

que rechazamos la rescision por lesion enorme, mal podriamos admitir en este caso el aumento ó baja segun los otros Códigos.

Cuando son dos ó mas fincas: porque siendo el precio solo y único ó alzado por las dos, no hay mas que una sola venta, *una emptio est*, ley 34, título 1, libro 21 del Digesto: lo que rige respecto de una sola cosa vendida alzadamente, debe regir cuando son vendidas dos ó mas del mismo modo: las razones copiadas de Gómez son iguales en ambos casos, y así se ha practicado siempre en la materia de retractos.

En este segundo párrafo nos separamos enteramente del artículo 1623 Frances, aunque parece conforme á la ley 42, título 1, libro 19; pero esta puede entenderse del caso en que el vendedor ha asegurado y respondido de la cabida separada de cada una de las heredades.

Pero si además de expresarse. Qui fundum tradiderat jugerum centum, fines multo amplius demonstraverat, si quid ex his finibus evinereceretur, pro bonitate ejus, emptori præstandum ait, quamvis relinqueretur, certum jugera haberet, ley 45, título 2, libro 21 del Digesto.

La designacion de los linderos es la que determina el cuerpo cierto, objeto ó materia del contrato; debe, pues, entregarse todo lo contenido en ellos, haya mas, ó ménos de la cabida expresada, que no fué la causa final de los contrayentes.

Pero si se hubiere padecido error en la misma designacion de los linderos, parece justo y conforme á los artículos 988 y 989 que se reforme en favor del perjudicado.

Este artículo y el 1392 tienen cierta analogía con el 1374, aunque sobre diversas cosas y para diversos efectos.

ARTICULO 1395.

Las acciones que nacen de los tres artículos precedentes, se prescriben al año, contado desde el dia de la entrega (1).

1. Las acciones que nacen de los artículos 2994 á 2996, citados en las dos notas anteriores

1622 Francoes, 1629 Sardo, 1152 de Vaud, 2474 de la Luisiana, 1468 Napolitano; todos estos dicen: "Desde el dia del contrato." El Holandés 1425 "Desde el dia de la entrega;" y ha parecido mejor como en el artículo 1412. No deben prolongarse las inquietudes sobre punto de tan fácil averiguacion, ni dejar incierta por demasiado tiempo la propiedad.

Pero la disposicion de este artículo no alcanza á la accion por la que el comprador pide la entrega de ciertos trozos de tierras alegando que fueron comprendidos en la venta.

ARTICULO 1396.

Si una misma cosa hubiere sido vendida á dos diferentes compradores, se estará á lo dispuesto en el artículo 982 (1).

Vé lo expuesto en el artículo de la referencia.

SECCION III.

DEL SANEAMIENTO.

ARTICULO 1397.

Por el saneamiento expresado en el artículo 1383, el vendedor responde al comprador:

1º *De la posesion pacífica de la cosa vendida.*

2º *De los vicios ó defectos ocultos que tuviere (2).*

se prescriben en un año contado desde el dia de la entrega.—Art. 2999, tít. 18, cap. 5, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

1 Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor á diversas personas, se observará lo siguiente:—Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; y si no fuere posible verificar la prioridad de esta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesion de la cosa.—En todo caso el vendedor responde del precio que haya recibido indebidamente, así como de los daños y perjuicios; y puede ser acusado de estafa por los que fueren perjudicados ó engañados.—Si la cosa vendida fuere raiz, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo 3001.—Arts. 3000 á 3003, tít. 18, cap. 5, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

2 Este artículo está conforme con nuestra le-

1625 Frances, 1633 Sardo, 2451 de la Luisiana, 1155 de Vaud, 1525 Holandés, 1471 Napolitano.

Ratio possessionis, quæ à venditore fieri debeat, talis est, ut si quis eam possessione n jure avo caverit, tradita possessio non intelligatur, leyes 3 al principio y 11, párrafo 2, título 1, libro 10 del Digesto. *Qui mancipia vendunt, certiores faciunt emptores, quid morbi vitiiive cujusque sint*, leyes 1, párrafo 1, y 38 al principio, título 1, libro 21 del Digesto. "Quita é libre de todo embargo deve ser entregada la cosa vendida al comprador, de manera que si otro alguno gela quisiere embargar, ó moverle pleyto sobre ella, la deve fazer sana;" ley 32, título 5, Partida 5. "Tacha, ó maldad aviendo el siervo: si el vendedor sabia esto, é non le dixesse al comprador, tenuto es, etc;" ley 64 del mismo título: vé el artículo 1383.

Posesion pacífica. Vacu à possessio emptori tradita non intelligitur: si alius in possessione est, ley 2, párrafo 1, título 1, libro 19 del Digesto. Así, lo primero es poner al comprador en posesion de la cosa; la palabra *pacífica* se refiere á garantir esta posesion contra toda inquietacion posterior.

La ley 30, párrafo 1, del mismo título, dice, que el vendedor, *hactenus tenetur, ut rem emptori habere liceat, non etiam ut ejus faciat*: no se obliga á transmitir al comprador la propiedad de la cosa, sino á ponerle en posesion de ella, y á defenderle contra todos los que despues quisieran hacérsela dejar, ó reclamaran algunos derechos sobre ella

gislacion; supuesto que por los 3004 y 3024, capítulos 6 y 7, título 18, libro 3 del Código civil vigente, se previene: 1º Que el vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida; y 2º Que el vendedor está obligado á garantir la propiedad y posesion pacífica del comprador y á prestar la eviccion en los términos declarados en el capítulo 5, título 3, libro 3.

La comision dice que el artículo 3024 es de simple referencia al capítulo 7, título 18, libro 3, en el que se trata por extenso la materia de eviccion; y que la utilidad de dicho artículo no será otra que la de llamar la atencion de los que consulten el Código; sobre un punto, que si es de aplicacion mas frecuente en la compra-venta, no deja de tener lugar en los demás contratos.—N. de las EE.

Esta decision ha tenido sus impugnadores; yo la encuentro justa: el comprador no tiene accion contra el vendedor de buena fé mientras no se verifiquen los dos casos indicados, aunque llegue despues á descubrir que el vendedor no era propietario de la cosa.

Número 2. *De los vicios, etc.* Vé el párrafo 2 de esta misma seccion.

PARRAFO PRIMERO

Del saneamiento en caso de eviccion.

ARTICULO 1398.

Hay eviccion cuando el comprador es privado por sentencia judicial, y en virtud de un derecho anterior á la compra, del todo ó parte de la cosa comprada

El vendedor está obligado á responder de la eviccion, aunque nada se haya expresado en el contrato.

Las partes, sin embargo, pueden aumentar, disminuir ó suprimir esta obligacion legal del vendedor (1).

1626 y 1627 Franceses, 1633 y 1634 Sardos, 1156 y 1157 de Vaud, 1526 y 1527 Holandeses, 2477 y 2479 de la Luisiana, 1472 y 1473 Napolitanos.

Sive tota res evincatur, sive pars, habet regressum emptor in venditorem, ley 1 al principio, título 2, libro 21. *Et si stipulatio nulla fuisset interposita: idem dicemus*, ley 19, al principio del mismo título: las leyes 4 al principio, 37 y 56, salvan, como nuestro artículo, el pacto especial: *nisi nominatim actum est: nisi aliud convenit: si dictum fuerit vendendo*; ley 32, título 5, Partida 5, y si la 36 no hace mencion de

1. Habrá eviccion cuando el que adquirió alguna cosa, fuere privado del todo ó parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razon de algun derecho anterior á la adquisicion.—Todo el que enajena está obligado á responder de la eviccion, aunque nada se haya expresado en el contrato.—Los contrayentes pueden aumentar ó disminuir convencionalmente los efectos de la eviccion, y aun convenir en que esta no se preste en ningun caso.—Arts. 1604 á 1606, tít. 3, cap. 5, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

nuestro párrafo tercero, es sin duda porque no creyó necesario expresarlo, siendo este negocio de simple interés particular.

Aunque nada se haya expresado: porque es de la naturaleza del contrato, procede *ex natura contractus*; vé lo expuesto al artículo 985, y lo mismo debe observarse en todos los que sean onerosos: en cuanto á la dote, vé el artículo 1270: en cuanto á donaciones, vé el artículo 956: en cuanto á las mandas, el artículo 677: en cuanto á particiones, el artículo 917.

¿Ha lugar á la evicción en las transacciones? En esta cuestión, muy debatida por los intérpretes del Derecho Romano, la opinión común y más conforme á la ley 33, título 4, libro 2 del Código es la siguiente:

Pedro y Juan transigen sobre una cosa; Juan desiste de sus pretensiones sobre ella y la cede Pedro, recibiendo de este otra cosa que no fué objeto de la transacción, por no serlo de dudas ni de pleitos.

Si la cosa recibida por Juan resulta incierta, Pedro está obligado al saneamiento de ella por evicción; pero no lo está Juan aunque resulte incierta la dudosa ó litigiosa que quedó en poder de Pedro: ni este responderá de saneamiento á Juan, si la cosa que le dió Pedro era otra de las dudosas ó litigiosas sobre que se transigió; en una palabra, no ha lugar á la evicción ó saneamiento por las cosas que fueron la ocasión y objeto de la transacción; la hay respecto de las que no lo fueron.

La razón es que por la transacción no se trata de transmitir al contrario la propiedad de la cosa transigida, sino el derecho que el cedente podía tener á ella, tal como fuese, y asegurarle de que nunca más será molestado por el mismo: las palabras de la ley 33 citada, *apud te constitutas*, hicieron surgir una opinión media, pero aislada.

Si por las circunstancias del caso se viere en conocimiento de que la transacción fué puramente nominal y una verdadera venta, como cuando se dá por la cosa transigida casi su justo precio habrá lugar á la evicción porque la verdad debe prevalecer

sobre las palabras, "et plus valet quod agitur, quam quod simulate concipitur."

En los casos de los artículos 1439, 1450 y 1466 no habrá lugar al saneamiento, si la evicción procede á virtud de ellos, y el vendedor no ocultó la calidad que sujetaba la cosa á retracto.

El vendedor. Si el primer comprador vende la cosa en mayor precio á un tercero, en cuyo poder resulta incierta, el vendedor primitivo responderá por el saneamiento, al tercero del mayor precio que dió, según declaración del tribunal de Casación citada por Rogron. Pero séame permitido observar con timidez, que esta declaración parece rozarse con el artículo 1631 Frances, según el cual, el primer comprador no puede reclamar otro precio mayor ni menor que el que dió. El segundo comprador tiene que reclamar del primero, y resultando este insolvente á lo sumo podrá sustituirse en su lugar y derechos contra el vendedor primitivo, es decir, reclamar el precio entregado por el primer comprador: según el número 1 de nuestro artículo 1401, la declaración referida sería más fundada. Gómez, número 46, capítulo 2, libro 2, *var. resol.*, niega al segundo y ulteriores compradores acción contra el vendedor primitivo, si el primer comprador no les cedió las suyas.

O parte de la cosa comprada: sin la distinción Romana de si es homogénea ó heterogénea: inútil hoy por no conocerse duplo ni triplo en las evicciones; pero este párrafo se entiende sin perjuicio del artículo 1043.

A responder de la evicción: cuando la causa, ó al menos el germen de esta existía al tiempo de la venta, bien procediese de hecho ageno ó personal del vendedor.

Pero este no responde de la evicción por causa posterior al contrato, si no procede de hecho suyo, caso difícil hoy de verificarse por lo dispuesto en el artículo 981.

O suprimir: entiéndase con sujeción á lo que se dispone en los dos artículos siguientes: vé los 1462 y 1463.

ARTICULO 1399.

Es nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiere mala fé de parte suya (1).

1628 Frances, 1735 Sardo, 1528 Holandes, 1158 de Vaud, 1480 de la Luisiana, 1474 Napolitano: todos estos artículos dicen, que el pacto de no haberse de prestar la evicción no alcanza á la que resulta de un hecho personal del vendedor. Nuestro artículo, conforme con el Derecho Romano, es más claro y general, excluyendo todos los casos de mala fé ó dolo, ora se trate de hecho propio ó ageno, como se establece para otro caso idéntico en el artículo 1047.

"Si venditor sciens obligatum aut alienum vendidisset, et adjectum sit neve eo nomine quid praestaretur, aestimari oportet dolum malum ejus," leyes 6, párrafo 9, y 11, párrafo último, título 1, libro 19 del Digesto.

Es nulo: por torpe y contra las buenas costumbres: vé el artículo 998 con lo en él expuesto. Sería contra toda justicia tolerar que el vendedor se aprovechase de su fraude; y contra toda razón presumir que el comprador ha querido permitirle que le engañe impunemente.

ARTICULO 1400.

Quando el comprador hubiere renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea este, debe el vendedor entregar únicamente el precio que tuviere la cosa al tiempo de la evicción, á no ser que el comprador hubiera hecho la renuncia con cono-

1. Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción siempre que hubiere mala fé de parte suya.—Las renunciaciones de la evicción y del saneamiento se harán en términos precisos y especificando los derechos que se renuncien, conforme á lo prevenido en el artículo 1424, cuyo artículo dispone que las renunciaciones que legalmente pueden hacer los contratantes, no producen efecto alguno, si no se expresan en términos claros y precisos, y citándose la ley cuyo beneficio se renuncia.—Arts. 1607 y 1608, tít. 3, cap. 5, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

cimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose á sus consecuencias (1).

1629 Frances, 1636 Sardo, 1530 Holandes, 1159 de Vaud, 2481 de la Luisiana, 1475 Napolitano: entre estos artículos y el nuestro, que es conforme al Derecho Romano, hay una diferencia capital sobre el precio que deba restituirse: en lo demás hay conformidad.

En el artículo anterior se ha declarado nulo el pacto doloso de no haberse de prestar la evicción: en este se reconoce válido el hecho de buena fé; pero se añade, que no por esto quedará libre el vendedor de la devolución del precio.

Si aperte in conventione comprehendatur nihil evictionis nomina proestatum iri; pretium beberi, re evicta, utilitatem non deberi. (daños ó intereses). *Nec enim bonae fidei contractus hanc patitur conventionem ut emptorem suam amitteret et venditor rem suam retineret,* ley 11, párrafo 18, título 1, libro 19 del Digesto.

Es imposible que sin vender nada adquiera el vendedor algo: la causa por la que el comprador ha pagado el precio, desaparece por la evicción: el vendedor lo retiene ya sin causa, y por consiguiente, debe restituirlo.

Con conocimiento de los riesgos y sometiéndose, etc. Nemo videtur fraudare eos qui sciunt, et consentiunt, 145 de *regulis juris.* En este caso viene á comprarse un derecho incierto ó inseguro, una esperanza; la venta en este caso es parecida á la *futuris factus retes*, y toma el carácter de un contrato aleatorio. Ley 11, párrafo 18, libro 19 del Digesto.

Algunos creen que por el artículo 1629

1. Cuando el que adquiere ha renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste debe el que enajena entregar únicamente el precio de la cosa, (según los artículos 1612 y 1613, cuyos artículos se hallarán consignados en la siguiente nota,) en su caso; pero aun de esta obligación quedará libre, si el que adquirió, lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose á sus consecuencias.—Art. 1609, tít. 3, can. 5, lib. 3, cód. civ. vigente.—N. de los EE.

Frances, del que ha sido tomado el nuestro, se halla decidido en sentido negativo la cuestion dudosa en Derecho Romano, sobre si el que compra á sabiendas cosa agena ó hipotecada sin estipular nada para el caso de eviccion, puede, llegado que sea, repetir el precio del vendedor: el precio solo, no los daños ó intereses.

Yo creo, por el contrario, que la cuestion queda intacta para el caso mucho mas comun y general de no haberse pactado que el vendedor quedara libre del saneamiento.

Los que están por la negativa en Derecho Romano, citan la ley 27, título 45, libro 8 del Código, que por cierto es apretante; los sostenedores de la afirmativa pretenden ingeniosamente que la ley no habla del precio sino de los gastos del pleito que sostuvo temerariamente el comprador, y que seria una manifiesta iniquidad que el vendedor se enriquezca á expensas del comprador, reteriendo el precio de una cosa que no le pertenece.

Séase lo que se quiera de la letra y espíritu de la citada ley Romana, yo tengo por mas conforme á equidad la opinion afirmativa: ademas, el ánimo de donar no se presume, mientras pueda interpretarse el acto en cualquier otro sentido, y el comprador pudo esperar que la propiedad de la cosa recaeria despues en el vendedor, y por consiguiente subsistiria la venta.

Pero esto ha de entenderse sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 1192 y 1193. El que compra á sabiendas al ladron la cosa robada, está comprendido en el artículo 14 del Código penal y en el citado 1192: la simple falta de buena fé en el comprador, no constituye la torpeza, que es la base del artículo 221.

El precio que tuviere la cosa al tiempo de la eviccion. Esta es la diferencia capital entre nuestro artículo y los extranjeros arriba citados, segun los que el vendedor ha de volver precisamente el precio que recibió: fué adoptado por la Comision á propuesta mia; pues el artículo venia redactado segun el 1631 Frances.

Nuestro artículo está conforme con las leyes 66, párrafo 3, y 70, título 2, libro 21 del Digesto.

Ut quanti sua intersit emptor consequatur, scilicet. Melioris, aut deterioris agri facti causa finem pretii, quo fuerat tempore divisionis aestimatus, dividuat, vel excedat, ley 66. *Evicta re, ex empto actionem non ad pretium dumtaxat recipiendum, sed ad id quos interest competere, ideoque etiam, si minor esse coeperit, damnum emptoris esse,* ley 70. La ley 32, título 5, Partida 5, no está tan clara, pues habla primero del precio recibido por el vendedor con los daños ó menoscabos, y luego del de la cosa *maguer más valiesse.*

De los tres discursos franceses 70, 71 y 72 sobre venta, solo en el 71 se motiva ligeramente la disposicio: contraria; y Rogron, al artículo 1651, se muestra mas sutil que sólido: el célebre Domat habia opinado segun el Derecho Romano.

Este, en efecto, es mas sencillo y equitativo: lo que realmente pierde el comprador, es el valor de la cosa al tiempo de la eviccion, sea mayor ó menor que el que tenia al tiempo de la venta; y el comprador no debe reclamar ni mas ni ménos, que lo que pierde, es decir, la completa indemnizacion.

Yo no puedo imaginarme cosa mas dura que la obligacion impuesta al vendedor en el artículo 1631 Frances, de restituir el precio recibido, aunque la cosa se haya deteriorado por negligencia del comprador, y la impuesta en el 1633, de abonarle lo que mas valiere la cosa al tiempo de la eviccion, aunque este mas valer no proceda de hecho del comprador.

Todo lo que se alega para fundar tan chocantes disposiciones, es que por la eviccion, el contrato queda sin causa, y el vendedor nada puede retener: pero ¿cómo quedando tambien sin causa en el caso del artículo 1633, se dispone que el comprador adquiera y se enriquezca sin causa á expensas de un vendedor de buena fé?

Es muy difícil cohonestar las aberraciones manifiestas contra la razon y la justicia.

Qui sentit commoda sentiat et incommoda:

es imposible que el aumento de la cosa ó de su valor, aproveche á uno y no le perjudique su disminucion: por último, nuestro artículo corta muchas cuestiones, y simplifica la de daños.

ARTICULO 1401.

Cuando se ha estipulado el saneamiento, ó cuando nada se ha pactado sobre este punto, si se ha verificado la eviccion, tiene el comprador derecho á exigir del vendedor.

1.º *La restitution del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la eviccion, sea mayor ó menor que el de la venta.*

2.º *Los frutos ó rendimientos, si se le ha condenado á entregarlos al propietario que le ha vendido en juicio.*

3.º *Las costas del pleito que ha motivado la eviccion, y los del que hubiere seguido con el vendedor para el saneamiento.*

4.º *Los gastos del contrato, si los pagó el comprador.*

5.º *Los daños ó intereses y los gastos voluntarios ó de puro placer ó ornato, si vendió de mala fé (1).*

1. El fallo judicial impone al que enajana, la obligacion de indemnizar en los términos siguientes.—Si el que enajenó hubiere procedido de buena fé, estará obligado á entregar al que sufrió la eviccion:—1.º El precio íntegro que recibió por la cosa:—2.º Los gastos causados en el contrato, si fueron satisfechos por el adquirente:—3.º Los causados en el pleito de eviccion y en el del saneamiento:—4.º El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe.—Si el que enajenó hubiere procedido de mala fé, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:—1.º Devolverá á eleccion del adquirente, el precio que la cosa tenia al tiempo de la adquisicion, ó el que tenga al tiempo en que se sufra la eviccion.—2.º Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa:—3.º Pagará los daños y perjuicios.—Si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fé, no tendrá el segundo en ningun caso derecho al saneamiento ni á indemnizacion de ninguna especie.—Si el adquirente fuere condenado á restituir los frutos de la cosa, podrá exigir del que enajenó la indemnizacion de ellos ó el interes legal del precio que haya dado.—Si el que adquirió no fuere condenado á dicha restitution quedarán compensados los intereses del precio con los frutos recibidos.—Si el que enajena, al ser emplazado, manifiesta que no tiene

1630 Frances, 1637 Sardo, 1160 de Vaud, 1530 Holandes, 2482 de la Luisiana, 1476 Napolitano, "Evicta re, ex empto actio non ad pretium dumtaxat recipiendum, sed ad id quod interest competit," ley 7, título 2, libre 21 del Digesto. "Tenudo es de tornar el precio: con todos los daños, y los menoscabos, que le vinieron por esta razon." Ley 32, título 5, Partida 5.

Número 1. Vé lo expuesto en el artículo anterior,

Número 2. *Los frutos ó rendimientos:* porque el comprador, poseedor de la cosa, ha podido ser condenado en ellos desde que se constituyó en mala fé, ó por lo ménos desde la contestacion de la demanda. Pero si en este segundo caso el vendedor emplazado digere que no tiene medios de defensa, y consignare el precio por no quererlo recibir el comprador, no responderá de la condenacion de los frutos posteriores, puesto que él carece ya de los intereses del precio, y el comprador se constituye en litigante temerario.

Número 3. *Del pleito que ha motivado la eviccion:* á no ser que el vendedor diga y haga lo que acabo de exponer en el número anterior: la temeridad del litigante no debe serle dañosa.

"¿El comprador que ha sido absuelto definitivamente en juicio, sin que el demandante haya sido condenado en las costas, podrá repetir las del vendedor?"

En esta cuestion están, como de costumbre, medios de defensa y consigna el precio por no quererlo recibir el adquirente, queda libre de cualquiera responsabilidad posterior á la fecha de la consignacion.—Los deterioros que la cosa haya sufrido, serán de cuenta del que los causó.—Si el que adquirió hubiere sacado de los deterioros algun provecho, el importe de este se deducirá del de la indemnizacion.—Las mejoras que el que enajenó hubiere hecho antes de la enajenacion, se le pasarán en cuenta de lo que deba pagar, siempre que fueren abonadas por el vencedor.—Arts. 1611 á 1620, tit. 3, lib. 3, cap. 5, cód. civ. vigente.

La comision dice que en los artículos 1612 y 1613 le pareció necesario fijar minuciosamente los deberes del que presta la eviccion, ya proceda de buena, ya de mala fé.—N. de los EE.