

loc. cit.; POTHIER, loc. cit., núm. 87 y siguientes; TROPLONG, loc. cit., núm. 416 y siguientes, en donde se expresan las excepciones de que más tarde nos ocuparemos; y MERLIN, palab. Evicción).

5. Se duda si el caso de nueva almoneda pedida por el acreedor inscrito, con aumento de la décima parte del precio, debe ser considerado como una evicción cuya causa es anterior á la venta, y da lugar por lo mismo á la acción en garantía del comprador (TROPLONG, loc. cit., núm. 425; DURANTON, t. IX, pág. 96; DUVERGIER, tom. I, núm. 231, están por la afirmativa; pero hay otros por la negativa).—V. ZACHARLÆ, loc. cit., notas.

6. El despojo que resulte de hecho del príncipe como ántes se decía, ó del gobierno, y á *pari*, de una provincia ó de un municipio, por causa de utilidad pública, ó por una simple violencia ó vía de hecho, no forma, no constituye una evicción de tal carácter que pueda motivar una instancia en garantía contra el vendedor. Llámase acto del príncipe, en esta materia, todo acto del poder legislativo y aun del ejecutivo que ordene el abandono ó cesion de un inmueble, sin que esa orden sea consecuencia de un derecho preexistente ó de una prohibición cuya declaración ó vigilancia corresponda al soberano (ZACHARLÆ, loc. cit.). Conviene advertir á este propósito que, *futuros casus evictionis post contractam emtionem ad venditorem non pertinent*, segun lo observaba la conocida ley 11 Dig. de evict.; segun la cual, no habia lugar á la garantía cuando la evicción provenia de hecho del príncipe, que se equiparaba al caso fortuito (RICHERI, *Int.* § 4214. *Jurisp.* t. X, § 1043, *Cod.* lib. III, t. 26, def. 24; THESAURO GIUNIORE, t. IV, quæst. 10; PACIONUS, *De locato et conducto*, cap. XLVI, núm. 29 y sigte.; MERLIN, palab. Hecho del príncipe; TROPLONG, loc. cit., núm. 423 y *De la locacion*, núms. 208, 214 y siguientes; *Raccolta di giudicati della gia Corte imperiale di Torino*, tom. V., 226, tom. XIV pág. 438; POTHIER, loc. cit., *De la venta*, núm. 87 y siguientes.

7. Por regla general, la acción en garantía á consecuencia de una subasta ó venta forzosa, no puede ser ejercida por el deliberatario ó adjudicatario, sino contra el deudor, y no contra el acreedor que hizo la instancia (V. DURANTON, tom. IX, pág. 100; DELVINCOURT, tom. III, pág. 144;

TROPLONG, loc. cit. núm. 432). V. tot. tit. *Cod. creditorem evictionem pignoris non debere*.

El acreedor que promueve una subasta no es responsable por la evicción de los bienes rematados. V. *Gazzeta dei Tribunali*, año 1851, pág. 712 y *Tavola decennale di giurisprudenza*, palab. Subasta, núm. 41.

La justicia es la que en ese caso vende, y no el acreedor que se limita á *suum recipere*.—V. TROPLONG, loc. cit., núm. 432 y 522. *Tavola decennale di giurisprudenza*, palab. vendita all' asta, núm. 29, y ZACHARLÆ, t. I, § 355.

El deliberatario que fuere vencido en la evicción, y que, seguido el juicio de graduación sobre el precio, le hubiere pagado á los acreedores, podrá, segun la mayor parte de los comentadores y el dictado de la justicia, repetirlo, *conditione indebiti* (MERLIN, palab. *Saisie immobilière* § 7, núm. 2; TROPLONG, loc. cit., núm. 432; DUVERGIER, t. I, pág. 346; CARRE, tom. III, núm. 2477, y ZACHARLÆ, loc. cit., notas).

DURANTON, tom. IV, pág. 100 y DELVINCOURT, tom. III, pág. 104, opinan de diversa manera, y tan grave duda, resultante de tan contrarias opiniones, merece una resolución legislativa.

8. Es digno de observarse que es indiferente para el ejercicio de la acción en garantía que el molestado sea el comprador ó alguno de sus sucesores, aun cuando lo fuere á título gratuito y singular; de donde resulta que cualquiera de ellos puede proceder *directamente* por la evicción, *omisso medio*, contra el primitivo vendedor, en nombre propio y sin necesidad de subrogación especial, convencional ó judicial (ZACHARLÆ, loc. cit.; DURANTON, t. IV pág. 462, tom. IX, pág. 102, 104; TROPLONG, loc. cit. núm. 429).

Esta teoría se funda sustancialmente, en la consideración de que, el que trasmite la propiedad de una cosa ó de un fundo, se entiende que trasmite al mismo tiempo todos los derechos que por razón de la misma cosa le competen; *cum sua causa*.—Véase, sin embargo, á TROPLONG, loc. cit. núm. 447 y 496 que opina en sentido contrario.

9. Decimos que la evicción debe depender de una causa anterior á la venta á fin de que el comprador tenga derecho á la garantía del vendedor, así como procede en el caso de división entre los coherederos segun el art. 1,035 en donde se habla aun la de *simple molestia* procedente de causa anterior á la

division. Esta regla sin embargo, sufre, segun TROPLONG loc. cit., núm. 416 y siguientes, algunas excepciones. La primera es cuando el comprador asume el riesgo de la evicción; la segunda, cuando el vendedor ha declarado y manifestado al comprador la causa y el peligro de la evicción, ó cuando ya le eran conocidos de tal suerte que *certiorari non debuit*; la tercera, cuando la sentencia que establece la evicción no ha tenido efecto en el perentorio término fijado, ó cuando nadie se presenta á pedir su ejecución; la cuarta, cuando el comprador es deudor y acreedor por la evicción: *quem de evictione tenet actio eundem agentem repellit exceptio* (Cit. Leg. 11, Cod. de evict.; POTHIER *De la venta* núm. 90); ó en otros términos, el que debe prestar la garantía como heredero del vendedor, no puede proceder por la evicción; la quinta, cuando la evicción resulta de algun hecho del comprador y por su culpa.

10. Conviene tener presente que no solo el caso de una verdadera evicción dá lugar á la garantía; la responsabilidad del vendedor, se encuentra además afecta cuando el comprador sufre alguna *molestia*; verdad es que el art. 1,482 no lo dice; y aun parece indicar lo contrario con las palabras: *lo priva* etc.; pero tal obligación resulta claramente de los arts. 1,481, 1,463, 1,035 y 1,510 (V. POTHIER, loc. cit., núms. 81 y 103; TROPLONG, loc. cit. núms. 431 y 433). Se entiende por *molestia* en el sentido jurídico, la demanda promovida contra el comprador por un tercero que pretende tener derecho á que se le entregue la cosa vendida ó el hecho de que, el mismo comprador no tenga aun su posesion y se resista el tercero á entregársela (TROPLONG, loc. cit.).

11. Importa además saber por otra parte, que *omnes coheredes venditoris secutam venditionem defendere debent, ad evictionem singuli non nisi pro hereditaria parte tenentur* (RICHERI, INSTIT. § 3075), y por otra, que si dos ó más personas hubieren vendido conjuntamente un inmueble y sin hacer designacion de partes, el comprador vencido por la evicción ó molestado, puede proceder contra cada una de ellos, para que no sea perjudicado con resulta alguna de la evicción (*Gazzetta dei Tribunali*, año 1858 pág. 726 *Tavola decennale de giurisprudenza*, palab. vendita núm. 154, 146).

12. Digna es de notarse la regla de FABRO, *Cód. lib. IV tit. 33 de act. anti. def. 3: Qui pupillarem fundum á tutore emit sine decreto, nullam ac-*

tionem eo nomine habet contra tutorem, antequam sit res evicta. Trátase en el caso de la nulidad relativa, pues la venta puede ser ratificada de hecho ó expresamente por el pupilo, por serle útil (Ibid).

Quod favore quorundam constitutum est, quibusdam casibus ad lesionem eorum nolumus inventum videri (Leg. 6 Cód. de legibus).

La decision de FABRO reconoce como antecedente el sistema de la legislación romana segun el cual, era válida entre los contrayentes la venta de cosa agena.

13. La promesa de libertar al fundo de todo gravámen, no comprende los acostumbrados y generales (BRUNNEMAN ad Ley. 41 dig de act. consti.—V. Leg. 27 Dig. de evic.)

Fundos vendi non potest. sine censu, esto es, sin los tributos (Tot. tit. Cód. sine causa vel reliq.).

14. *Venditor tenetur de evictione etiamsi non promittat, non qui venditioni tantum consensit* (MANTICA, De tacit. et amb. conv. I, IV, t. 2, núms. 9 y siguientes).—V. Leg. 160 Dig. de reg. jur.; Leg. 11 Cód. de evict.

ARTICULO 1,484.

Aun cuando se pacte que el vendedor no quedará sujeto á garantía alguna, esto no obstante, quedará obligado por la que resulte de un hecho suyo. Es nulo cualquier pacto en contrario.

ARTICULO 1,485.

En el expresado caso de pacto para la exclusion de la garantía, el vendedor, acaeciendo la evicción, queda obligado á la restitucion del precio, á ménos que el comprador hubiere tenido noticia del peligro de la evicción en el acto de la venta ó hubiere comprado á su riesgo y peligro.

1. Arg. Leg. 2, ppio, 12, Dig. de hered. vel. act. vend.; Leg. 6 § 9, Leg. 11 § 18 in fine, Leg. 30 § 1º Dig. de act. emti.; Leg. 14 § 9 Dig. de ædil. edict.; Leg. 7 § 7 y siguientes. Leg. 27 §§ 3 y 4 Dig. de pactis.

2. Leg. 11 § 18, Leg. 12 Dig. de act. emti., Leg. 8, § 1 Dig. de contrah. emt.; Leg. 10 y siguientes Dig. de hered. vel. act. vend.; Leg. 21 y 27 Cód. de evict.—V. Leg. 3 § 4 Cód. comm. de legat.

Código civil frances, arts. 1,628 y 1,629.—Sardo arts. 1,635 y 1,636.—Austriaco § 929.—Dos Sicilias, arts. 1,474 y 1,475.—Parma, arts. 1,444 y 1,445.—Este, art. 1,523.—México, art. 1,609.

COMENTARIO.

1. Los dos artículos reproducidos, expresan dos excepciones á la regla que establece que puede renunciarse la garantía, como en el art. 1483 al fin. La primera excepcion se funda en que la buena fé y la equidad condenan un pacto, por el cual, no fuéramos responsables del daño que personalmente hiciéramos, y otro pudiera quitar la cosa que hubiéramos vendido: esto equivaldría al dolo, que está especialmente proscrito en la compra-venta. (Leyes citadas).

Fúndase la segunda excepcion en la citada ley 11, § ult. Dig. de act. emti: *Neque enim bonæ fidei contractus hanc patitur conventionem ut emtor rem amittat, et pretium venditor retineat.* Pero si el comprador tuviere conocimiento al tiempo del contrato, del riesgo de evicción á que se exponía, y más aún, si compró á su riesgo y se convino expresamente que no habría garantía, existirá en el caso una especie de contrato aleatorio, *jactus retis*, que el comprador se propuso hacer quizá á poco precio, y por lo mismo, él deberá imputarse la pérdida, si llega á haberla. (V. MALLEVILLE, á los arts. 1628, 1629 código civil francés.—(Vid. cit., Leg. 11, § ult. Dig. de act. emti. y *Practica legale*, par. II, pág. 81 y sigs.

Deberá considerarse como procedente de un hecho personal del vendedor, la evicción resultante de la nulidad ó rescision de su título por causa de dolo violencia, lesion, venta anterior por él consentida ó hipoteca anexa á deudas contraídas por el mismo vendedor; pero no se reputarán personales del vendedor, las causas de evicción procedentes de hechos de una persona de la cual fuere heredero. (TROPLONG, loc. cit. núm. 474 y 476).

3. No será bastante para probar que el comprador renunció á la garantía, el conocimiento que tuviere de las hipotecas que reportase el inmueble gravado. Por lo mismo que el vendedor no declaró expresamente esas hipotecas, pndo suponer el comprador que el vendedor referido tomara sus precauciones y se arreglaria con sus acreedores para libertad el fundo (TROPLONG, loc. cit., núm. 418; DUVERGIER, tomo I, núm. 319; ZACHARLÆ, loc. cit., tom. I § 355 y notas.—V. POTHIER loc. cit. núm. 187; MERLIN, palab. garantía § 7 núm. 2).

4. El vendedor que declara la existencia de una ó más hipotecas sobre el inmueble vendido, por ese solo hecho da aviso al comprador de que tendrá que purgar el inmueble de la ó de las hipotecas y pagar el precio al acreedor ó acreedores, por su crédito ó créditos; y este aviso equivale á una estipulación expresa para la renuncia ó exclusion de la garantía (TROPLONG, loc. cit., núm. 477. DUVERGIER, tomo I, pág. 319). DURANTON, tomo IX, pág. 98 limita los efectos de esa declaración á las hipotecas que no hayan sido constituidas por el mismo vendedor.

5. Habrá lugar á la garantía de derecho de un credito, aun cuando exista realmente su título y se entregue al tiempo de la cesion si en este mismo tiempo se hubiera extinguido ya por la compensacion (SIREY al art. 1628 del Código civil frances).

6. Aun cuando la garantía ó promesa por la evicción sea estipulada como sucede generalmente, de un modo indefinido, el vendedor esta obligado por las consecuencias que de ellas se deriven, no obstante que al tiempo del contrato conociera el comprador la causa de la evicción (SIREY al art. 1627 del Código civil frances).—V. Leg. 27 Cód. de evict. y sobre su inteligencia, á TROPLONG; loc. cit., núm. 418; POTHIER, loc. cit. núm. 186 y sigs. 189, con MERLIN palab. Garantía § I quæst.

7. *De emtore qui convenit ut in eorum secuta evictionis non nisi ad pretii restitutionem agere ex emto possit.*—V. FABRO, Cód. lib. IV tomo 33 de act. anti, def. 12.

8. Si conociendo el peligro de la evicción, el adquirente estipulase la garantía, se pregunta si ésta se deberá tambien por los daños y perjuicios; y se responde afirmativamente, por la razon de que el que promete en general la garantía, se sujeta á las resultas todas de la evicción (DURANTON, loc.

cit., núm. 247; MERLIN palab. Garantía, § 7 BOILEUX, al art. 1629 del Código civil francés).

ARTÍCULO 1,486.

Si fué prometida la garantía ó nada se pactó sobre ella, el comprador que sufiere la evicción tendrá derecho para reclamar al vendedor:

1º La restitucion del precio;

2º La de los frutos cuando se haya visto obligado á restituirlos al propietario que hubiere re,veindicado;

1º Los gastos hechos á consecuencia de la denuncia del pleito hecho á su causa habiente y en el juicio principal.

4º Por último, el rezarcimiento de los daños y perjuicios, así como los gastos y pagos hechos en virtud del contrato.

Leg. 8, 60, 67, 70 y 74 § 2 et passim Dig. de evict.; Leg. 9, 17, 18, 21 y 25, Cód. dict. tit.; Leg. 43 y siguientes Dig. de act. emti.; Leg. 15, Dig. de doli mali et met. except.; Leg. 13 Dig. ratam rem hab.; arg. Leg. 27, Dig. de ædil. edict.

Código civil francés art. 1,630.—Sardo, art. 1,637.—Austriaco, § 932.—Dos Sicilias, art. 1,476.—Parma, art. 1,446.—Este, art. 1,525.—México, art. 1,612.

COMENTARIO.

1. *Auctores in jure nostro dicuntur a quibus jus in nos transit, et á quibus causam habemus* (VICAT, palab. auctor; Leg. 28, 51 y 64 Dig. de evict.; Leg. 4 in fine Dig. de act. emti).

—*Venditorem.... emti actione quanti tua interest convenire potest* (Cit. Leg. 25 Cód. de evict.).

2. El vendedor debe, principalmente, en caso de evicción, restituir el precio, que entonces permanece en su poder *sine causa*. Además, si el compra-

dor fuese condenado á restituir los frutos percibidos al tercero que reivindicó, el vendedor deberá indemnizarle por esa restitucion (POTHIER *De la venta* núm. 124).

Además, es justo que el vendedor reembolse al comprador de los gastos que hubiere erogado para hacer efectiva la garantía y los causados en la instancia principal promovida por el tercero para que se le entregase la cosa; pero el vendedor solamente es deudor de las costas causadas hasta que fué llamado al pleito y se le hizo la respectiva citacion; lo que quiere decir que, si el comprador sostiene por su cuenta el litigio sin denunciarlo al vendedor, llamándolo al juicio, no podrá repetir contra él por las costas causadas (V. POTHIER loc. cit. número 129, ZACHARLE, tomo I párrafo 355).

El comprador tiene también derecho á que se le rembolsen los gastos del contrato, registro, escrituras, si consta la venta en instrumento público, y los demás que hubiere erogado segun el artículo 1,455 anterior; como los de medición etc. POTHIER loc. cit., núm. 132; TROPLONG, loc. cit., núm. 4,995 y siguientes).

3. Se agrega que el comprador tiene derecho á la indemnizacion de daños y perjuicios que le haga sufrir la evicción, cuyo derecho está vinculado con la obligacion de dar garantía y es uno de sus efectos característicos (1)

4. Los daños é intereses, segun la locucion francesa, son algo diferente del precio: *id quod supra pretium interest emtoris* DUMOULIN, *De tract de eo quod interest*; POTHIER, loc. cit., *De la venta* núm. 131).

5. La distincion, dice TROPLONG, loc. cit., núm. 503, entre los daños y perjuicios y el precio, es fundamental y derivada especialmente de la *accion por la evicción*.... Esta evicción tiene dos capítulos: el uno, al cual llama DUMOULIN *perpetuum*, tiene por objeto la restitucion del precio; el otro que llama *casuale*, tiende á la indemnizacion de los daños causados, los cuales no se deben sino en virtud del perjuicio sufrido y dependen de las circunstancias. TROPLONG hace notar que algunas Cortes francesas, confunden prácticamente ambas cosas.

[1] Segun el Código mexicano, art. 1,613, la obligacion por parte del vendedor de indemnizar por los daños y perjuicios, solamente se determinará cuando hubiere mala fé por su parte.

Se ha dicho ya que la primera obligación del vendedor responsable por la garantía, por causa de evicción total, es la de restituir el precio que se supone ha recibido. Pero si un comprador sub-siguiente al primero, intentara *omisso medio*, la acción en garantía contra el primitivo vendedor de la cosa, no podrá repetir ni pretender un precio superior al que el mismo hubiere pagado la primer comprador (TROPLONG, loc. cit. núm. 496; POTHIER, loc. cit., núm. 149; DALLOZ, palab. venta núm. 882).

7. El comprador que hubiere denunciado el pleito á su autor, de conformidad con lo que previenen los códigos civil y de procedimientos, y que persista en sostener por su parte el pleito, despues que habiéndolo tomado por su cuenta el vendedor, hubiere declarado que carecia de medios ó excepciones para impugnar la demanda ó para destruir las defensas ó excepciones del tercero que posea la cosa, deberá reportar los gastos hechos despues de hecha esa declaracion de *non jure* (V. POTHIER, loc. cit. núm. 132; ZACHARLE loc. cit.).

—V. Ins. tot. tit. de pena tem. litig.

8. *Quid veniat in condemnationem et taxationem ejus quod interest emtoris conventi per hypothecariam, qui solverit*, V. FABRO, Cód. 1, VII, tom. 16, de *sent. quæ pro eo quod interest* def. 3).

—Vencido por la evicción el comprador que hubiere pagado el precio á un acreedor del vendedor, se cree que podrá repetirlo del mismo acreedor, segun los principios del Código que están en pugna con los del derecho romano (V. TROPLONG, *De la venta* núm. 498).

9. No será inútil recordar que el heredero debe garantía al legatario, el cual deberá denunciar á aquel el pleito.—V. Leg. 71, Dig. de legat 1º; BRUNNEMAN, index palab. *legatum*; VINNIO Quæst, select. lib. II, cap. 9.

ARTÍCULO 1,487.

Si cuando se verificase la evicción, la cosa vendida hubiere sufrido menoscabo de valor ó estuviere notablemente deteriorada, tanto por negligencia del comprador cuanto por

fuerza mayor, el vendedor estará igualmente obligado á restituir todo el precio.

ARTÍCULO 1,488.

Pero si el comprador hubiere obtenido algun provecho de los deterioros por él causados, el vendedor tendrá derecho á retener del precio una parte equivalente á la utilidad obtenida.

ARTÍCULO 1,489.

Si la cosa vendida aumentare de valor al tiempo de la evicción, aun cuando no sea por obra del comprador, el vendedor estará obligado á pagarle el exceso sobre el precio de la venta.

1.—Leg. 66, § 3, Leg. 70, Dig. de evict.; Leg. 45, ppio. Dig. de act. emti.—V. sin embargo Leg. 13 y sigtes.; Leg. 61 ppio., et § 1º Dig. de evict.; Leg. 25, Cod. dict. tit.

2.—Arg. Leg. 14, Dig. de condict. ind.; Leg. 17, § 4 in fine Dig. de inst. act., Leg. 12, § 1º Dig. de distract. pign.; Leg. 206 Dig. de reg. jur.

3.—V. las leyes citadas para el artículo anterior y para el 1480; Leg. 16 ppio. Dig. de evict.

Código civil frances, arts. 1631, 1632, 1633.—Sardo, arts. 1638, 1639, 1640.—Dos Sicilias, arts. 1477, 1478, 1479.—Parma, arts. 1447, 1448, 1449.—Este, arts. 1525, 1526, 1527.—México, arts. 1618, 1619.

COMENTARIO.

1. El artículo 1487, sacado, como los siguientes, de los anteriores Códigos, define una de las más árduas y controvertidas cuestiones que hayan existido con motivo de la antinomia que realmente existe entre las citadas leyes romanas.—V. RICHERI, *Jurisp.* tom. X, § 1095 y sigtes. 1011; VOET,

lib. XXI, tit. 2, núm. 26; POTHIER, loc. cit., núms. 69, 119, 134 y sigte., 162 y sigte.

En cuanto á saber si *evincida* la cosa vendida debe restituirse el precio estipulado y pagado, ó solo su valor al tiempo de la evicción, cuando por cualquier motivo hubiere bajado de precio, véanse los citados comentadores.

2. FAURE, en su discurso al Tribunado (citados discursos, tom. V, pág. 76), justificaba el precepto del anterior artículo, diciendo que el comprador no debía contar con la evicción; no debía, pues, ser castigado por haber usado de una cosa de la cual podía creerse propietario. Este parecer se encuentra confirmado en la Ley 31, § 3 Dig. de petit hered., *qui rem suam neglexit nulli querelæ subjectus est*. FAURE moderaba esa disposición, agregando que: el menoscabo ó demérito de que obtuvo provecho el comprador, debía computarse en la deducción del precio que fuere restituido; porque siendo ese provecho representativo de una parte de la cosa vendida, el mismo comprador recibiría dos veces la cosa, si el vendedor tuviera que restituir íntegro el precio (V. TROP LONG, loc. cit., núms. 488 y sigte.).

En cuanto á los daños y perjuicios, deben disminuir en proporción de la disminución de la cosa, ántes de la evicción, según la citada ley 70 Dig. de evict.

En cuanto al precepto del art. 1489 relativo al aumento de precio de la cosa, se encuentra también en la cit. Leg. 16 ppio Dig. de evict. (V. POTHIER, loc. cit., núms. 159 y sigts. y *Práctica legale*, part. II tom. I pág. 66 y sigts.

El vendedor responde por todas las ventajas que el comprador hubiera obtenido de la cosa, sino se le hubiere despojado de ella (Ley 8 Dig. dict. tit.): *sicuti obligatus est venditor ut præstet licere habere hominem quam vendidit ita eo quoque quæ per eum adquiri potuerunt præstare debet emptori ut habeat* (Ibid. in fine).

Habere licere qui promittit hoc præstare debet ut ne alius rem evincat, utque sine controversia et interpellatione cujuscuam rem sibi habere et possidere liceat (Leg. 11, § 7; Leg. ult.; Dig de act. emti; Leg. 38, 83 Dig. de verb. oblig.)—V. VICAT palab. *Habere licere*.

Puede decirse que en nuestro código, esa frase legal equivale á la transmisión de la cosa vendida al poder y pacífica posesión del comprador.

TROP LONG y otros dan mayor energía y extensión á las palabras *al poder* que son diversas y ménos propias que las de *in dominio* del comprador, y que no quiso emplear la ley.

Hé aquí las terminantes palabras de AZUNI en su *Dizionario di giurisprudenza mercantile*, palab. vendita § 5: "La entrega no es más que la traslación de la cosa vendida al poder y posesión del comprador." Leg. 3, Dig. de act. emti; Leg. 9, § 3, et Leg. 20, Dig de adq. rer. dom: *vacua possessio*, libre posesión).

3. El vendedor debe reembolsar el precio recibido en su totalidad, aun cuando despues de la venta la cosa haya sufrido menoscabo en su valor, ó aun cuando haya perecido en parte; pero está autorizado para retener sobre el precio: 1º La indemnización que hubiere pagado ya al comprador á causa de servidumbres pasivas que no hubieren sido declaradas por él, ó á causa de falta en la medida; 2º La cantidad que el comprador hubiere recibido del tercero que reivindicó por las mejoras anteriores á la venta; 3º El importe de las utilidades que el adquirente haya podido obtener con el demérito producido por un goce abusivo de la cosa ó por un inmoderado cultivo, si no hubiere sido obligado á responder de ese demérito al propietario que reivindicó (DURANTON, t. IX, pág. 108; ZACHARLÆ, loc. cit. tomo I, § 355).

4. El vendedor, aun cuando fuere de buena fé, debe indemnizar al comprador de los daños y perjuicios que le hubieren resultado de la evicción y despojo de la cosa comprada, privándole del aumento de valor que podría haber alcanzado despues de la venta, tanto por hechos independientes de su voluntad, cuanto, y con mayor razón, por las mejoras ó reparaciones que hubiere hecho y por las cuales no hubiere sido indemnizado por el tercero que reivindicó ó solamente hubiere sido indemnizado en parte. El importe de los Paños se determinará siempre por el aumento de valor, ó sea por la diferencia entre el precio de la venta y el que tuviere la cosa al tiempo de la evicción; he aquí porque, cuando el aumento de valor resulta de mejoras, reparaciones ó construcciones, el vendedor debe todo ese aumento, aun cuando sea superior á la cantidad desembolsada por el comprador, y por el contrario, en la misma hipótesis, no deberá mas que ese aumento, aun cuando fuere mayor la cantidad gastada por el mismo comprador para conseguirlo. En efecto, la