

»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-

mente una accion, si que tambien una excepcion, segun esta máxima: el que tiene una accion, con mayor motivo debe tener una excepcion: «Cui damus actiones, eidem et exceptiones competere moltò magis quis dixerit;» l. 156, § I, D. de R. J.

Tiene lugar esta excepcion cuando el que ha vendido una cosa que no era suya, y que luego haya venido á ser propietario de la misma por derecho de sucesion ú otra manera, entabla contra mí demanda de reivindicacion. Su demanda será procedente, puesto que él, y no yo, es el verdadero propietario; porque, por medio de la tradicion que me hizo, no pudo transferirme la propiedad que aun no tenia. Pero como, al venderme esta cosa, contrajo para conmigo la obligacion de garantírmela, es decir, de hacérmela adquirir, así como de sostenerme en su posesion siempre que en ella fuera molestado, nace de esta obligacion contraida una excepcion que hace que no sea admitida esta demanda; porque su obligacion de hacerme adquirir la cosa que me ha vendido, está en abierta oposicion con la demanda que me hace de entregármela; porque su obligacion de preservarme de toda perturbacion con respecto á esta cosa, le obliga á hacer cesar la que él mismo me ocasiona con la demanda que contra mí ha intentado; y puesto que vendria sujeto á la accion de garantía si fuera otro el que procediera contra mí, no puede haber lugar á la admision de ninguna demanda presentada por él. Esto mismo hallamos consignado en la siguiente máxima: «Quem de evictione tenet actio, eundem agentem repellit exceptio.»

167. Por igual razon, si uno me ha vendido una cosa, y que me haya puesto en posesion de la misma antes de pertenecerle, y que despues de haber llegado á ser su propietario, la ha vendido á un segundo comprador, quien la reivindica contra mí, podré oponerle la excepcion de garantía, porque aunque fuera aquel propietario de la cosa que me ha vendido y entregado, al venderla á un segundo comprador, no pudo de ningun modo transferirle la propiedad, porque esta no se transfiere sino por medio de la tradicion de la cosa, la cual el vendedor no le fué posible efectuar, por la sencilla razon de no poseerla, «infra» part. 5: habrá podido, sí, subrogarle en la accion de reivindicacion para ejercerla, «tanquam tuus procurator in rem suam,» pero no ha podido nunca, en virtud de esta subrogacion, transmitirle más derecho del que tenia. Esta accion que tenia el vendedor le es completamente inútil, porque no subsiste que «sola subtilitate juris,» y la vuelve ineficaz la accion de garantía que yo le puedo oponer.

168. Esta excepcion de garantía que nace de la obligacion de saneamiento, tiene lugar igualmente contra los herederos del vendedor, aunque sean propietarios indirectos, porque suceden á esta obligacion de garantía, como á todos los demás derechos y obligaciones del difunto. Porque si el que es verdadero propietario de la cosa que me ha sido vendida por aquel á quien no pertenecia, ó que tenga sobre la misma alguna hipoteca ú otro derecho, viniera luego á ser heredero del que me la ha vendido, no podrá ya más ejercer contra mí ninguna accion

de reivindicacion, como tampoco de hipotecas ú otra cualquiera, al objeto de hacerme entregar la finca, en virtud de cuya accion hubiera podido yo tener recurso de garantía contra mi vendedor; porque habiendo él mismo llegado á ser heredero de mi vendedor, y, en esta calidad, responsable del recurso de garantía que contra él debo ejercer, claro está que no puede intentar ninguna accion contra mí, accion que él mismo está en el caso de hacer cortar en su calidad de heredero, segun la regla más arriba mencionada: «Quem de evicione tenet actio, » eum agentem repellit exceptio.»

169. Tiene lugar esta excepcion aun respecto á la finca de un menor que su tutor hubiese vendido como suya, ó con promesa de hacer ratificar la venta por el menor. Si este menor llega á ser heredero del tutor que la ha vendido, se le podrá oponer la excepcion de garantía, la que le impedirá reivindicar la finca. Esta decision no es contraria á la ley que prohíbe la enajenacion de los bienes de los menores; porque, si el menor no puede reivindicar esta finca, no es porque no haya sido válidamente vendida, sino porque ha venido á ser heredero del que la vendió.

170. Por la misma razon parece que se debería decidir que un sustituido no pueda, despues de la apertura de la sustitucion, reclamar de un tercero los bienes comprendidos en la sustitucion, si se encontrara ser heredero del que los ha vendido á este tercero. Sin embargo, la nueva ley de las *Sustituciones*, t. 2. art. 31, dispone que puede hacerlo mediante la devolucion del precio de la venta.

La razon es, que la ley, cuyo fin principal ha sido asegurar el efecto de las sustituciones y hacer pasar los bienes comprendidos en las mismas á los que á ellos han sido llamados, ha querido, en virtud de esta disposicion, que los gravados de sustitucion, al vender, no puedan obligarse á la garantía de la sustitucion por temor de que esta obligacion de garantía que contraerian, y que pasaria á sus herederos, que muy á menudo resultan ser las mismas personas llamadas á la sustitucion, fuese un obstáculo para el cumplimiento de la sustitucion. La ley no causa con esta disposicion ningun perjuicio al comprador, porque, siendo pública la sustitucion por haberse registrado, ha debido saber que la finca estaba gravada de la misma, por lo que debe suponerse haberla comprado.

171. Lo que dicha ley ha dispuesto con respecto á la venta de una finca sujeta á la sustitucion, siendo un derecho singular, segun la máxima que abarca todo lo referente á esta clase de derecho, debe estar comprendido en su caso, y por consiguiente no puede extenderse á la venta de la finca de un menor que luego haya venido á ser heredero del vendedor. Por otra parte, hay una diferencia muy marcada entre los dos casos citados: el que ha comprado una cosa gravada de sustitucion, tiene ó debe tener noticia de la sustitucion, que es pública por razon del registro, al paso que aquel que compra á un tutor, como suya, la cosa que pertenece á su menor, no es posible sepa pertenece á este último; por esto no seria justo que el vendedor no fuese obligado para con él á la prestacion de la correspondiente garantía.

172. De lo que la nueva ley decide, esto es, que el sustituido puede, con devolver el precio, reclamar las fincas comprendidas en la sustitucion, aunque sea heredero de aquel que las vendió, ¿puede sacarse la regla general de que dicha ley no permite que el vendedor pueda obligarse á la garantía de la sustitucion para con el comprador, aun cuando la hubiese estipulado? Paréceme que la ley supone en efecto esta regla, porque si la venta de un bien sustituido obligase al vendedor á la garantía, esta obligacion pasaria necesariamente á su heredero, puesto que un heredero no es otra cosa que el sucesor en los derechos y obligaciones del difunto. El sustituido convertido en heredero del vendedor, vendria, pues, obligado á la garantía de la finca vendida, y no podria, por consiguiente pedir el abandono de la misma, puesto que repugna que una persona me pueda reclamar la entrega de una cosa en cuya posesion está obligado á mantenerme.

173. El derecho que la ley ha establecido sobre este punto, siendo un derecho nuevo, no puede tener un efecto retroactivo con relacion á las ventas otorgadas antes de dicha ley, y cabe aquí decir que en este caso el sustituido, hecho heredero del vendedor de la finca sujeta á sustitucion, no podria, como lo permite la ley, pedir el abandono con ofrecer la restitution del precio; porque la obligacion de garantía, habiendo sido legítimamente contraida por el vendedor, antes de la promulgacion de la ley, pasa necesariamente á su heredero, y excluye tambien necesariamente la accion que podria intentar en su calidad de sustituido.

174. El que solo es heredero singular del vendedor, ¿puede denegársele por completo su demanda encaminada á hacer abandonar la finca en virtud de la excepcion de garantía que le ha sido opuesta? Segun los principios que hemos establecido más arriba, parece á primera vista que deberia tenerse su demanda como no admitida por el total, puesto que siendo indivisible, la obligacion de defender, «supra» n.º 105, viene obligado á defenderle de la misma por el total. Sin embargo, la ley 14, *Cod. de R. vend.* decide en términos formales que al heredero del vendedor no podrá denegársele la demanda sinó en cuanto se refiera á la parte de que es heredero del vendedor. Verdad es que esta ley se refiere al caso en que un comprador ha sabido al tiempo del contrato que la cosa vendida no pertenecia al vendedor, pero esta circunstancia no influye en la decision: porque la obligacion que ha contraido el vendedor de defender al comprador de toda perturbacion, no viene á ser ménos la obligacion de un hecho indivisible de la que cada heredero del vendedor responde por el total, tanto si el comprador ha sabido, como si ha ignorado que la cosa no pertenecia al vendedor. Hay, pues, que decidir indistintamente, segun dicha ley 14, que no obstante, las razones de duda arriba expresadas, el heredero del vendedor, que solo lo sea en parte, no está excluido sino por la parte de que es heredero de las acciones que le competen de su principal para obligar al comprador á abandonar la cosa vendida. La razon es, que, la obligacion del vendedor «præstandi emptore rem habere licere,» siendo una obligacion divisible

cuando la cosa tambien lo es, cada heredero del vendedor, no siendo por consiguiente deudor de la cosa vendida que por su parte hereditaria, est heredero singular llena cumplidamente su obligacion con dejar esta cosa al comprador en cuanto á la parte de que es heredero, y con no entablar demanda de reivindicacion sino por lo restante. Si hubiese fallecido el vendedor antes de haber hecho al comprador la tradicion de la cosa vendida, éste no podria pedirla á cada uno de los herederos, sino por su parte correspondiente; el vendedor al dar cumplimiento á su obligacion con la tradicion de los herederos más de lo que hubiera sido si de ningun modo la hubiese cumplido. En cuanto á la objecion sacada de la obligacion de defender, que es indivisible, puede contestarse que esta obligacion de defender, como hemos notado en lugar oportuno, no es una obligacion precisa y absoluta, sino una obligacion de la que cada heredero del vendedor, aunque responda de la misma en razon á la indivisibilidad de la defensa, puede sin embargo exonerarse con cumplir la obligacion principal «præstare emptori rem habere licere» en aquello que de él dependa con respecto á la parte de que es heredero. En virtud de este principio, es que el heredero singular, emplazado en garantía por el comprador para defenderle contra la demanda de un tercero, puede librarse de la obligacion de verificarlo, con ofrecer por su parte indemnizarle de los daños y perjuicios resultantes de la falta de cumplimiento de la obligacion «præstandi emptori rem habere licere.» Por la misma razon, cuando el heredero del vendedor

que solo lo sea en parte, y que es propietario de la cosa vendida de su principal, ha cumplido plenamente su obligacion «præstandi rem habere licere» en cuanto á la parte de que es heredero, con dejarle la parte de la cosa de que le es deudor, esto es, aquella de que es heredero del vendedor, queda desde entonces descargado de la obligacion de defenderle contra la demanda de reivindicacion que entabla por lo restante; por lo que la demanda de lo restante deberá serle admitida por procedente. La obligacion de defender al comprador está subordinada á la obligacion «præstandi ei rem habere licere;» y cesa por consiguiente en aquel que ha cumplido la última.

Hay que advertir, sin embargo, que está á la eleccion del comprador, ó retener la porcion de la cosa vendida que el propietario no puede reivindicar como heredero del vendedor por esta parte, ó entregarle toda la cosa en virtud de su accion de reivindicacion, obligándole, empero, á pagarle cuantos daños y perjuicios resulte de la eviccion con respecto á la parte de que es heredero; porque no habiendo comprado la cosa para tan solo tener de la misma una parte, tampoco se le puede obligar á retenerla no siendo completa. Todo lo que acabamos de decir, viene confirmado por la doctrina de Dumoulin, *Tr. de div. et ind. p. 2. n.º 499, 500 y 501.* Henrys, *t. I, 4, 31*, dice que el heredero singular puede reivindicar la totalidad de la cosa con ofrecer indemnizar los daños y perjuicios correspondientes á la parte de que es heredero. Esta opinion es contraria á los principios sentados.

175. No sucede lo propio respecto al here-

dero beneficiario. La excepcion de la garantía de que responde en esta calidad, no puede ser causa de que no sean estimadas procedentes las acciones que tiene de su principal; lo único que el comprador puede obtener contra él en su calidad de heredero á beneficio de inventario, es una condena de daños y perjuicios, que deberá hacer ejecutar sobre los bienes de la sucesion. La razon de lo que acabamos de exponer, la encontramos en los principios que rigen sobre la materia relativa á los herederos beneficiarios. Un heredero beneficiario no responde de las deudas y obligaciones del difunto «con sus propios bienes,» sino solamente con los pertenecientes á la sucesion beneficiaria. La obligacion de garantía, que viene á ser una deuda de la sucesion, no puede, pues, destruir las acciones que tiene de su principal, y que forman parte de «bienes propios.»

176. La excepcion de garantía puede ser opuesta, no solo á los herederos del vendedor, sí que tambien á todos los que suceden ó participan de sus obligaciones. Por ejemplo, puede oponerse al legatario ó donatario universal, ya sea del total, ya de una parte de los bienes del vendedor, contra las acciones que este legatario ó donatario universal intentasen en calidad de tales. Pero como estas personas no responden de las deudas que hasta donde alcanzan los bienes comprendidos en el legado ó donacion universal, pueden hacer que no tenga efecto esta excepcion con ofrecer abandonar y ceder dichos bienes. Tampoco, por otra parte, tienen el mismo derecho que el heredero beneficiario; porque á los donatarios y legatarios

universales no les compete el derecho que tiene un heredero beneficiario de no tener que responder con bienes propios de las deudas de la sucesion, no tienen otro que el de poderse librar de las mismas con abandonar los bienes comprendidos en la donacion ó legado universal por la razon ya indicada.

177. La excepcion de garantía puede igualmente oponerse á los fiadores del vendedor contra las acciones que contra mí podrian intentar, al objeto de hacerme abandonar la cosa vendida; *l. 11, Cod. de evict.* Despeisses, *p. 1, 7, 55*, dice que esta decision tiene tan solo lugar en el caso que el fiador fuese propietario de la cosa desde el tiempo en que prestó la fianza, porque al volverse fiador de la venta de la misma, renunció el derecho que le asistia de reivindicarla; pero que habrá lugar á su demanda cuando haya llegado á ser propietario de la cosa con posterioridad á la prestacion de la fianza, porque no puede suponerse haber renunciado á un derecho que todavia no tenia. Nada vale esta distincion. La excepcion que nos ocupa nace de la obligacion de garantía que el fiador ha contraido con interponer su crédito por el vendedor. Consiste esta obligacion en defender al comprador de cualquier demanda encaminada á despojarle de la cosa, y por lo mismo, en defenderle de la que contra él tuviera derecho á intentar, por lo que esta demanda será improcedente, tanto si el fiador vino á ser propietario de la cosa al tiempo de la prestacion de la fianza, como si lo fué con posterioridad á la misma; porque envuelve contradiccion, y muy manifiesta, el que pudiera entablar

una demanda que, en su calidad de fiador, debe hacer retirar.

178. El fiador á quien opongo la excepcion de garantía, ¿podria á su vez oponerme que, en su calidad de fiador, no responde de la obligacion de garantía, sino subsidiariamente; que él tiene el beneficio de discusion, y que debo proceder contra el vendedor como principal deudor, antes que pueda yo oponerle dicha excepcion? No; porque el fiador no puede oponer el beneficio la excepcion de discusion, sino cuando el deudor principal puede satisfacer la deuda. Pero en el caso supuesto, la obligacion de garantía, cuyo deudor principal es el vendedor, y por cuyo cumplimiento ha interpuesto el fiador su crédito, no siendo otra cosa que la de defenderme, y la de hacer dejar sin efecto cuantas acciones puedan ejercerse contra mí para hacerme abandonar la cosa vendida, obligacion es esta que, en el presente caso, no puede cumplirse por mi vendedor como deudor principal, sino por mi fiador, puesto que es el único que puede hacer suspender la accion que el mismo intenta contra mí con desistir de ejercerla.

Se dirá que si no está en poder de mi vendedor el cumplir la obligacion primitiva, puede al ménos cumplir la secundaria, que consiste en pagarme los daños y perjuicios que resultarán de la eviccion, y que en tanto pueda él cumplirla, no debo yo proceder contra el fiador. A lo que se contesta que la obligacion primitiva de la garantía, no debe ser convertida en la obligacion secundaria de los daños y perjuicios sino en el caso que no pudiera cumplirse por todos los que á ella vienen obligados: que esta

obligacion primitiva de que responde el fiador. pudiendo ser cumplida por éste; con hacerla declarar improcedente en la demanda que ha entablado, como tal debe ser declarada; primero que convertir la obligacion primitiva de la garantía en obligacion secundaria de daños y perjuicios.

179. La obligacion de garantía que el fiador contrae al interponer su crédito por el vendedor, pasa á sus herederos y demás sucesores universales; y por consiguiente puede serles opuesta la excepcion de garantía contra las acciones que tengan de su principal para proceder contra el comprador al objeto de hacerle abandonar la cosa que compró.

La ley 31 *Cod. de evict.* parece decir lo contrario. Dice así: «Hæredem fidejussoris rerum »pro quibus defunctus apud emptorem intercesserat pro venditore, factum ejus cui successit, ex sua persona dominium vindicare non »impedit, scilicet evictionis causa durante actio.» Pero Cuyás hace desvanecer toda duda con la explicacion que da de esta ley. Esta ley expresa bien claro que la obligacion de garantía á que ha sucedido el heredero del fiador, no impide que ejerza la accion que tiene de su principal contra el comprador para quitarle la finca, cuando éste no opone la excepcion de garantía; pero tampoco niega que el comprador no pudiese de su parte oponer contra esta accion la excepcion que resulta de la obligacion de garantía. Hay que suponer, ateniéndonos al caso de esta ley, que el comprador que sobre el hecho podia oponer esta excepcion, no lo ha efectuado por lo que se ha dejado condenar á

abandonar la finca. El objeto de la ley se reduce á saber si el comprador tiene en el presente caso la accion «de evictione» contra este heredero. La razon de duda, es que no hay lugar á esta accion cuando el comprador ha podido evitar la eviccion, como en efecto podia hacerlo en el caso presente, con solo oponer la excepcion de garantía; sin embargo, la ley decide que este heredero, siendo el mismo que le ha despojado, no es posible pueda oponer á este comprador el que hubiera podido evitar la eviccion, y que por lo tanto, este comprador debe tener contra él la accion «de evictione:» este es el espíritu de las últimas palabras de la ley, «scilicet evictionis causa durante actione.»

Desconociendo sin duda esta solucion, Despeisses, «loco citato,» ha recurrido á una distincion insostenible, diciendo que el heredero del vendedor está sujeto á la excepcion de garantía, porque este último se obliga «præstare emptori rem habere licere;» pero que el heredero del fiador, por el contrario, no lo está porque el fiador no se obliga sino «ad interesse,» como si no fuese de la naturaleza de la fianza el que el fiador sea considerado obligarse á todo cuanto se obliga el deudor principal.

La excepcion de garantía puede oponerse tambien á la mujer que participa de los bienes gananciales, por la mitad de las deudas de la comunidad de que ella responde, teniendo lugar esta excepcion cuando reivindica la propiedad que durante la comunidad le fué vendida por el marido sin su consentimiento; porque su calidad de cónyuge la hace partícipe de todas las obligaciones contraidas por su marido du-

rante el tiempo de la comunidad, y por consiguiente, de la obligacion de garantía que su marido contrajo para con el comprador al vendérsela. La mujer siendo, pues, en el concepto indicado, responsable por mitad de la obligacion de garantía, por mitad tambien debe dene-gársele la reivindicacion de su finca, á ménos que ofreciera renunciar todos los bienes que ha adquirido de la comunidad, segun el privilegio que tienen las mujeres que han tomado legítimamente inventario, para de este modo descargarse de las deudas y obligaciones de la misma, de las cuales responden tan solo hasta donde alcanzan los bienes que de ella tienen.

181. Para que aquel que pretende el derecho de propiedad, ú otro cualquiera, en la cosa que me ha sido vendida, no pueda ser oido en la demanda que ha entablado contra mí para hacerme abandonar, es necesario que responda personalmente de la obligacion de garantía. No bastaria que fuese detentor de alguna finca hipotecada. A él solo que viene personalmente obligado á la garantía tengo yo derecho á decirle que está obligado á defenderme de la accion que contra mí intenta, y por lo mismo no puede intentarla. La máxima «quem de evictione tenet actio eum agentem repellit» «excepcio,» se refiere en un todo á lo que acabamos de decir. El derecho de hipoteca que tengo sobre la finca cuyo detentor es el que me despoja, no consistiendo sino en hacerme pagar, sobre el precio de esta finca, los daños y perjuicios que me causa la eviccion, el único procedimiento que puedo usar contra él, es, que con entregarle por mi parte, en virtud de su

demanda, la cosa que me fué vendida, sea él á su vez condenado á dejar la finca hipotecada para la seguridad de esta cosa, al objeto de venderla y poder ser indemnizado con su producto de los daños y perjuicios que se me hayan irrogado, si es que él no estima por más conveniente pagármelos.

Segun este principio, el que solo es heredero singular del vendedor, aunque goce y posea la cosa; y la mujer, aunque detentora de los bienes gananciales hipotecados para mi garantía, no pueden intentar contra mí la accion que tienen de su principal para hacerme dejar la cosa vendida sino por la sola parte que personalmente están obligados á garantir; y debo yo estar condenado á entregársela por el resto; salvo que de su parte deban ser condenados á dejar dichos bienes hipotecados de que son detentores, al objeto de que se me pueda indemnizar sobre el precio de los daños y perjuicios, caso que no prefieran resarcirme de los mismos.

ARTICULO VII

De los casos en que no tiene lugar la obligacion de garantía, á lo ménos en cuanto al objeto de los daños y perjuicios que ha sufrido el heredero por causa de la eviccion además del precio que ha pagado.

Pueden distinguirse tres diferentes especies de casos en los que no tiene lugar la obligacion de garantía, al ménos por lo que respecta al objeto de los daños y perjuicios que el comprador ha sufrido por causa de la eviccion prescindiendo del precio que ha pagado.

Forma la primera especie el caso de la derogacion de la garantía.

La segunda, el caso en que no hay lugar á la garantía, si no ha sido expresamente estipulada.

La tercera pertenece al número de aquellos que no dan lugar á la misma, aun cuando se hubiese estipulado expresamente.

§ 1.º De la derogacion de la garantía

PRIMERA ESPECIE

182. El derecho comun de los contratos de venta, que obliga al vendedor para con el comprador á la garantía de la cosa vendida, no entrañando más que un derecho particular de los compradores, resulta que las partes pueden derogar este derecho por medio de pactos particulares: «*Pacisci contra edictum ædilium licet;*» *l. 31, D. de pact.* La obligacion de garantía es de naturaleza del contrato de venta: siempre se halla sobreentendida, por más que no se haya expresado; pero aun cuando sea de naturaleza del contrato, no por eso es de su esencia. Puede muy bien existir un contrato de venta sin obligacion de garantía, por lo que puede ser eliminada del contrato por una cláusula particular.

183. Las cláusulas que excluyen la garantía pueden ser más ó ménos extensas.

Alguna vez no se excluye la garantía sino de una sola especie de eviccion; como cuando el vendedor declara por el contrato que la finca está sujeta á tal hipoteca, á una sustitucion determinada, ó que se haga la venta con pacto de