dominus evineit; quia possum petentem dominum doli mali exceptione summove-re, magis est ut ea res ad periculum venditoris non pertineat.»

Pero si el demandante que reivindica la finca no viene obligado por la sentencia á darme razón de las mejoras; «puta,» si han sido compensadas con las utilidades que he reportado, en este caso toca á mi garante indemnizarme de las mismas. En este sentido se expresa la ley 9 *Cod. de evict.* que dice: «Sin evictum fuerit, á venditore consequeris, quanti tua interest; in quo continentur, etiam eorum persecutio quæ in rem comptam, ut melior fieret, erogata sunt.»

Hay que exceptuar de esta decisión el mismo caso que hemos citado arriba, á saber, que si el aumento de precio que resulta de las mejoras hechas por el comprador en la cosa vendida es de mucha consideración, y el comprador no ha obtenido de la parte demandante que le ha despojado el reembolso de dichas mejoras, no puede pretender que el vendedor que le ha vendido la cosa de buena fé le satisfaga mayor cantidad que aquella á que, al tiempo del contrato, pudo el vendedor calcular ascenderían los daños y perjuicios á cuyo pago se obligaba para el caso de evicción. Así lo resuelve Paulo en la

(1) Véase la Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia de 24 Enero de 1860, Gaceta de 27, tomo 1, pág. 27.

ley 42: «Vide plane de act. emp. Si in tantum  
» pretium excessive proponas, ut non sit cogita-  
» tum á venditore de tanta summa, veluti si po-  
» nas agitatore postea factum vel pantomi-  
» num, evictum esse eum qui minimo væniti-  
» pretio, unicum videtur in magnam quanti-  
» tatem obligari venditorem.»

Téngase en cuenta que esto solo se entiende tratándose de un vendedor de buena fé; por cuyo motivo Paulo añade: «In omnibus tamen  
» casibus si sciens quis alienum venderit,  
» omnimodo teneri debet;» l. 45, § 1, d. t.»

135. Así como el vendedor se obliga, en caso de evicción, á reembolsar al comprador las mejoras que haya hecho, cuando por la sentencia no se dispone que las pague la parte despojante, así también si el aumento de precio que la finca ha experimentado por las mejoras que el comprador ha introducido en la misma, excede de la suma que ha gastado para hacerlas, dicho despojante, no estando obligado á reembolsar al comprador más que la cantidad que ha invertido, el vendedor deberá estar condenado á indemnizar lo restante. «Finge.» Yo he comprado una finca por el precio de 20,000 libras y he verificado en la misma una mejora de 30,000 libras que ha venido á aumentar en 200 libras la renta anual de esta finca, habiendo por lo tanto aumentado en unas 4,000 libras por lo ménos el valor de la finca. La evicción de esta finca apreciada actualmente en 24,000 libras me representa, pues, una pérdida de 21,000 libras, deducción hecha de 3,000 libras que me ha de reembolsar la parte despojante, ó sea una pérdida de 1,000 libras sobre el precio de 20,000 li-

bras de la finca comprada, de cuya cantidad debo ser indemnizado por mi garante que viene obligado para conmigo «in onime quanti mea  
» interest supra pretium.»

136. ¿Cómo debe resolverse el caso contrario, ó sea cuando la suma que el comprador ha gastado excede de la que representa el aumento de precio que la finca ha experimentado? «Finge.» Yo he comprado una finca por el precio de 20,000 libras, que luego he mejorado con un gasto de 10,000 libras con cuya mejora he aumentado su precio en unas 4,000 libras todo lo más. Aquí no cabe duda alguna que el demandante no estará obligado á reembolsarme más que las 4,000 libras que constituyen el verdadero aumento del valor de la finca. ¿Deberá mi garante, en su defecto, responderme de las 6,000 libras restantes que he gastado? No; porque siendo la finca valorada en 24,000 libras solamente, los daños y perjuicios resultantes de la evicción que no son otra cosa que «id quanti interest eum  
» fundum habere licere,» no pueden ascender más que á esta misma cantidad. Reembolsado el comprador de 4,000 libras por parte del demandante y con las 2,000 del precio que el vendedor debe restituirle queda completamente saldado.

Las 6,000 libras que ha gastado de más constituyen para él una pérdida: pero no es una pérdida que resulte de la evicción, ni por consiguiente que pueda ser considerada formar parte de los daños y perjuicios resultantes de la evicción que el vendedor debe prestarle; esta pérdida la había sufrido ya el comprador antes de la evicción é independientemente de la misma. No es la evicción la causa de esta pérdida que