

el comprador ha sufrido, ni aun el contrato de venta; esta pérdida no reconoce otra causa que la propia culpa del comprador, quien ha hecho un gasto superfluo y voluntario: solo, pues, él debe sufrir las consecuencias de dicho gasto.

137. Hemos expuesto hasta ahora cuáles pueden ser los daños y perjuicios que el comprador está en el caso de sufrir inherentes á la cosa de que ha sido despojado, «propter rem ipsam;» el vendedor de buena fé, como dejamos dicho ya, no viene ordinariamente obligado á responder sino de esta clase de daños y perjuicios; sin que por regla general deba tampoco responder de la pérdida que la evicción ha podido ocasionar por otra parte al comprador «extrinsecus,» y en sus restantes bienes. Por ejemplo, si yo he establecido una hostería en una casa que he comprado no hecha ex-profeso para el fin á que la destino, la pérdida que me causa la evicción por razón del entorpecimiento que acarrea á mi negocio, no vendrá comprendida en los daños y perjuicios de que me debe responder mi vendedor, porque esta pérdida no concierne á la cosa misma de que he sido despojado; no la sufro «propter rem ipsam,» sino «extrinsecus» y en mis restantes bienes.

El fundamento de esta decisión está sacado del principio tantas veces nombrado, esto es, que la obligación de los daños y perjuicios que ha contraído mi vendedor de buena fé, no siendo perfeccionada sino con su consentimiento, no puede comprender sino aquellos daños en que ha querido obligarse; y no puede suponerse que haya querido responder de aquellos que no pudo prever. Luego, en un contrato de venta, las par-

tes ordinariamente no tienen en cuenta sino lo que concierne á la cosa vendida; imposible les es prever una infinidad de otras clases de daños que la evicción puede causar al comprador. Por ejemplo, en el mismo caso que acabamos de citar, el vendedor que me vendió la casa de buena fé, no ha podido adivinar que yo quería establecer en ella una hostería, ni por consiguiente pensar en el daño que ocasionaría á mi comercio la evicción de esta casa; no puede, pues, estar á la evicción tales daños.

138. No sucedería lo propio tratándose de un vendedor que me hubiese vendido de mala fé, como suya, una cosa que no le pertenecía, porque, en caso de evicción, debe responderme de toda clase de daños y perjuicios que la evicción me ocasione, aunque no conciernen á la cosa vendida y los experimente con relación á mis restantes bienes. El por qué de esto es, como lo hemos ya observado en nuestro *Tratado de las obligaciones*, n.º 166, que en este caso no es la sola voluntad que ha tenido de obligarse la que le hace responsable de todo el daño que se me ha causado, sino su mismo dolo el que á ello le obliga aun cuando no lo quisiera.

Nótese, sin embargo, que este vendedor de mala fé responde tan solo al comprador de los daños sufridos que sean como una consecuencia próxima é inmediata de la evicción, y no de aquellos que fuesen una consecuencia demasiado remota y que por lo mismo podrian tener otra causa. Pueden aplicarse perfectamente al presente caso los principios que sobre esta materia hemos establecido en nuestro *Tratado de las obligaciones*, n.º 167.

139. Aunque el vendedor haya vendido de buena fé, en caso de evicción responde algunas veces de ciertas clases de daños causados al comprador, aunque no conciernan á la cosa misma que ha sido vendida, y que los haya sufrido el comprador «extrinsecus» y en sus restantes bienes: tiene esto lugar cada vez que por circunstancias particulares parezca que pudieron preverse por el contrato, y que en su virtud pueda considerarse que el vendedor consintió en los mismo tácitamente. Por ejemplo, si yo he vendido una casa para establecer en ella una hostería á un sujeto de profesion hostelero, deberé en este caso responderle de los daños que la evicción le ocasiona; porque de que yo le haya vendido la casa para hostería, de que yo le conociese por hostelero de profesion, se desprende bien á las claras que esta clase de daño que resulta de la evicción fué previsto por el contrato.

Para la liquidacion y estimacion de estos daños hay que proceder con más moderacion tratándose de un vendedor de buena fé, que cuando se trata de un vendedor de mala fé.

§ 6.º *Á qué debe estar condenado el vendedor en caso de evicción de una parte de la cosa vendida, ó sea en caso de evicción de la cosa que ha provenido ó quedado de la misma.*

140. Cuando el comprador sufre evicción de solo una porcion de la cosa que le ha sido vendida; si esta porcion es una porcion indivisa y alicuota, el vendedor deberá estar condenado á devolverle, 1.º una parte del precio correspondiente ó igual á la parte de la cosa cuya evicción ha sufrido el comprador. Por ejemplo, si sufre

evicción del tercio ó de la unidad de la cosa que le ha sido vendida, el vendedor deberá devolverle el tercio ó la mitad del precio.

Todo lo que acabamos de decir en el párrafo anterior sobre la obligacion de restituir el precio total en caso de evicción de toda la cosa, tiene aplicacion en cuanto á la obligacion de devolver una parte del precio en caso de evicción de toda la cosa, tiene aplicacion en cuanto á la obligacion de devolver una parte del precio en caso de evicción de una parte sola de la cosa.

141. 2.º El vendedor, al igual que en el caso de evicción total, debe resarcir al comprador de las condenas que haya sufrido, ya se refieran á la restitucion de los frutos correspondientes á la parte de que ha sido despojado, ya á los deterioros por él causados en la cosa, y por último indemnizarle de los gastos habidos, todo conforme á las distinciones que hemos apuntado anteriormente.

142. 3.º Finalmente, el vendedor debe estar condenado á los daños y perjuicios del comprador, caso que la evicción de esta parte le haya irrogado alguno además de la devolucion de la correspondiente parte del precio: la incomodidad que experimenta de encontrarse, por causa de esta evicción, en comodidad con el que la ha quitado, puede estimarse y comprenderse en dichos daños y perjuicios. Por lo demás todo lo que hemos dicho en el párrafo anterior referente á los daños y perjuicios en caso de evicción total, tiene aquí la misma aplicacion.

143. Cuando la porcion quitada no es una porcion indivisa, sino una porcion integrante

de la finca vendida, «putà,» si he sufrido evicción de un prado ó de una viña dependiente del cortijo que usted me ha vendido; en este caso, para determinar la parte del precio que me debe usted devolver, hay que proceder á la valoración del precio de este prado ó de esta viña, debiendo el efecto servir de tipo para establecer la proporción el precio por el que fué vendida la totalidad del cortijo.

144. Como el precio que debe ser devuelto, en caso de evicción, es el precio por el que se compró la cosa, y no el que esta puede valer al tiempo de la evicción, conforme lo hemos establecido en el párrafo anterior, se sigue de aquí que esta tasación debe efectuarse teniendo en cuenta el estado en que se encontraban tanto la partida quitada como las demás partes del cortijo al tiempo del contrato, y no aquel en que se encontraban al tiempo de la evicción. Esto nos demuestra la ley 13, D. *de evict.* «Bonitatis æstimationem faciendam quum pars »evinceretur, Proculus recte putaban quæ fuisset venditionis tempore, non quum evincere »tur.» Pero para determinar los daños y perjuicios que pueden deberse al comprador además de la correspondiente parte del precio, la valoración debe verificarse habida consideración al estado en que se encuentra al tiempo de la evicción la parte quitada y del valor que entonces tiene. Por ejemplo, si la viña que me ha sido quitada solo valía 1,200 libras al tiempo del contrato, sirviendo de tipo el precio de la totalidad del cortijo, y que al tiempo de la evicción importe 1,500, el vendedor deberá estar condenado á pagarme, además de las 1,200 li-

bras por concepto de restitución del precio de la venta, las 300 libras que la viña vale de más: «Nam tanti mea interest eam habere licee; Molin.» *Tr. de es quod idterest*, n.º 67, 68 y 69.

145. Nos falta observar que la evicción de una parte de la cosa puede algunas veces dar derecho al comprador para pedir la completa rescisión del contrato; lo cual tiene lugar cuando parece positivo que sin la parte quitada no hubiera querido el comprador adquirir lo restante.

146. Cuando yo he sido despojado, no de una parte alicuota é indivisa, ni de una parte integrante de la cosa vendida, sino simplemente de alguna cosa que ha provenido de la misma, como si alguno me hubiese vendido una yegua que no le pertenecía, y que despues de muerta he sufrido evicción de un potro nacido de dicha yegua con posterioridad á la venta; en este caso no hay lugar al primer objeto de la acción «ex empto» encaminado á la restitución del precio por el que se vendió la cosa: este precio no pudiendo ser el de una cosa que no ha sido vendida y que solo ha provenido de la cosa vendida, no da lugar sino al segundo objeto de la acción «ex empto» concerniente al «quod interest emptoris habere licere; «Molin. *Tr. de es quod interest*, N.º 149; para cuya determinación deberá uno atenerse al valor que tenia la cosa al tiempo de la evicción.

§ 7.º *Á qué debe estar condenado el vendedor, cuando el que ha sido despojado es un segundo comprador*

147. Cuando el que ha sido despojado no es el primer comprador, sino un segundo á quien

el primero habia revendido la cosa, los daños y perjuicios que son debidos por el vendedor al primer comprador, además de la restitucion del precio del primer contrato, consisten en lo que este primer comprador en virtud de la accion de garantía que contra él ha ejercido el segundo, ha sido condenado á pagarle de más. Por ejemplo, si yo he comprado una finca por el precio de 8,000 libras, la cual he vuelto á vender á Pedro por 10,000 libras, y que habiendo sido Pedro despojado de la misma, haya sido condenado á devolverle dichas 10,000 libras y á pagarle 2,000 libras de daños y perjuicios, mi vendedor deberá resarcirme de 12,000 libras que yo he tenido que pagar á Pedro, y por consiguiente de 4,000 libras sobre el precio de 8,000 por el que me vendió la finca en cuestion.

148. *Vice-versa*, supongamos que comprada la finca por 10,000 libras la haya vendido de nuevo á Pedro por 6,000; que habiendo sido éste despojado de la misma haya venido obligado á devolverle dichas 6,000 y á 1,500 libras de daños y perjuicios: ¿será suficiente que mi vendedor me resarza de las 7,500 libras que he debido pagar al segundo acreedor sin que deba devolverme el completo de la cantidad de diez mil libras por la que me vendió la finca? Segun los principios de Dumoulin, parece que debe devolver toda la cantidad de 10,000 libras, no en virtud del segundo objeto de la accion «ex empto» puesto que no es más sino ménos del importe del precio que yo pagué lo que el comprador pierde por causa de la eviccion; sino que viene obligado á dicha restitucion en virtud del primer objeto de la expresada accion «ex

empto,» que consiste en la restitucion del precio que el vendedor tiene que hacer en caso de eviccion y á falta de cumplimiento de la obligacion que habia contraido para conmigo de hacerme gozar de la finca lo mismo que á mis sucesores.

149. ¿Podria el segundo comprador, con quedar yo libre de la restitucion del precio que deberia hacerle, ejercer en mi lugar y á su favor mi accion contra el primer vendedor para la restitucion del precio de 10,000 libras? Opinamos que sí; porque cuando yo vendo una cosa á alguno, se supone que la vendo y cedo todos los derechos y acciones que tienden á hacer adquirir esta cosa, y por consiguiente la accion «ex empto» que tengo contra mi vendedor «ut præstet rem habere licere;» esto parece venir comprendido en la obligacion que yo mismo he contraido para con él «præstandi ei rem habere licere.»

§ 8.º *Del efecto que tienen las cláusulas de un contrato de venta con respecto á la accion de garantía, por medio de las cuales el vendedor se obligase, en caso de eviccion, á la devolucion del precio al comprador mediante un aumento determinado del mismo.*

150. Las cláusulas por las que el vendedor, en caso de eviccion, se obliga á devolver el precio al comprador con más un aumento del mismo, difieren mucho en nuestro derecho francés de la estipulacion «duplæ» que estaba en uso por el derecho romano, por la cual el vendedor se obligaba, en caso de eviccion, á devolver doble precio al comprador.

Esta estipulacion era en rigor un contrato

accesorio del contrato de venta, pero separado y distinguido de este contrato, y del que á su vez nacia una accion separada y muy distinta de la accion «ex empto,» pudiendo el comprador escoger cualquiera de estas acciones para ejercerlas.

Al contrario, si hoy dia estas cláusulas se insertasen en un contrato de venta formarian parte del mismo y no producirian una accion distinta de la accion «ex empto;» pero servirian para determinar lo que el comprador deberia pedir por medio de la accion «ex empto» en caso de eviccion prevista por la cláusulas.

151. Por medio de estas cláusulas las partes fijan y ajustan los daños y perjuicios que podrán pretenderse por el comprador en caso de eviccion; de manera que si, por ejemplo, se conviene que el vendedor devuelva un tercio sobre el precio que recibió, no podrá el comprador pretender mayor cantidad, aun cuando justificara que ascienden á más estos daños y perjuicios; y «viceversa,» el vendedor no podrá dejar de pagar el tercio de más, aun cuando el comprador no hubiera sufrido más daño que la devolucion del precio; Molin, *ibid.* n.º 120.

152. Hay que exceptuar de esta regla tres casos: 1.º Si se hubiese expresado que el vendedor se obliga á pagar en caso de eviccion el tercio sobre el precio estipulado «sin perjuicio de los demás daños y perjuicios á que pudiera venir obligado;» ó lo que es lo mismo, si el contrato que contiene esta obligacion de pagar en caso de eviccion el tercio sobre el precio contuviese igualmente la de los daños y perjuicios: «Si *adjectum sit sine præjudicio damnorum* majo-

rum; vel si nihilominus promista sunt damna et interesse;» n.º 120.

2.º Si la eviccion procediera del dolo del vendedor ó de algun nuevo hecho de su parte, como si despues del contrato de venta en que constase esta cláusula, y antes de la tradicion, hubiera hipotecado la finca á favorde un acreedor quien la hubiese luego quitado al comprador.

3.º Cuando esta obligacion de devolver en caso de eviccion, un tercio sobre el precio estipulado ó alguna otra cosa parecida, la ha contraído el vendedor por vía de pena, «nomine *pœnæ*, para el caso de falta de cumplimiento de la obligacion principal; porque nuestro principio no tiene lugar sino cuando las cláusulas forman parte de la disposicion principal del contrato, y cuando el ánimo de las partes consiste en regular por medio de las mismas el objeto y la extension de la obligacion principal. Pero cuando estas cláusulas encierran una pena, son cláusulas accesorias de la disposicion principal. La obligacion que nace de las mismas, es una obligacion secundaria á la que llamamos «obligacion penal,» siendo de naturaleza de estas obligaciones el seguir á la obligacion principal sin desvirtuarla conforme la hemos expuesto en nuestro *Tratado de las obligaciones* n.º 342 al que me remito; Molin. 121.

153. Notése tambien que si esta convencion se hubiese otorgado solo con el fiador del comprador, no surtirá efecto alguno sino con relación á dicho fiador, quien se supondria haber querido por medio de esta cláusula restringir y limitar su fianza al tercio sobre el precio es-

tipulado; lo que no sería obstáculo para que el vendedor fuera obligado en más, si efectivamente los daños y perjuicios del comprador excedieran de dicho tercio; Molin. n.º 120. Pero si importaran ménos que el tercio sobre el precio, el fiador, no obstante esta cláusula, no debería responder más que de la cantidad á que estos daños y perjuicios ascendieran en atención á que es de esencia de las fianzas de que un fiador no está obligado en más de lo que está el deudor principal. Véase nuestro *Tratado de las obligaciones* n.º 371 y siguientes.

Si hubiese varios vendedores, y que esta convencion hubiese mediado solo con uno de ellos, el efecto que surtiría sería también relativo; Molin. *ibid.* n.º 120.

§. 9.º *De varias otras clases particulares de evicción que dan margen á ciertas cuestiones sobre la acción de garantía.*

PRIMERA ESPECIE

154. Una persona que solo era propietaria de tres cuartas partes por indiviso de una pradera de mil fanegas, me la ha vendido por entero como si toda le hubiese pertenecido. Después del contrato, el río se ha llevado una parte de esta pradera equivalente á doscientas fanegas; el propietario de la cuarta parte restante me ha despojado del cuarto que ha quedado que asciende también á doscientas fanegas. Se desea saber de qué parte debo sufrir evicción de la finca vendida, y por qué parte del precio me compete la acción de garantía contra mi vendedor.

Parece, á primera vista, que la evicción que sufro en este caso es de la cuarta parte de la pradera que compré, porque el demandante resulta ser verdadero propietario de dicha cuarta parte. El la ha reivindicado, yo he sido obligado á entregársela, luego sufro evicción de esta cuarta parte, y en consecuencia debe mi vendedor á su vez devolverme la cuarta parte del precio. Verdad es que la pérdida causada por el río ha disminuido esta cuarta parte de que he sufrido evicción, y que de doscientas cincuenta fanegas que comprendía, ha sido reducida á doscientas. Pero, según los principios arriba sentados, no puede el vendedor aprovecharse de la deterioración sobrevenida en la cosa de que ha sido despojado el comprador, no pudiendo retener nada por tal concepto del precio de una cosa que no podía vender y de la que no ha podido hacer gozar al comprador. No obstante estas razones, Papiniano, en la ley *ex mille*, 64, D. *de evict.*, resuelve que en este caso tan solo debo sufrir evicción de la quinta parte de la finca que se me vendió y que en consecuencia la acción «de evicción» no procede sino por la quinta parte del precio: «*Stipulatio* »duplæ, (dice) *pro parte quinta, non quarta* »*præstabitur; uam quod periit, dannum emptori, non venditori attulit.*» Esta razón que da Papiniano de su doctrina en estilo lacónico, cual acostumbra, necesita explicarse. La pérdida de doscientas fanegas que ha ocasionado la avenida del río, reconoce por causa un caso fortuito y una fuerza mayor, la que por lo mismo no puede recaer sino sobre el comprador á cuyos riesgos quedó la cosa vendida después