

del contrato : el vendedor no puede responder, pues, de esta pérdida, ni aun del cuarto que no le pertenecía de estas doscientas fanegas llevadas por el río y del que venia sujeto á evicción: porque para que haya lugar á la acción «*ex stipulatione*,» no basta que la cosa haya sido sujeta á evicción, sino que es necesario que el comprador haya sido realmente despojado de la misma. Luego el propietario de la cuarta parte de la pradera, que ha entablado contra mí la demanda de la reivindicación, no ha podido, en virtud de la sentencia mediada sobre dicha demanda, despojarme del cuarto que tenia en las doscientas fanegas arrastradas por el río. Luego, no pudiendo quitarse lo que ya no existe, no me ha podido despojar sino del cuarto de ochocientas fanegas; y siendo este cuarto doscientas fanegas, vendrá á formar la quinta parte de las mil fanegas que valia la finca vendida: resulta, pues, de todo lo dicho, que no habré sufrido más evicción que de la quinta parte, por cuyo motivo no puedo pretender más restitución que la quinta parte del precio. Esta cuestión en nada se opone á los principios que hemos sustentado, á saber, que el vendedor no puede reportar ventaja alguna de la deterioración de la cosa cuya evicción ha sufrido el vendedor, no pudiendo, por lo mismo, retener parte del precio. Tendrian, sí, aplicación estos principios si en lugar de haberse llevado el río parte de la finca la hubiese solo arenado. Aunque al tiempo de la evicción valiera á duras penas la décima parte del precio por que fué comprada, no tendré ménos derecho á reclamar el cuarto del precio, porque en ese caso habria

efectivamente sufrido evicción de la cuarta parte de la cosa vendida, de la que no podria retener su respectivo precio por no haber el vendedor cumplido la obligación que contrajo de hacerme gozar de la misma; pero en el caso de la ley «*ex mille*» no es contrario á los principios que hemos sentado el que se aproveche indirectamente de las doscientas fanegas de terreno que se ha llevado el río, porque el cuarto que su copropietario tenia en las mil fanegas vendidas, habiéndose reducido á un quinto de dichas mil fanegas por causa de dicha pérdida, no puedo ser despojado sino de un quinto de la cosa vendida, ni por consiguiente tener contra mí vendedor más acción que por un quinto del precio. En este caso se aprovecha indirectamente de esta pérdida, como igualmente se aprovecharia indirectamente de esta pérdida total de la finca si el río la hubiese arrastrado completamente, en cuyo caso no cabria ninguna evicción.

155. Esta decision tiene lugar cuando el vendedor que ha vendido la cosa de otro es vendedor de buena fé, esto es, que esté en la creencia que le pertenecía; lo que se debe siempre suponer en tanto no se justifica lo contrario; porque el vendedor no está, en rigor, obligado á transferir al comprador la propiedad de la cosa, sino á defenderle de las evicciones : «*Venditor hactemis tenetur ut emptori rem habere liceat, non etiam ut ejus faciat*, l. 30, § 1, D. *act. empt.* «*Qui vendidit necesse non habet fundum emptoris facere;*» l. 25, § 1, D. *de contr. empt.* Por esto, aunque el vendedor haya vendido la cosa de otro, no por

esto ha dejado de dar cumplimiento á su obligacion si en todo el tiempo que el comprador ha poseido la cosa no ha experimentado eviccion de la misma, quedando su obligacion consumada y extinguida en cuanto cesa el comprador de poder ser despojado de la cosa por causa de su extincion.

No sucederia lo propio en el caso que el vendedor que ha vendido la finca como cosa que le pertenecia en su totalidad, hubiera tenido conocimiento, al tiempo del contrato, de que solo le pertenecia por tres cuartas partes : la pérdida de doscientas fanegas de terreno ocasionada por el rio no le libraria de la restitucion de toda la cuarta parte del precio. No cabe aquí decir, como en el caso del vendedor de buena fé, que ha cumplido con lo estipulado con respecto á la parte extinguida; porque en este último caso ha faltado á la obligacion que la buena fé impone á los contratantes en el contrato de venta, con vender como propia una cosa que sabia no le pertenecia : nace de este dolo una obligacion contra él existente ya antes de sufrir eviccion de la cosa el comprador, *d. l. 30, § 1, D. de act. empt.*, y que no se extingue por la pérdida de la cosa vendida, por cuanto el vendedor no debe aprovecharse de su dolo, ni retener el precio de una cosa que ha vendido de mala fé.

SEGUNDA ESPECIE

156. Papiniano en la ley «ex mille» plantea otra cuestion. Partiendo de la misma suposicion de la compra que he hecho de una finca, de ca-

bida mil fanegas, de las que han sido arrastradas por el rio doscientas, pregunta, si, habiendo despues sufrido eviccion de todas las restantes, en virtud de demanda de reivindicacion entablada por el que era propietario de toda la finca que me ha sido vendida, me compete la accion contra el vendedor de buena fé, por el total, ó solamente por las cuatro quintas partes. Si nos apoyamos en las mismas razones de que nos hemos valido para resolver la cuestion precedente, parece que no puedo ejercer accion sino por las cuatro quintas partes, y no por el total; porque las ochocientas fanegas que quedan, y de las que he sido despojado, no forman más que las cuatro quintas partes de las mil fanegas vendidas, y no el total; puesto que no he podido ser despojado de la otra quinta parte que el rio se ha llevado, y porque la pérdida que he sufrido no puede ser atribuida á ninguna eviccion, y sí á una fuerza mayor, por cuyo motivo debe recaer sobre mí que soy el comprador. No obstante todas estas razones, Papiniano decide que el vendedor responde de la eviccion total; «si tantus fundus quem flumen diminuerat evictus sit jure, non diminuetur evictionis obligatio; non magis quam si fundus deterior factus sit.» Dumoulin, *Tract. de ex quod interest*, n.º 111, 112, 113 y 114, suscribe esta decision, como tambien la precedente. La diferencia que nota es que el propietario del total de la finca que he comprado, habiéndome despojado de todo lo que quedaba de la misma, resulta que esta eviccion no puede pasar sino por una eviccion total, que debe, por consiguiente, obligar tambien al vendedor por el total, «evictionis nomine: toto

»residuo, jure Tatius, evicto, verba etipulationis verificantur in toto, quia totum residuum est totus fundus, et totus evincitur;» de n.º 113. Si se opone que las ochocientas fanegas que me quedan, y que me han sido quitadas, no forman sino una parte de las mil que se me vendieron, se puede contestar que aunque al tiempo del contrato, no hubiesen sido más que una parte de la pradera vendida, han venido á formar el total en virtud de la pérdida de las restantes; por lo que he sido yo despojado no de una parte sino como si lo hubiese sido del «total». Al contrario, en el caso de la cuestion que antecede, la eviccion que sufro es la eviccion de una «parte», y por lo tanto, no puede dar lugar á la accion «de eviccion», sino por la parte correspondiente: «Locuo esse potest benignæ interpretationi in hoc casu,» dice Caillet ad. h. 1. Aunque, al tiempo del contrato, la parte que tenia el demandante haya sido la cuarta parte de las mil fanegas que se me vendieron; sin embargo, la pérdida que ha causado el rio, habiendo reducido esta parte á doscientas fanegas por indiviso, que viene á ser la quinta parte de las mil fanegas vendidas, lo que hace tambien que la eviccion sufrida no sea realmente sino la quinta parte, es causa de que no dé lugar á la accion de «eviccion» sino por una quinta parte: «Ex quo formula evictionis semel limitatur ad partem, necesse est ut limitetur ad partem realiter per evictionem ablatam;» d. n.º 113.

La distincion que hace Papiniano de estas dos especies, tiene mas de aguda que de sólida. La misma razon que ha hecho decidir en la primera especie de la ley «ex mille» citada, est,

es, que el vendedor no debe restituir el precio de la cuarta parte que el demandante tenia en las doscientas fanegas llevadas por el rio, me parece deberia igualmente hacer decidir en el caso presente, que no debe restituir el precio de las doscientas fanegas en cuestion: porque en una y otra especie nos encontramos con la misma razon de derecho, á saber, que no se ha podido despojar al comprador de lo que ya no existia, y que no hay lugar á la accion «de eviccion» sino por la parte de que fué realmente despojado: la diferencia que nota Dumoulin, tiene más de sutil que de sólida.

157. Aun cuando, con respecto á la segunda especie, la decision de Papiniano debiera ser adoptada, no podria serlo sino en el caso en que aquel que me ha quitado las ochocientas fanegas que me quedaban hubiese sido propietario de las mil que me fueron vendidas; mas si lo era tan solo de las ochocientas que me quedaban, ó bien que dejara de serlo de la parte que el rio se me llevó, no cabe duda alguna que, en tal caso, esta eviccion no puede pasar por una eviccion total de lo que se me ha vendido, que me dé una accion por el total de la cosa contra mi vendedor, puesto que el demandante que me ha despojado, no habiendo sido nunca propietario de todo lo que se me vendió, sino solamente de una parte, aunque esta sea la única que queda, no ha podido despojarme sino «jure hujus partis», y no «jure tatius», como en la especie precedente; y por consiguiente, el vendedor, en caso de eviccion, no responde de esta parte sino á prorata, es decir, de las cuatro quintas partes; Molin., n.º 117.

158. Si por un solo y único precio de mil libras se me han vendido dos praderas separadas, de cabida cada una de quinientas fanegas, de igual calidad, la una perteneciente á mi vendedor y la otra á un tercero, y que despues de haberse el rio llevado doscientas fanegas de la pradera perteneciente á este tercero, se me haya despojado de las trescientas fanegas restantes, no es problemático que se debe decidir en este caso, como se ha hecho en la primera cuestion y en virtud de las razones que se han alegado, esto es, que estas trescientas fanegas, no formando más que los tres décimos de las mil que me fueron vendidas, el vendedor no debe responder sino de dichas tres décimas partes del precio; pero si dichas dos praderas han sido vendidas por precios separados, y habiendo en tal caso dos ventas distintas, la eviccion de una de estas fincas será total, conforme al caso de la segunda cuestion. Molin. n.º 118.

TERCERA ESPECIE

159. Papiniano, *d. l. § 1*, plantea una tercera cuestion: Supone que la pradera de mil fanegas que he comprado, se ha acrecentado por aluvion despues del contrato, y es actualmente de mil doscientas fanegas. El propietario de un quinto por indiviso de esta finca me lo ha quitado mediante sentencia, cuya quinta parte, por causa del aluvion, asciende á doscientas cuarenta fanegas. Por cuyo motivo pregunta si el vendedor deberá responder en este caso «de eviccion» tan solo por una quinta parte, ó por una parte mayor, en razon á que las doscientas

cuarenta fanegas que me han sido quitadas, son más de la quinta parte de las mil que me fueron vendidas. Papiniano aboga en el sentido de que el vendedor solo debe responder de la quinta parte. Porque realmente no he sido despojado sino de la quinta parte de las mil fanegas vendidas; las cuarenta que me han quitado de más, forman parte del acrecentamiento habido antes que de lo que me ha sido vendido. Luego, en cuanto atañe á la estipulacion «de eviccion» y á la obligacion de la restitution del precio, el vendedor solo responde de la eviccion de lo que ha vendido, y no de lo que ha podido acrecentarse á la finca: «Alluvionis »periculum non præstat venditor;» *d. l. § 1*.

Hay que notar que aunque esta decision de Papiniano y el principio en que la apoya, «alluvionis periculum non præstat venditor,» no recaen sino sobre la accion «ex stipulatione duple,» de que se ha tratado en la ley 64, se les puede igualmente aplicar el primer objeto de la accion «ex empto,» que concierne á la simple restitution del precio. Pero en cuanto al segundo objeto de dicha accion que tiene lugar contra el vendedor «in id quod supra pretium pluris interest emptoris rem evictam non esse,» debe tenerse en cuenta la parte de acrecentamiento que la finca ha experimentado por aluvion, sin que á este respecto pueda decirse que «periculum alluvionis non præstat venditor;» porque todo aumento de la cosa debe tenerse presente para determinar los daños y perjuicios, como hemos visto ya.

CUARTA ESPECIE

160. Plantea por último Papiniano la siguiente cuarta cuestion. Parte del principio que el rio se ha llevado doscientas fanegas de las mil que tenia la pradera que se me vendió; pero siendo luego compensada de otro lado por otras doscientas de igual calidad por causa de aluvion. Luego, en virtud de la demanda de reivindicacion que me ha entablado una persona que era propietario de una quinta parte de la finca, he sufrido eviccion de esta quinta parte equivalente á doscientas fanegas. Pregunta Papiniano, si el vendedor en tal caso responde de la eviccion de dicha quinta parte, ó de otra inferior. Y contesta, de conformidad á sus decisiones de que antes nos hemos ocupado, que no debe responder de una quinta parte, sino tan solo á prorata de ciento sesenta fanegas, porque las cuarenta restantes que han sido quitadas forman más parte de las mil fanegas vendidas, que del acrecentamiento de doscientas que ha tenido la finca por causa de aluvion, «cuyus alluvianis periculum non præstat venditor,» segun el mismo ha dicho en la cuestion citada anteriormente. Dumoulin n.º 116 y 117, se adhiere á esta decision, observando empero, como lo hemos notado referentemente á la cuestion anterior, que esta decision, lo propio que la precedente, no recae sino sobre la accion «ex stipulationes duplex,» y sobre el primer objeto de la accion «ex empto» que concierne tan solamente, á la restitution del pre-

cio, y no sobre el segundo que entraña el «quod supra pretium emptoris interest.»

Esta distincion entre los dos objetos de la accion «ex empto» se dilucidará mejor por medio de un ejemplo. Supongamos (segun el caso propuesto,) que la pradera de mil fanegas ha sido vendida en mil duros, viniendo á resultar á duro por fanega. El comprador, en el caso propuesto, resultará ser acreedor de ciento sesenta duros en virtud del primer objeto de la accion «ex empto» que atañe á la restitution del precio, porque ésta no le es debida sino del precio de ciento sesenta fanegas que forman parte de las que le fueron vendidas, y no de las cuarenta restantes que la forman del aluvion. Aunque el valor intrínseco ó extrínseco de estas fincas se haya aumentado ó disminuido, la restitution del precio no concierne sino á dicha suma de ciento sesenta duros de que será acreedor en virtud del primer objeto de la accion «ex empto;» pero en cuanto al segundo objeto de dicha accion relativo al «id quod supra pretium emptoris interest habere licere,» hay que tener en cuenta las doscientas fanegas quitadas al vendedor, tanto si forman parte de lo que ha sido vendido, como si participan del acrecentamiento; por esto, si al tiempo de la eviccion, estas doscientas fanegas importan mucho más que los ciento sesenta duros debidos en virtud de la restitution del precio, todo lo que importen de mas será debido al comprador en virtud del segundo objeto de la accion «ex empto;» pero si la pradera hubiese sido de tal modo deteriorada que, al tiempo de la eviccion, las doscientas fanegas no importasen más, ó aunque

importaran ménos que los ciento sesenta duros, es todo lo más que el comprador podrá pretender.

161. En el caso que acabamos de dilucidar ha supuesto Papiniano que el aluvion de doscientas fanegas ha tenido lugar en el lado opuesto de la finca: ¿hubiera sucedido lo mismo si el aluvion se hubiese experimentado en el mismo lado de donde fueron primeramente llevadas las doscientas fanegas? Cuyas «in Pa-pin,» sobre este particular, opina que en tal caso el vendedor debería responder de la quinta parte, y que las doscientas fanegas procedentes del aluvion deberían considerarse como las mismas que él no se me habia llevado, cuya parte se supondria haberme restituido. Pero Dumoulin, n.º 119, resuelve, con razon, que es necesario seguir la misma decision, siempre que este acrecentamiento haya tenido lugar «ex intervalo,» y no «in continenti,» despues de haber sido llevadas por rio las doscientas fanegas de extension; porque este acrecentamiento debido al aluvion ocurrido «ex intervalo,» constituye un nuevo acrecentamiento que no puede parecer formado de lo que el rio arrastró.

ÍNDICE

LEGISLACION ROMANA

DIGESTO

	<u>Pág.</u>
Lib. XVIII, tít. I.	5
Lib. XVIII, tít. II.	31
Lib. XVIII, tít. III.	39
Lib. XVIII, tít. IV.	42
Lib. XVIII, tít. V.	52
Lib. XIX.	65

CÓDIGO DEL EMPERADOR JUSTINIANO

Título XXXVIII, lib. IV. Del contrato de compra y venta.	94
------------------------------------------------------------------	----

LEGISLACION ESPAÑOLA

Partida V, tít. V. De las ventas y compras.	98
Jurisprudencia civil.	118

CÓDIGO CIVIL DE FRANCIA

Título VI. De la venta.	129
Capítulo I. De la naturaleza y forma de	