

comprador, y de ello constase, no puede retener el precio; en cuya inteligencia será muy útil valerse de la cautela de que el comprador y el que mueve el pleito juren no haberse cometido fraude alguno (*núm. 39, al princ.*).

54. Sabiendo el vendedor que la cosa era agena, no tiene lugar propiamente la evicción, y tan solo en cualquiera tiempo, y sin ser necesario que se mueva pleito sobre ella, podrá el comprador pedirle el interés por razón de su dolo (*dic. número vers. Secundó limita.*).

55. Para que pueda intentarse la acción de evicción, se requiere que el comprador, ó aquel á quien fué vendida la cosa, haga saber el pleito al vendedor ó autor suyo, á fin de que asista á él, y venga á defenderlo: exigiéndose para que éstos se certifiquen del litigio, que se les manifieste copia del libelo en pública forma si la denuncia se hace sin autoridad de juez, porque con ella no se necesita; y debiendo hacerse muerto el vendedor, ó autor á todos sus herederos, pues si se hiciese á uno solo, los demás no quedarían obligados, y cada uno lo está de evicción con respecto á la parte que le ha tocado de herencia (*vers. Item adde quod ad hoc. Ley 33, tít. 5, part. 5.*).

56. También debe hacerse la denuncia referida antes que pase el término de proponer las excepciones, y de hacer prueba, porque si se hace después, el vendedor ó autor no puede defender la cosa, y probar y deducir su derecho en juicio, mediante á que debe tomar el pleito en el estado en que se halla (*vers. Item quero. Ley 36, tít. 5, part. 5*): de lo cual se deduce, que si en la primera instancia no se hizo la denuncia, podrá hacerse en la segunda, siempre que las cosas se hallen íntegras para el vendedor ó autor, por poderse admitir excepciones y pruebas sobre los artículos deducidos en la

primera, mas no de lo contrario (*vers. Ex quo infertur*).¹ Y de tal suerte es necesaria la denuncia, que ha de intervenir, aun cuando el vendedor ó autor tenga noticia del pleito, porque no tanto se hace para esto cuanto para que venga á la causa y la defensa (*vers. Item adde quod in tantum*).

57. No se requiere la denuncia cuando la necesidad de hacerse se remitió por el vendedor ó autor, segun se practica en los instrumentos de venta (*vers. Item adde quod ista.*). Tampoco se necesita la denuncia en el caso de que el derecho del que vence la cosa, sea tan notorio que con ninguna prueba ó defensa se pueda oscurecer: pudiendo además el comprador reconvenido restituir la cosa al que la pide antes de la sentencia condenatoria; y debiendo siempre probar manifestamente ser la cosa agena, de cuya prueba se excusa con la denuncia, por bastar entonces la manifestación de la sentencia en que fué condenado (*vers. Item etiam adde*).

58. El vendedor ó autor á quien se hizo la denuncia, no está obligado á tomar el pleito, y suministrar las espensas, por incumbir al comprador, sino es que aquel las prometiere espresamente, porque entonces queda obligado, condenándose de otra suerte en todas las espensas del pleito, y en todo el interés (*vers. Item quod venditor.*);² bien que el vendedor aunque no se haya hecho la denuncia correspondiente, ni hubiese prometido en el contrato defender el pleito, puede si quiere en los casos que está obligado de evicción, movido el litigio, y antes de principiarse con el comprador (porque des-

1 En las causas lucrativas en que tiene lugar la evicción, debe hacerse la denuncia antes de contestarse el pleito (*núm. 40. vers. Denuntiationem fieri.*)

2 Esto se entiende si fuese denunciado jurídicamente (*núm. 40, vers. Venditorem*).

pues es indispensable el consentimiento del actor) tomar en sí la causa sin mandato alguno por su propio interes, segun se observa en otros muchos casos, en los cuales la persona interesada tiene facultad para comparecer en juicio, y asistir á la causa presentando testigos ó instrumentos, ó haciendo alguna otra prueba. Y es digno de advertir que el vendedor como que está obligado de eviccion, compareciendo por su propio interes, puede tomar en sí principalmente toda la causa, lo cual no acontece en otros casos, porque en ellos el interesado solo tiene derecho para asistir al pleito, y coadyuvar la justicia del reo reconvenido: debiendo el que comparece tomar la causa en el estado que la tienen el actor y reo, y manifestando primero á lo menos sumariamente su derecho ó interes (*vers. Item adde quod venditor. Ley 33, tit. 5, part. 5*).

59. Si el vendedor ó autor á quien fué hecha la denuncia, quiere comparecer y asistir en la causa, debe litigar y seguirla en el tribunal en donde se principió, sin que pueda declinar la jurisdiccion, aunque sea clérigo, y goce del privilegio del fuero (*vers. Item adde quod talis venditor. Ley 57, tit. 6, part. 1*).

60. No tan solo puede el comprador, ú otro que obtuvo la cosa por título oneroso, intentar la accion de eviccion, cuando poseyéndola fué condenado por el juez á que la restituyese, sino tambien cuando perdió la posesion sin culpa suya (no de otra suerte) y habiendo intentado las acciones reivindicatoria y publiciana sucesivamente ó á un mismo tiempo (pues si no se intentan ambas no tiene lugar) contra el poseedor ó detentador, siempre fuese este absuelto, bien porque probase ser la cosa suya, ó bien porque el actor no hiciese la prueba que le correspondia, mediante á que en uno y otro acontecimiento seria injusto no pudiese solicitar el saneamiento, habiendo perdido la cosa sin culpa alguna: siendo

digno de notar, que aun en este caso debe el comprador hacer saber al vendedor el pleito que movía (*vers. Item adde quod nedum*).

61. En muchos casos no está obligado de eviccion el vendedor, aunque le fuese hecha la denunciacion. El primero es, cuando así se hubiere convenido con el comprador; pues entoncés solo podrá compelerse á la restitucion del precio para que no se lucre con la pérdida del comprador, y no á satisfacer todo el interes; sino que se pactó especialmente que tampoco se habia de hacer la restitucion del precio: debiendo entenderse lo espuesto, si el vendedor ignora ser la cosa agena, porque sabiéndolo queda obligado á la satisfaccion de todo el interes por razon del dolo, sin que sea de omitir que en el caso de que el pacto de no estar obligado á la eviccion no sea general, sino particular ó respectivo á cierta causa ó persona, si fuese vencida por una ú otra, no se halla obligado el vendedor ni aun al precio de la cosa, ya lo supiese, ya lo ignorase, en atencion á que el comprador parece cerciorado, y por tanto á él mismo se ha de imputar (*dic. núm. vers. Notandum*).

62. El segundo caso es, cuando el comprador no apela de la sentencia pronunciada contra él siendo injusta, ó no denuncia al vendedor en tiempo oportuno para comparecer y apelar, aunque antes se hubiese denunciado el pleito, bien se halle ó no presente el vendedor al tiempo de la sentencia. Dije *siendo injusta*, porque si fuese justa á causa de constar verdaderamente ser la cosa de quien la pide, no tiene obligacion de apelar; pues si en este caso pudo restituirla antes de la sentencia, con mayor motivo podrá no apelar, ni seguir la apelacion. Y dudándose si la sentencia es justa ó no, tampoco deberá apelar, mediante á presumirse justa en caso de duda; pero si el comprador apelase de la sentencia injusta verdaderamente,

ó en caso de duda, está obligado á seguir la apelacion dentro de los términos prescritos, á no ser que la denuncie al vendedor, porque la denunciacion escusa del gravámen de apelar y seguir la apelacion (*vers. Secundus. Ley 36, tit. 5, part. 5*).¹

63. El tercero, cuando el comprador fué condenado injustamente por imprudencia del juez, errando en la disposicion del derecho ó hecho; pues en este caso solo queda el remedio contra el juez en el tiempo de la residencia, mediante á que parece perdida la cosa fortuitamente, y por tanto la pérdida toca al comprador (*vers. Tertius. dicha ley 36*).

64. El cuarto, cuando habiéndose movido ó habiendo de moverse pleito sobre la cosa, el comprador se compromete en árbitros, y fuese condenado, ó cuando proroga la jurisdiccion del que no es su juez, por cuanto lo hizo sin necesidad alguna: infiriéndose de aquí, que si el comprador estaba obligado á comprometerse, se podrá valer de la accion de eviccion (*núm. 40*).

65. El quinto, cuando por el príncipe es compelido el comprador á vender ó entregar la cosa á otro por alguna causa onerosa, en atencion á que no pudiendo resistir á su voluntad, se conceptúa privado de ella por un caso fortuito. Bajo de este supuesto es tambien evidente, que si al comprador se despoja de la cosa, en virtud del derecho de retracto, bien por ser de patrimonio ó abolengo, ó bien por ser comun pro indiviso, no estará obligado de eviccion el vendedor, porque fué vencida con arreglo á la voluntad del príncipe ó de la ley, (*dic. núm. vers. Quintus. Ley 37, tit. 5, part. 5*).

66. El sexto, evinciéndose la cosa por derecho especial, v.

¹ El vendedor puede apelar de la sentencia pronunciada contra el comprador, aunque por no apelar éste se haya pasado en autoridad de cosa juzgada (*núm. 40, vers. Emptorem non posse*).

gr. por la restitucion *in integrum*, en cuyo acontecimiento solo podrá el comprador pedir el precio, porque seria injusto que se privase de uno y otro, aunque si en el contrato se prometiese espresamente la eviccion, tendrá tambien lugar en este sexto caso (*núm. 41*).

67. El séptimo, cuando el comprador sabia hallarse la cosa obligada á otro, ó ser agena, aunque ignorase de quién: y en este caso tampoco puede pedir el precio (si no que se le hubiese prometido espresamente el salir al saneamiento) por ser visto donarlo, ni retenerlo no habiéndolo entregado, sin embargo de que intervenga dolo de parte del vendedor; bien que siempre que se invierta en utilidad de éste, habrá lugar á la repeticion (*núm. 42, ley 19, tit. 5, part. 5*).¹

68. El octavo, cuando el comprador es espelido de la cosa violentamente, aunque el vendedor hubiese prometido defenderlo en ella de derecho y de hecho, porque debe entenderse aconteciendo el que se le mueva pleito con derecho ó sin él, mas no en el caso de que se le infiera violencia de hecho. El nono, cuando el comprador no usucapió ó prescribió la cosa por culpa suya. El décimo, cuando perdió la cosa por su negligencia, y de poseedor se hizo actor. El undécimo, cuando contravinendo á la prohibicion puesta en el contrato, la vendió ó enagenó, y por esta causa llegó á perderla (*número 43*).

69. El duodécimo y último caso es, cuando se comprase al heredero la herencia ó parte de ella, y se venciese alguna cosa particular. La razon consiste en que si era hereditaria, y el comprador fué condenado injustamente, no tiene lugar la

¹ En el *vers. Secundó* limita al fin de este número está el lugar mendo, y donde dice: *in utilitatem venditoris*, debe decir *in utilitatem domini* (*núm. 43, vers. Denique*).

eviccion: si no era hereditaria, no se contempla vendida; y si era hereditaria, y se venció justamente por haber probado el actor ser dueño, tampoco tiene lugar, porque no se conceptúa vendido mas que el derecho universal hereditario que compete al heredero, el cual no fué vencido. Por este motivo si se evinciese toda la herencia ó parte de ella, á causa de haberse probado que el vendedor no era heredero, ó que no habia muerto aquel de cuya sucesion se trata, está obligado á la eviccion (número 44).

70. La eviccion que se debe cuando se priva al comprador de toda la cosa, ó parte de ella, se debe tambien evinciéndose el usufructo, mediante á que se juzga parte de la cosa; pero no se debe con respecto al uso y servidumbres rústicas ó urbanas, porque aquel y éstas no se conceptúan partes de la cosa, sino cualidades ó accidentes suyos; bien que esto se entiende haciéndose la venta simplemente; pues si el vendedor espresó que el fundo no debia servidumbre, queda obligado de eviccion. Y sabiendo el vendedor que el fundo debia servidumbre, puede ser reconvenido por el interes, y no por el duplo con la accion *ex empto*, si no certificó de ello al comprador con espresion de la misma servidumbre, por no ser bastante que sea cerciorado en general, como si solo se dijese, que el fundo debia servidumbre; mas si el vendedor no tuviese noticia de ella, solamente podrá el comprador intentar la accion *quanto minoris*, aunque por la *ley 63, tit. 5, part. 5*, puede el comprador sin perjuicio de los remedios espresados por estar en su mano la eleccion, rescindir el contrato, y pedir el precio, daño é interes por causa de la servidumbre vencida siendo sabidor el vencedor, y siendo éste ignorante, puede el comprador del mismo modo rescindir el contrato, mas no pedir el daño ó interes (número 45).

71. Si el comprador pretendiese que se debia servidum-

bre al fundo comprado, y fuese vencido, no podrá valerse de la accion de eviccion, ni de algun otro remedio contra el vendedor, á no ser que éste dijese espresa y especialmente que se le debia tal servidumbre (*dic. núm. vers. Si veró emptor.*).

72. La accion de eviccion no se trasfiere en el sucesor particular contra el primer vendedor ó autor: debiendo cada uno de los que obtuvieron la cosa vencida por título oneroso, hacer la denunciacion á su inmediato autor, y reconvenirle de eviccion, porque como sean diversos los contrayentes, títulos y contratos, justamente nace de cada uno de ellos su propia y nueva accion de eviccion, que no puede intentarse contra el primer autor por no tenerse obligado. Ademas de esto concurre que la accion *ex empto* de eviccion, que compete al primer comprador, es personal, y segun su naturaleza no pasa ni activa ni pasivamente al singular poseedor de la cosa, y por lo mismo si el que ha obtenido la cosa por título oneroso, la enagena á otro por título lucrativo, del cual no se debe la eviccion, y despues se evince, tampoco podrá el adquirente por título lucrativo reconvenir al primer autor para que salga al saneamiento por la persona de su autor (número 46).

73. Esta doctrina debe limitarse, si el comprador que enagena á otro la cosa por título oneroso ó lucrativo, le cede la accion de eviccion, pues con este requisito se podrá reconvenir de eviccion al primer autor, en cuya inteligencia será muy útil espresar en los instrumentos de venta, donacion ú otro contrato, que el enagenante cede y traspasa todo el derecho, y todas las acciones que por la cosa y con su ocasion le competen (*dic. n. vers. Quod tamen*).¹

¹ Si el vendedor prometiese la eviccion no solo al primer comprador sino tambien á sus herederos y sucesores, podrá el segundo comprador sin cesion alguna reconvenir al primer vendedor (n. 47).

74. Si el particular poseedor que tiene la cosa, v. gr., de Pedro, fué reconvenido, y á consecuencia de la sentencia condenatoria privado tambien de aquella, podrá Pedro inmediatamente, habiendo precedido la denunciacion necesaria, intentar la accion de eviccion contra su vendedor ó autor, siempre que se hubiese reservado en ella algun derecho cuando la enagenó, como si la hubiese dado en dote, en feudo ó en enfiteusis, porque vencida la cosa, al punto perece el derecho que se reservó en ella; pero si Pedro ningun derecho se reserva cuando hace enagenacion de la cosa, sin embargo de que sea vendida del particular sucesor que de él la obtuvo y preceda la denunciacion, no puede reconvenir de eviccion á su autor, hasta que aquel lo haya reconvenido con la misma accion, y haya satisfecho en fuerza de ser condenado (*dic. n. vers. Item etiam*).

75. Aunque el singular poseedor por título oneroso quedase vencedor en el pleito que le fuese movido sobre la cosa, puede repetir de su autor todos los gastos que en él espendiese en los casos que estuviese obligado de eviccion, no tan solo cuando éste prometió espresamente el satisfacerlos, sino tambien cuando faltase su promesa; pues en todos los contratos en que la eviccion se debe, tiene obligacion el autor despues que se le denunció el pleito á defender al poseedor, si no quiere hallarse obligado al interes, y por consiguiente no tomando en sí la causa, queda ligado en virtud de accion y obligacion por todas las costas: esceptuándose de esta general doctrina el caso de no haberlas obtenido el poseedor del que lo reconvinó, por no solicitarlo ante el juez (*núm. 47*).

76. Vendándose ó enagenándose por contrato oneroso en el que se deberia la eviccion si se enagenase la cosa agena, algun siervo, animal ú otra cualquiera cosa mueble con alguna enfermedad, vicio ó tacha, puede el comprador rescindir el

contrato restituyendo la cosa al vendedor y recobrando el precio dentro de seis meses mediante la accion redhibitoria, ó estar al contrato, y solicitar con la accion *quanto minoris*, la disminucion del precio por razon de la enfermedad ó tacha dentro de un año, principiándose á contar uno y otro tiempo desde el de la ciencia, y no antes (*núm. 48, leyes 64 y 65, tit. 5, part. 5*).

77. Las referidas acciones no pueden intentarse cuando la enfermedad ó tacha se hallase manifiesta, ó el comprador la supiese al tiempo de la venta, ó últimamente cuando el vendedor cerciorase del vicio especial y claramente al comprador: porque no es suficiente que esprima las tachas con oscuridad, generalidad ó confusion, como si teniendo la cosa vendida dicierto vicio, el vendedor espresase que la vendia con todos sus vicios ó enfermedades: pero debe advertirse que todo lo espuesto se entiende con respecto al vicio que tenia la cosa antes de celebrarse el contrato, y no con respecto al que sobrevenga despues, y por tanto el comprador deberá probar que el vicio existia en la cosa antes de la compra (*dic. n. 48, vers. Quod tamen intellige y n. 49, ley 66, tit. 5, part. 5*).

78. Si en una misma disposicion se venden muchas cosas separadas y no unidas por algun respecto ó motivo, cada una por distinto precio, hallándose alguna de ellas con tacha, ésta puede redhibirse solamente y no las demas, y si se venden por un mismo precio, tampoco se redhibirá mas que la viciosa, estimándose su valor por el juez; pero si las cosas vendidas á un mismo tiempo están unidas por alguna causa, de tal suerte, que sea dura y nociva su separacion, segun acontece en muchos animales de un oficio, bien se hayan vendido por un precio, bien por diversos, ó todas se han de redhibir ó ninguna, porque de otra forma no se hallaria quién las comprara (*dic. n. 49, vers. Dubium tamen*).

79. Todas las cosas pueden venderse, exceptuándose las que se hallan prohibidas por ley. Estas son las sagradas y religiosas, las públicas, y el hombre libre, en tales términos, que no convalece la venta, aunque todas aquellas se hagan privadas y éste sea reducido á la servidumbre, ni es válida desde el principio haciéndose bajo de esta condicion: pudiendo el comprador ignorante, no lo siendo el vendedor, pedir todo el interes, y teniendo noticia de la calidad de la cosa únicamente el precio (*n. 50, leyes 15 y 18, tit. 5, part. 5*).¹

80. Ninguno puede ser compelido á vender sus cosas aunque por ellas se le dé el justo precio sino en dos casos. El primero, cuando resulta utilidad á la religion ó al público, como se advierte en estos ejemplos. No habiendo camino para dirigirse á algun lugar religioso ó público, será precisado el dueño vecino á venderlo por el justo precio, como asimismo su propia casa ó fundo, si se considera necesario para edificar ó ampliar iglesia, hospital ó lugar piadoso. Tambien en tiempo de carestía puede el príncipe, señor temporal, ciudad ó juez ordinario, compeler á los súbditos á que vendan el trigo y otros comestibles por cierto y justo precio: cuidando de que ninguno compre mas de lo que necesita para que otros no los compren mas caros, ó lleguen á carecer de ellos totalmente, segun se practica en nuestra España. Y aun llega á tanto el favor público, que si teniendo alguno era en cierto lugar pretende el vecino construir casa, ó levantar la que tiene inmediata, de tal suerte que se impida el aire de la era, y no puedan cojerse los frutos, podrá aquel estorbar á éste que edifique sin en-

¹ Parece mas probable que no puede el comprador pedir el precio en este caso, porque cuando alguno compra la cosa agena con ciencia de serlo, no puede repetirla segun se dijo en el *núm. 67*, y entre ambos casos no se echa de ver razon de diferencia (*letra Q*).

tregarle precio alguno. El segundo caso es, cuando el señor trata á su siervo con dureza y crueldad; pues por este motivo será compelido á venderlo, así como se precisará á que venda la jurisdiccion al señor temporal ó juez que trate á sus súbditos con demasiada aspereza (*n. 51, ley 6, tit. 21, part. 4*).

CAPITULO III.

De la locacion y conduccion.

1. El segundo contrato que se celebra con el consentimiento es la locacion y conduccion, la cual se verifica cuando una persona entrega á otra alguna cosa para que use de ella y la disfrute por cierta pension. Esta ha de consistir en pecunia numerada, pues si consiste en cierta parte de trigo, vino ú otra especie de fruto, no será propiamente colacion sino contrato innominado, aunque semejante, teniendo lugar en éste cuanto se halla dispuesto en aquella y compitiendo la accion *præscriptis verbis*: y si consiste la pension en cierta cuota de frutos, será contrato de sociedad (*en el princip. y n. 3, vers. Item quero, Ley 1 y todo el tit. 8, part. 5*).

2. En este contrato pueden intervenir las mismas personas que en el de venta, y el dueño que arrienda está obligado á entregar la cosa y permitir que usen de ella, y la disfruten por el término convenido, y el conductor á la satisfaccion del precio en el debido tiempo; pero si el dueño no tiene facultad para entregar la cosa porque pereció fortuitamente, se disuelve el contrato en un todo, y se desvanece la obligacion de ambas partes, no obstante que el comprador, aunque perezca la cosa, debe entregar el precio al vendedor por cuya parte se disolvió el contrato; pues el de venta es instantáneo y no tiene tracto sucesivo, y por consiguiente habiendo perecido la cosa, el vendedor como deudor en especie queda libre; y el de