

## TRATADO DEL CONTRATO DE VENTA

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

### QUINTA ESPECIE

162. Se me ha vendido por treinta años el dominio útil de una casa; esta casa no pertenecía al vendedor, y al cabo de veinticinco años me ha sido quitada, mediante sentencia, por el verdadero propietario, sin ninguna restitución de frutos: ¿puedo yo reclamar al vendedor todo el precio por el cual se me vendió? Puede decirse, apoyándose en nuestros principios, que no se considera el estado en que se encuentra la cosa quitada sino en cuanto al segundo objeto de la acción «ex empto» que es el «quod interest emptoris» que nada tiene que ver con relación al primero que concierne á la restitución del precio, y que la obligación del vendedor, relativamente al primer objeto dicho, no queda en nada disminuida, por más deteriorada y menoscabada que se encuentre la cosa de que el comprador ha sido despojado: «Non diminuetur evictionis obligatio, si fundus aut servus tra-

»ditus deterior factus sit,» l. 64, D. de evict. A pesar de esto, debe decidirse, por el contrario, que el vendedor no debe, en el caso presente, devolver el precio sino en proporcion al tiempo que faltó á expirar en el acto de la eviccion.

Cierto es que cuando se ha quitado toda la cosa que se vendió viene el vendedor obligado á la restitucion de todo el precio, por más deteriorada que aquella esté, en atencion á que ha dejado de cumplir con la obligacion que se impuso. Por ejemplo, si se me ha quitado una cosa que compré, aunque por haber sido del todo assolada despues del contrato por una inundacion no valga la décima parte del precio por que fué vendida, no dejará por esto el vendedor de estar obligado á devolverme todo el precio. Pero en el caso presente, siendo la cosa vendida un sér sucesivo, consistente en un determinado espacio de tiempo, por el que debe gozarla, ó sea por treinta años, los cinco últimos años de retencion que han faltado están muy léjos de formar toda la cosa que me fué vendida; solo constituyen la sexta parte del tiempo convenido, resultando haber cumplido con lo estipulado respecto á todo el tiempo restante, «præstitit mihi habere licere:» no deberá, pues, responder de esta eviccion sino por la sexta parte del precio; de otro modo tendria á la vez la cosa y el precio.

Hay que notar que si el dominio útil, del que fué despojado por los cinco años que faltaban á expirar, en razon al aumento que intrínseca y extrínsecamente ha experimentado la cosa, vale más que la sexta parte del precio por

el que fué vendido, deberá el vendedor, «ex se-  
»cundo capite actionis ex empto.» responderme de este aumento.

163. Lo que acabamos de establecer respecto á un dominio útil puede aplicarse igualmente á un derecho de usufructo. Si á la edad de treinta años he comprado el derecho de usufructo de una finca, y que se me haya quitado al cabo de cincuenta años de haberla gozado, ó sea á la edad de ochenta años, verdad es que este derecho de usufructo que se me ha quitado constituye una parte muy pequeña del derecho que se me ha vendido, y que tal eviccion no debe dar lugar á la restitucion total del precio; pero sí debe estimarse lo que vale por el tiempo incierto que me queda de vida, ó bien condenar al vendedor á que me venga satisfaciendo una pension vitalicia equivalente á lo que rinda la finca.

Si el rendimiento de este derecho de usufructo se hubiese disminuido despues del contrato, la pension vitalicia que el vendedor me satisfaga á cambio de la correspondiente restitucion del precio del restante derecho de usufructo que me ha sido quitado, no debe ser solo del valor presente del rendimiento, sino del que tenia al tiempo del contrato; porque el vendedor debe devolver el precio que la cosa quitada importaba al tiempo del contrato, y por el que fué vendida, por más que al tiempo de la eviccion tenga ménos valor.

Al contrario, si el rendimiento se hubiese aumentado despues del contrato, la pension vitalicia deberia ser de igual valor que el rendimiento presente, como consecuencia de la se-

gunda obligacion, por la que el vendedor, en caso de eviccion, responda para con el comprador «in id omne quod supra pretium emptoris » interest habere licere.»

SEXTA ESPECIE

164. Un propietario de esclavos ha legado la libertad á sus negros que llegaron á tener la edad de 70 años. El heredero me ha vendido uno de esos negros, de 40 años de edad, sin advertirme dicha disposicion testamentaria, de la que no tuve conocimiento sino despues del contrato. Al cabo de treinta años este esclavo reclamó la libertad que le fué legada: es ni más ni ménos una eviccion que sufro, cuyo garante es mi vendedor. ¿Debe decidirse, como en los casos anteriores, que el vendedor solo viene obligado á la restitution del precio que á prorata de aquello á que se puede estimar el resto del tiempo de la vida de este negro? A primera vista parece por el contrario que debiera decidirse que el vendedor debe restituir el precio entero, y que esta especie es muy diferente de las precedentes; porque en esta la cosa vendida no es, como en las otras, un sér moral, sucesivo y divisible que consiste en la posesion del mismo por cierto espacio de tiempo. El negro que me ha sido vendido es por el contrario un sér físico é indivisible; no cabe en este caso decir que este negro septuagenario que he comprado no sea más que una parte del negro; este negro ya septuagenario forma una unidad tan perfecta como cuando se me vendió que solo contaba 40 años; por consiguiente hay que convenir que

he sufrido eviccion de toda la cosa vendida; de donde parece deducirse que el vendedor viene obligado á la restitution del precio total. Esto, con todo, Dumoulin decide muy bien que el vendedor no deba restituir el precio sino á prorata de lo que puede valer el tiempo incierto de la vida restante del negro que nos ocupa. El porqué de esto es que, aunque un hombre sea en sí un sér indivisible, no deja de ser sin embargo una especie de bien cuya duracion no es perpétua y sin límites, como la de una finca, sino que tiene una duracion limitada que la constituye su vida, siendo precisamente sobre esta duracion que uno regula el precio. Porque en la venta de un esclavo, lo propio que si tratáramos de un enfiteusis, ó de un usufructo, el precio de la venta es el precio de un tiempo limitado de posesion de este esclavo, para cuya determinacion se ha valuado el tiempo probable de su vida; y cuando no me ha sido quitado sino despues de treinta años de poseerlo, se supone ya que mi vendedor ha cumplido la obligacion que contrajo para conmigo «præstare » eum mihi habere licere» por la mayor parte del tiempo previsto; y por consiguiente no vendrá obligado á la restitution del precio sino á prorata del tiempo que reste de vida á este esclavo. Así nos lo demuestra Dumoulin n.º 128. «In servo vendito, ex natura rei quæ tempore » finitur, constat non minus durationem vita » verisimiliter consideratam et appretiatam, » quam in venditione usûfructûs vel emphyteo- » sis temporalis, uterque ergo casus, temporis » commemorationem et appretiationem recipit;» y más arriba, n.º 127, dice: «Quum non ven-

»deretur res perpetuo durabilis, certum est non esse actum ut habere licere perpetuo, sed ad tempus vitæ quod verisimiliter prævisum et æstimatum fuit, et ad verisimilem durationem majus vel minus definitum pretium... Quum ergo toto fere tempore vitæ prævisæ fructu sit emptor; nec per evictionem absit nisi modicum et fere inutile tempus, non potest totum pretium repetere.» En dichos casos las cosas son muy distintas de las fincas; porque en la venta de una finca, debiendo ser perpétua la duración, esta no se tiene en cuenta para regular el precio; y si llega el caso de quitársela al comprador, cualquiera que sea el tiempo que haya gozado de la misma antes de la evicción, en nada influye ni puede disminuir la totalidad del precio que el vendedor debe devolverles, puesto que este tiempo, por largo que haya sido, es infinitamente corto en proporción á la perpetuidad de la posesión de que el vendedor se comprometió á hacerle gozar, y de la que se vé privado por causa de evicción.

Á lo dicho podemos añadir otra distinción que sobre el particular nos cita Dumoulin, número 129; esto es, que respecto á las fincas, si el comprador ha gozado de la finca durante algún tiempo antes de la evicción, ha sido en cambio privado del interés que le hubiera rendido el precio que pagó, y del que en su lugar se ha aprovechado el vendedor, cuyo interés equivale ó supera ordinariamente al rendimiento de la finca vendida; al paso que con respecto á las cosas de corta duración, como que los rendimientos, por regla general, exceden en mucho al interés del precio, se seguiría de esto que

el comprador que ha gozado de la cosa, si se le devolviese todo el precio, claro está que lucraría á expensas del vendedor.

165. Relativamente á las cosas de limitada duración, tiene lugar nuestra decisión, no solo en el caso que el vendedor era propietario, y ha por consiguiente transmitido al comprador una propiedad que ha durado hasta el preciso momento en que ha tenido lugar la evicción, sí que también en el caso que hubiera vendido una cosa que en nada le pertenecía. En ambas circunstancias debe ser exonerado de la restitución del precio á proporción del tiempo que el comprador haya estado en posesión de la finca, porque aun cuando el vendedor no fuera, al tiempo del contrato, propietario de la cosa vendida, en su calidad de poseedor de la misma, no dejaba de tener verdadero derecho en la cosa contra toda persona que no fuese su dueño, y porque, si no la hubiese vendido, tenía igual derecho á gozar de la misma hasta la evicción: para el comprador le es indiferente el que el vendedor haya sido ó no propietario. Basta que el vendedor le haya hecho gozar de la cosa para que le deba el precio del disfrute; *Molin. n.º 130 y 131.*

#### ARTICULO VI

*De las excepciones de garantía que nacen de la obligación de saneamiento*

166. La obligación de saneamiento que el vendedor contrae para con el comprador, da al comprador, contra él y contra los herederos que le hayan sucedido en esta obligación, no sola-