

evicción no ha hecho mas, que privar al adquirente de ese aumento de valor (ZACHARIA, loc. cit.).

Decimos que en el caso no debe hacerse distincion alguna entre el vendedor de buena y el de mala fé; supuesto que, aun cuando fuere de buena fé, una vez que ha vendido, debe reembolsar al comprador, é indemnizarle totalmente del aumento del valor, aun cuando este hubiere resultado de circunstancias extraordinarias que no pudo preveer (TOULLIER, tom. VI, núm. 285; DURANTON, tom. IX, pág. 111; TROPLONG, núm. 507). Existen, sin embargo, algunos pareceres contrarios (V. ZACHARIÆ, loc. cit. en las notas).

ARTICULO 1,490.

El vendedor está obligado á reembolsar al comprador ó á hacer que sea reembolsado por el que reivindicó el fundo, de todas las reparaciones y mejoras útiles que hubiere hecho.

ARTICULO 1,491.

El vendedor que de mala fé hubiere vendido el fundo ageno, [está obligado á indemnizar al comprador de todos los gastos, aun cuando fueren voluntarios, que hubiere hecho en el mismo fundo.

1. Leg. 9, 16, Cód. de evict.; Leg. 43 in fine, et. Leg. seq. Dig. de act. emti.

2. Leg. 30 § 1 Leg. 45 § 1 in fine. Dig. de act. emti., juncta Leg. 37, 38 Dig de rei vind.

Cód. civ. frances arts. 1,634, 1,635. Sardo, arts 1,641, 1,642. Austriaco, § 932. Dos Sicilias, arts. 1,480, 1,481. Parma, arts. 1,450, 1,451. Este, arts. 1,528, 1,529. México, arts. 1,612, 1,613.

COMENTARIO.

1. El primer artículo, es conforme á la citada ley 9 Cód. de evict. De esta suerte el comprador tiene derecho á retener la cosa ó el fundo mientras no se le reembolse de los gastos de reparacion ó mejora, segun las citadas leyes 14 § 1, Cód. conm. divid.

2. En cuanto al segundo artículo antes reproducido, MALEVILLE, al artículo 1635 del código civil francés, que es su concordante, dice que en el supuesto de la ley, debe creerse que se trata de un comprador de buena fé, por la razon muy digna de tomarse en cuenta de que por regla general, solamente el poseedor de buena fé puede repetir por los gastos voluntarios, y así lo indica entre otras, la ley 49, § 1, Dig. de hered. petit., que cita. Agregu que lo expuesto debe tener lugar, no obstante que la venta de cosa agena se reputa nula. Concuerta con TROPLONG, lugar citado, núm. 511 al fin.

3. El vendedor de mala fé que conocia al tiempo de la venta el riesgo de la evicción, debe, á eleccion del comprador, bien indemnizarle del exceso de valor, de lo cual ya nos hemos ocupado, bien restituírle la cantidad desembolsada por el mismo comprador, aun cuando ella solamente hubiera sido destinada á gastos voluntarios ó de placer (ZACHARIÆ, loc. cit.).

4. Si el vendedor fuese de buena fé, no deberá los gastos voluntarios ó causados en obras de puro recreo, como pinturas, fuentes, estatuas, estufas para flores, etc.; pero estará obligado á indemnizar al comprador de los gastos útiles que hubiere hecho con la persuacion de ser el propietario de la cosa. El vendedor debe pagar esa indemnizacion y el monto de los gastos erogados por razon de la evicción (V. TROPLONG, loc. cit. núm. 508.).

V. leg. cit. 45, § 1. Dig. de act. emti; y Leg. 9, Cód. de evict., con POTHIER, *De la venta*, núm. 134 y al mismo TROPLONG, *De la hipoteca* núm. 838.

La responsabilidad del vendedor se estima por las mejoras hechas. De todos los gastos hechos para mejorar el inmueble, ¿qué es lo que quedó, dice TROPLONG, loc. cit. núm. 509, al tiempo de la evicción?—¿Qué es lo que del efectivo subsiste? Nada mas que la mejora sustancial, en lo cual consiste el

aumento de valor. Esto es lo que la evicción ha quitado al comprador; todo lo demás de los gastos hechos, se ha empleado sin dejar huella alguna, en trabajos que cuestan casi siempre más de lo que dejan: y esos gastos, los había perdido ya el comprador antes de la evicción. ¿Con qué derecho, podrá pues, exigirlos al vendedor, que solamente está obligado por lo que la evicción ha hecho perder? (V. POTHIER *De la venta*, núm. 136; DURANTON, tomo IX, pág. 297 y ZACHARIE antes citado).

6. El comprador condenado á la devolución de un inmueble dotal, no tiene derecho á pretender de la mujer los gastos erogados en el mismo, bien se trata de un edificio, bien de un terreno, si efectivamente no han aumentado su valor. PAILLIET, al artículo 1,634 del Código civil francés; DALLOZ, t. XXVIII pág. 107.

ARTICULO 1,492.

El comprador que hubiere sufrido la evicción de una parte de la cosa, siendo esa parte, con relación al todo, de tal entidad que no hubiera comprado sin la parte de que después se vió privado por la evicción, puede hacer rescindir el contrato de venta.

ARTÍCULO 1,493.

Si en el caso de evicción de una parte del fundo vendido, no fuese rescindida la venta, el comprador será reembolsado por el vendedor, del valor de la parte de que fuese privado por la evicción, según el avalúo que al tiempo en que ésta se verifique, se haga, y no en proporción al precio total de la ven-

ta, ya sea que la cosa hubiere aumentado de valor, ya que hubiere disminuido del mismo.

1. Arg. Leg. 13 in medio, Dig. de in diem addict.; Leg. 47 § 1 Dig. de minor.—V. Leg. 46 Dig. de solut.; Leg. 35 Dig. de ædil. edict.; Leg. 72 Dig. de evict.; Leg. 5 Cód. de com. rer. alien.

2. Leg. 1, 13 y siguientes, Leg. 45, 53 y 64 § 8, 69 in fine, Dig. de evict. y leyes citadas para el artículo 1,467.

Código civil francés, arts. 1,636 y 1,637.—Sardo, art. 1,643 y 1,644.—Dos Sicilias, art. 1,452 y 1,453.—Este, arts. 1,530 y 1,531.—México, artículo 1,621.

COMENTARIO.

1. El precepto del art. 1,592, concuerda con las leyes romanas citadas leyéndose en la ley 46 Dig. de solut., esta frase: *nisi alias emiturus non fuisset*. La disposición del siguiente artículo, está en desacuerdo con la citada ley 69 § ult. de evict.; pero no es menos justa. Debe observarse sin embargo, con MALEVILLE al art. 637 antes citado, del Código civil francés, que con aquellas palabras, finales *tanto se la cosa venduta sia aumentata, quanto se sia diminuta di valore*, se refirieron los redactores del Código solamente á la parte *evincida*, sin cuya interpretación, habría una manifiesta contradicción con las anteriores palabras (Véase POTHIER, loc. cit., núm. 140 y siguientes, 145).

2. *Emtor qui partem rei sibi venditæ accepit, si de alia parte controversiam patiatur, nec tamen velit a contracta recedere, conditionem deferente venditore, tenetur partem pretii solvere* (FABRO, Cód. lib. VIII, tit. 31 de evict.; def. 14).

3. En caso de evicción parcial (ZACHARIE, loc. cit., tomo I § 355), el comprador puede escoger entre reclamar una indemnización proporcionada á la pérdida sufrida, y pedir la rescisión de la venta, siempre que la parte de que fuere privado por la evicción fuere de tal importancia que haya lugar á presumir que no habría hecho la compra sin esa porción de la cosa: en caso contrario, el adquirente solo tendrá derecho á la indemnización. Dicha indemnización se estima por el valor de la parte *evincida* al tiempo de la evicción, y

no en proporción al precio total: poco importa que la cosa vendida haya aumentado ó disminuido de valor, y que la evicción recaiga sobre una porción materialmente determinada ó sobre una parte indivisa de la cosa. La ley no distingue en el caso, si bien DELVINCOURT, tomo III, 149, DURANTON, tomo IX, pág. 300, y otros, enseñan que no sucederá lo mismo si se trata de una parte indivisa de la cosa, en cuyo caso aplican el art. 1630 del Código civil, frances (1487 del italiano); á cuya doctrina se oponen los términos generales del art. 1493.

4. La disposición de ese artículo, semejante á la del art. 1637 del Código civil frances, el cual, en el caso, se aparta, tratándose de la evicción parcial, del principio sancionado por el art. 1630 del Código civil frances, 1486 del italiano, es vivamente censurada por TROPLONG, loc. cit., núm. 517, que encuentra en ella una injusticia, cuando la cosa hubiere disminuido de valor. Pero ZACHARIÆ y sus glosadores, loc. cit., hacen notar que esa disposición se justifica reflexionando en que la evicción total, que rescinde el contrato obliga necesariamente al vendedor á restituir todo el precio que hubiere recibido, y que desde entónces se encuentra en su poder sin causa y se determina, por lo mismo, la *conditio sine causa*. El art. 1637 que otra cosa establece en la hipótesis de que subsista el contrato, es perfectamente explicable siendo bien perceptible el motivo por el cual el legislador, se vió obligado á reducir á la pérdida real sufrida por el comprador el importe de la indemnización que se le debe. Terminaremos diciendo con otros que piensan de la misma manera, que habria sido más consecuente aplicar el principio adoptado para la evicción *total*, á la evicción *parcial*, y sobre todo á la de una parte alícuota indivisa de la cosa vendida, como una mitad, un tercio etc. reforma que quizá al revisarse el Código, será adoptada como una verdadera mejora.

5. Por lo demas, las reglas que adelante se encontrarán sobre la manera de determinar la indemnización debida al comprador en el caso de evicción total, se aplican por analogía al caso en que esta sea parcial (ZACHARIÆ loc. cit. TROPLONG, loc. cit. núms. 513 y sigts).

6. Para fijar la indemnización á que el comprador tenga derecho, cuando la venta no se rescinda por la evicción parcial de la cosa, los jurisconsultos examinan, y en efecto puede ser confrecuencia muy útil, si la parte sujeta á evicción es homogénea ó heterogénea. Es homogénea, cuando es parte inte-

grante de la cosa, se la designa con el mismo nombre, y es de su misma naturaleza como la cuarta parte de un prado ó un campo incluido en una heredad y que forma una de sus dependencias. Es heterogénea, cuando forma una cosa distinta, cuando por si misma constituye un caso ú objeto que tiene existencia propia independiente de la cosa principal, (V. TROPLONG, loc. cit., núms. 514 y sigts; VOET, de evict, núm. 15 POTHIER, loc. cit. núms. 140 sigts. y Pandectæ, en las leyes citadas y en la conocida ley 64, Dig. de evict.).

7. Asienta TROPLONG, loc. cit. números 522 y 432, con BOILLEUX, al ocuparse del artículo 1637 del Código Civil frances, que esta doctrina no tiene lugar cuando la evicción se verifica por causa de expropiación forzosa, contra lo que han decidido varias sentencias que se fundan en los términos generales de ese artículo; y sostiene que el comprador en tal caso, no tiene más acción que la *condictio indebiti*, pues habiendo pagado por error, solo tiene derecho á la repetición del precio; y agrega que dicho artículo no le dá acción para ser indemnizado de los daños. (ZACHARIÆ, loc. cit., tom. I, § 355, con otros autores, como veremos adelante, otorga una garantía plena, ya para los casos de venta voluntaria y, ya para las expropiaciones forzosas, exceptuando solo el caso de subasta). V. el comentario al art. 1482.

ARTÍCULO 1,494

Si el fundo vendido reporta una servidumbre no aparente, que no haya sido declarada, y que sea de tal importancia que sea presumible que el comprador no hubiera celebrado el contrato á haberla conocido, este tiene derecho de pedir la rescisión, si no se conforma con una indemnización.

ARTICULO 1,495.

Las demas cuestiones á que pueda dar lugar la indemniza-

cion debida al comprador por la inejecucion de la venta, se decidirán conforme á las reglas generales que se han dado en el título *de las obligaciones y contratos en general*.

ARTICULO 1,496.

Quando el comprador se ha libertado de la eviccion del fundo, mediante el pago de una suma en dinero, el vendedor puede libertarse de las consecuencias de la garantía que está obligado á prestar, reembolsando á aquel de la suma que hubiere pagado, con sus intereses y los gastos.

1. Leg. 48, 75, Dig., de evict.; Leg. 59, 66, Dig., de contrah. empt.; Leg. 90, 126, 169, Dig., de verb. signif.; Leg. 61, Dig. de ædil. edict.; Leg. 1, § 3, Leg. 13, 21, § 1, Leg. 39, 41, Dig., de act. emti; y las leyes citadas en los artículos 1,482 y 1,492.

2. V. Leg. 1, ppio., Leg. 6, § 6, Leg. 11, § 9, Leg. 12, 21, § 3, Leg. 23, 31, 43 y siguientes et passim Dig. de act. empti.; Leg. 9, 10, 17, 25, et passim, Cod., de evict.; Leg. 13, Dig., ratam rem hab., Leg. un Cod. de sententia pro eo quod inter.

3. Leyes citadas y todo el tít. del Dig. y del Cod. de negot. gest.

Código civil frances, arts. 1,638 y 1,639.—Sardo, arts. 1,645 y 1,646.—Austriaco, párs. 443 y 923, y 1, 066.—Dos Sicilias, arts. 1,484 y 1,485.—Parma, arts. 1,454 y 1,455.—México, art. 1,625.

COMENTARIO.

1. Hasta qué punto están obligados los herederos del vendedor á la garantía y defensa del comprador ó sus herederos, lo dicen, además de los artículos 1,481 y siguientes, POTHIER, loc. cit., *De la venta* núm. 103 y siguientes; RICHERI, *Inst.*, § 3,975, Jurip., t. VII § 923 y siguientes; DUBOIN, tom. III, pág. 534.

Trataremos en este lugar de la servidumbre desconocida para el comprador no revelada por el vendedor, con más ó menos mala fé.—V. las citadas leyes romanas; VOET, t. XIX, t. 1, núm. 6, t. XXI, t. 1º núm. 1; POTHIER, loc. cit. núm. 194 y siguientes, 200 y siguientes; TROPLONG, loc. cit., núm. 524 y siguientes; MANTELLI, t. X, pág. 441.

2. *Quando vendo et trado ædes, non sufficit si in genere servitutem mentionem faciam, sed opus est ut in specie quænam servitutes debeantur exprimam, aliud in extraneo, cui in genere reservare possum suas servitutes sed non mihi; ratio est in ley 10, Dig. comm. præd. Adnota reservationem incertum nihil operari, nisi constet de jure reservato; et qui generaliter aliquid reservat in venditione, et necessitat aliquid in genere, non expresso aliquo in specie, videtur in dolo esse (BRUNEMAN, ad ley 7 et 10 Dig. comm. præd.).*

Pero si se trata de una servidumbre aparente, como una ventana, una puerta, un acueducto ó cosa semejante, que por sí solas se revelan de un modo visible, no será necesario declararlas en el contrato. Las mencionadas leyes, como la 1ª y 13, Dig. de act. emti, hablan de reticencia, de silencio afectado, y casi siempre doloso y culpable, con perjuicio de otro: *si sciens retulit. . . . si celavit. . . . etc.*

4. Siendo vendido un fundo con servidumbre activa, el comprador que fuere privado de su ejercicio ó perturbado en la quasi-posesion pacífica y legítima, tendrá un derecho á ser indemnizado contra el vendedor. El mismo comprador tendrá tambien derecho á indemnizacion y garantía cuando se vea obligado á sufrir el ejercicio de una servidumbre ó gravámen oculto, cuya existencia no hubiere sido declarada clara y especificadamente por el vendedor.

Las servidumbres y gravámenes manifiestos y los que reporte la cosa por obra de la ley, no dan lugar á indemnizacion alguna en favor del comprador, que se supone tuvo noticia de ellos y á quien debe imputarse la falta si las ignora, á ejemplo de las servidumbres establecidas por la ley, los impuestos y gabelas que reporta todo un territorio y otras cargas análogas.

La indemnizacion á la cual puede tener derecho el comprador por causa de eviccion parcial por servidumbre ó gravámen, se fija con arreglo al artículo 1,493 (ZACHARIE, loc. cit.; DUVERGIER, tom. 1º núm. 381).

35. ZACHARIE, loc. cit., en las notas, observa que la interpretacion

de la cláusula relativa á la servidumbre ó gravámenes, es á las veces sería, mente difícil; por ejemplo, ¿la cláusula de que *el fundo es vendido franco y libre de todo gravamen ó servidumbre*, hace responsable al vendedor por garantía, de las servidumbres aparentes? Por otra parte, se duda si el vendedor está libre de responsabilidad por las servidumbres ó gravámenes ocultos, cuando el contrato expresa que *el fundo se vende en el estado en que se encuentra, y que el comprador declara conocer, y con sus servidumbres activas y pasivas: servitutes uti sunt, ita sint*, y otras semejantes. Semejantes cuestiones no pueden resolverse casi nunca *á priori* sino en vista de las diversas circunstancias; tanto más cuanto que, de otra manera se correría el riesgo de incurrir en error sobre la verdadera intencion de las partes, ateniéndose servilmente al tenor de las fórmulas, que casi siempre son de pura rutina forense ó de los notarios (DURANTON, lim. IX, pág. 115; TROPLONG, loc. cit. núm. 527 y siguientes; DUVERGIER, tom. 1.º, pág. 379 con las notas anteriores).

6. TROPLONG, loc. cit. detalla otras fórmulas ó cláusulas de los contratos, que pueden dar lugar á controversias sobre si el vendedor tiene ó no la obligación de responder por las servidumbres ó gravámenes que reporte la cosa ó el fundo vendido, considerando en cada caso su buena ó mala fé, y el error en que pueda incurrir el comprador. Semejantes casos son generalmente más bien de hecho que de derecho: *in causa jus est positum*.

En esta materia debe advestirse que el usufructo oculto y no conocido por el comprador, puede dar lugar á la rescision de la venta (TROPLONG, loc. cit., núm. 264. V. *Diario forense*, t. XII, pág. 337).

7. El comprador tiene expeditos sus derechos contra el vendedor á causa de las servidumbres ocultas que no hubieren sido declaradas, aun cuando la venta se haya hecho en pública almoneda. El comprador puede en tal caso, retener el importe de la indemnizacion que le corresponde, tomándolo del precio de la venta, y los acreedores del vendedor no podrán obligarlo á que les pague el precio íntegro, quedando á salvo sus derechos contra el vendedor aun cuando fuese insolvente (SIREY, al art. 1,638 del Código civil frances).

8. Si el comprador hubiere tenido realmente conocimiento de las servidumbres ó gravámenes ocultos, aun cuando el vendedor no los hubiera declarado en el contrato, no tendrá, segun la opinion comun, derecho alguno á reclamar indemnizacion. (SIREY, t. XXIII pág. 690; DUVERGIER, loc. cit. 378.

Una vez mas repetimos que: *non videtur esse celatus qui scit; neque certiorari debuit qui non ignoravit*. (cit. Leg. 1, in fine Dig. de act. emti); pero al vendedor incumbe probar ese conocimiento, desfriendo al juramento de comprador de manera que se especifique claramente cuál fué el conocimiento, y su tiempo y modo.

9. Por regla general, la entrega al comprador, ántes de la adquisicion, de los títulos de propiedad, en las cuales se encuentren especificados los gravámenes y servidumbres, no suple la falta de declaracion y no liberta al vendedor de la garantía de la eviccion, pues no se puede repntar en el caso, obligado al comprador á hacer un estudio profundo de los títulos ántes de comprar y de informarse del estado de la cosa, para el no conocida (DALLOZ, t. XXIII pág. 411; PAILLIET, al artículo 1,638 del Código civil frances).

10. El pacto de no quedar obligado á garantía por las servidumbres pasivas, liberta de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios; pero no de la de restituir la parte equivalente del precio (BETTINI, año 1855, part. 1.ª pág. 105.—V. leg 11 § 15 Dig. de act. emti).—Véase igualmente la *Tavola decennale di giurisprudenza*, palabra Vendita, núm. 152.

11. El vendedor debe declarar explícitamente al comprador las servidumbre no aparentes del fundo ó cosa que enagena. Para ello no basta la cláusula *con todas las servidumbres activas y pasivas* ni otras semejantes (*Collezione di sentenze dello Corte di casazione subalpina*, año 1850 pág. 516; BETTINI, dicho año. pág. 18 517, *Pratica legale* part. II, tomo 3, pág. 315).—V. las leyes citadas y entre ellas, las 39, 41 Dig. de act. emti, y la 69 § 5 Dig. de evict.; *Tavola decennale di giurisprudenza*, palabra Vendita núms. 150 y sigts.

12. Aun cuando el venderse una cosa se dijere que estaba libre de todo gravamen ó servidumbre, el pacto no obligará al vendedor ó indemnizar por la servidumbre que disputare un tercero, si ella estuviere patente al hacerse el contrato, ni tal expresion importará la obligación para el vendedor de mantener al comprador libre de cargas que por su naturaleza fuesen comunes á todos los que en idéntica situacion se encuentren (*Pratica legale* part. 11 tomo 1, pág. 81).—V. Leg 1 [Dig. de act. emti.

13. Aun ántes del Código se creía que el comprador podia prevenir la eviccion inminente con una transaccion con el acreedor, hecha de buena fé (DELUCA, *De emt. vend.*, dicit. 19).

ARTÍCULO 1,497.

La garantía por causa de evicción cesa cuando el comprador se ha conformado con una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, sin denunciar el pleito al vendedor, si éste prueba que tenía fundamentos bastantes para impugnar la demanda.

Leg. 29 § 2, Leg. 53 § 1, Leg. 52, 62, 63 y 66 ppio, Leg. 74, § 2 Dig. de evict.; Leg. 7, 8, 9, 17, 19, 20 y 21 Cód. dict. tit.; Leg. 1 Cód. de peric. el comm. rei vend.; Leg. 49 Dig. de judic.; Leg. 1^a § 14 in fine, Dig. ad Senat. Turpilli.

Código civil francés, art. 1,640.—Sardo, art. 1,647.—Austriaco, § 391 y siguientes.—Dos Sicilias, art. 1,486.—Parma, art. 1,456.—Este, art. 1,534.—México, art. 1,627.

COMENTARIO.

Antes hemos referido otras casos en los cuales el comprador pierde su acción en garantía, además del indicado en el artículo reproducido; como cuando es expulsado por fuerza y violencia, ó cuando es despojado por mandato del príncipe ó del gobierno. Debe agregarse también el caso en que el vendedor pueda oponer la prescripción al comprador según la ley 54, Dig. de evict., al principio; y el de que, el tercero, verdadero propietario, sea heredero del vendedor: *quem de evictione tenet actio, eundem agentem repellit exceptio*. Cuyos casos, en las cuales cesa la acción en garantía, no son excluidos por la nueva ley.—V. POTHIER, *De la venta*, núm. 98 y sig., 103 y sig., 109 y sig.; *Del procedimiento civil*, part. 1^a, cap. 2, sec. 6^a art. 2^o, THE-SAURO, dec. 210; RICHERI, *Jurisp.*, t. X § 1013 sig., 1043 y sig., *Cod.* 1, III t. 26, def. 12, 14 et passim.

Los romanos consideraban caso de fuerza mayor, del cual no era responsable el vendedor, aun cuando fuese posterior al contrato, la injusticia del juez, que contra la razón y el derecho condene al comprador al abandono del

fundo en favor de un tercero, aun cuando la causa de la evicción fuese anterior al contrato: *Si per imprudentiam judicis, aut errorem*, (se entiende el manifesto), *emptor rei victus est, negamus auctoris damnum esse debere* (Leg. 51, Dig. de evict.; POTHIER, loc. cit., núm. 95).

TROPLONG, loc. cit. núm. 424, observa que tal jurisprudencia solo es aplicable en la actualidad, cuando el comprador hubiese dejado de denunciar el pleito al vendedor, que tuviese medios para impugnar la acción del tercero, y dice, que si el comprador omitió el llamamiento al vendedor y éste no prueba que podía haber impugnado la acción del tercero, no podrá decir que el juez se ha engañado. A decir verdad, este pasaje de TROPLONG adolece de alguna oscuridad; pero puede ser aclarado con lo que después dice: según VOET, núm. XXX de evict., las leyes romanas, que hacen recaer sobre el comprador la injusticia del juez, no deben ser admitidas en los modernos pueblos, en los cuales, á la vez que existe la máxima de que *res iudicata pro veritate habetur*, los jueces no asumen los riesgos y peligros de los litigios, *nec iudices hodie soleant litem suam facere*. Por otra parte, en el caso, también habría sido condenado el vendedor, si hubiera litigado. Por lo demás, entre nosotros, toda sentencia es apelable. (1)

2. La acción en garantía cesa también— inútil parece decirlo— cuando la evicción tenga lugar por hechos del comprador ó por su culpa, así como el vendedor es responsable por la evicción, aun cuando reconozca por origen una causa posterior á la venta, si procede de hecho suyo ó de su culpa. (Leg. 20, Dig. de evict.; POTHIER, loc. cit. núms. 89, 91; TROPLONG, loc. cit., núms. 421, 422).

3. En el caso de nuestro artículo, incumbe al vendedor la prueba de que el comprador se defendió de un modo ineficaz. Se suele preguntar si el vendedor podrá sostener que el comprador se defendió mal, si, reconvenido en la vía hipotecaria, no impidió el despojo, efectuando la liberación del inmueble. Sobre esto dice TROPLONG, loc. cit., núm. 542, que ha demostrado en su comentario sola la hipoteca, núm. 822, que el vendedor no puede alegar semejante excepción. Agrega que en primer lugar la liberación ó purga es, en principios, puramente facultativa; en segundo lugar, que esa liberación agrava la posición del comprador que tiene que pagar; y en tercer lugar que ella

(1) En México no sucede lo mismo en este punto, como es bien sabido.