



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho y Grado en
Administración y Dirección de Empresas

La responsabilidad por vicios en el contrato de compraventa romano

Presentado por:

Ignacio Andrés Herrezuelo Sanz

Tutelado por:

Javier Hernanz Pilar

Valladolid, 17 de julio de 2020

RESUMEN

En el presente Trabajo de Fin de Grado se analiza la responsabilidad por vicios en la compraventa romana. La función económica desarrollada por la compraventa ha sido fundamental a lo largo de la historia como un mecanismo para el intercambio de bienes, que ha influido directamente en el desarrollo de las distintas sociedades. A este respecto, en la Antigua Roma se establecieron los pilares fundamentales de la compraventa consensual gracias a un proceso evolutivo que transformó un negocio jurídico formal en otro consensual en el que la buena fe era el eje central.

La responsabilidad por vicios en la compraventa romana fue de la mano de esta evolución, originándose como un elemento accidental del contrato de compraventa, hasta convertirse en un elemento natural del mismo. Configurándose como un mecanismo fundamental para la protección de los intereses de los compradores. De esta forma, en la actualidad la responsabilidad por vicios en muchas legislaciones occidentales se encuentra inspirada en la antigua regulación romana.

PALABRAS CLAVE: Compraventa romana, *emptio-venditio*, vicios jurídicos, evicción, vicios materiales, *mancipatio*, *stipulatio*, *actio auctoritatis*, *actio empti*, *actio redhibitoria*, *actio quanti minoris*, *actio ex stipulatio* y *edictum aedilium curilium*.

ABSTRACT

In this bachelor thesis, the regime of the responsibility for vices in the Roman sale is analyzed. The economic function developed by the contract of sale has been fundamental throughout history as a mechanism for the exchange of goods, which has directly influenced the development of different societies. In this regard, the fundamental pillars of consensual sales were established in Ancient Rome thanks to an evolutionary process that transformed a formal legal business into another consensual one in which good faith was the central axis.

Responsibility for vices in The Roman sale came hand in hand with this evolution, originating as an accidental element of the contract of sale, until it becomes a natural element of it. It is set up as a fundamental mechanism for the protection of the interests of buyers. In this way, today responsibility for vices in many Western legislations is inspired by ancient Roman regulation.

KEY WORDS: Roman contract of sale, *emptio-venditio*, legal vices, eviction, material vices, *mancipatio*, *stipulatio*, *actio auctoritatis* *actio empty*, *actio redhibitoria*, *actio quanti minoris*, *actio ex stipulation* and *edictum aedilium curilium*.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRAVENTA ROMANA.....	2
2.1 Obligaciones del comprador.....	4
2.2 Obligaciones del vendedor.	5
3. VICIOS JURÍDICOS.....	6
3.1 Origen y evolución.....	8
3.1.1 Mancipatio.	9
3.1.2 Estipulaciones.....	18
3.1.2.1 Satisfatio y repromiso secundum mancipium	19
3.1.2.2 Stipulatio Duplae.	23
3.1.2.3 Stipulatio rem habere licere.	26
3.1.3 Responsabilidad por evicción como elemento natural de la compraventa.	28
3.2 Requisitos para la evicción.....	34
3.2.1 Transmisión.	34
3.2.2 Sentencia desfavorable y justa.	36
3.2.3 Privación material de la cosa.	38
3.3 Evicción parcial.....	39
3.3.1 Supuestos particulares.	40
3.3.2 Cuantificación.	41
3.3.3 Responsabilidad solidaria.	43
3.4 Límites a la responsabilidad de evicción.....	43
3.4.1 Límites relacionados con el objeto.....	44
3.4.1.1 Emptio spei.....	44
3.4.1.2 Frutos de la cosa.	44
3.4.1.3 Res extra commercium.....	45
3.4.1.4 Alteración del objeto.	46
3.4.2 Pactum de non praestanda evictione.....	47
3.4.3 Límites derivados de los sujetos.	48
3.4.3.1 Derivados del comprador.....	48
3.4.3.2 Derivados del vendedor.....	49

3.4.4	Transcurso del tiempo.	50
3.5	Régimen actual del saneamiento por evicción.....	51
3.5.1	Requisitos.	52
3.5.2	Contenido de la obligación del vendedor.	54
3.5.2.1	Evicción total.	55
3.5.2.2	Evicción parcial.....	55
3.5.2.3	Evicción con cargas o gravámenes ocultos.	56
3.6	Influencia en otros ordenamientos.	56
4.	VICIOS MATERIALES.	57
4.1	Origen.	58
4.2	Época clásica.	60
4.2.1	Régimen del Ius Civile.	60
4.2.3	Edictum aedilium curulium.	64
4.2.3.1	Ámbito de aplicación.....	64
4.2.3.2	La actio redhibitoria.	67
4.2.3.3	La actio quanti minoris.	68
4.3	Derecho post-clásico.	69
4.4.	Régimen actual del saneamiento por los vicios ocultos.....	70
4.4.1	Requisitos.	72
4.4.2	Pactos sobre la obligación de responder por vicios ocultos.....	74
4.4.3	Efectos.	74
4.4.4.	Precimiento de la cosa.....	76
4.4.5	Diferencias entre las acciones edilicias y otras acciones.....	77
4.4.6	Saneamiento por vicios en la venta de animales.	78
4.4.7	Influencia en otros ordenamientos.	80
5.	CONCLUSIONES.	80
6.	ÍNDICE DE FUENTES.....	87
7.	BIBLIOGRAFÍA.	90

1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento se corresponde con el Trabajo de Fin de Grado de Derecho de la Universidad de Valladolid: “La responsabilidad por vicios en el contrato de compraventa romano”.

El fundamento de este Trabajo de Fin de Grado es analizar la evolución del régimen jurídico de la responsabilidad por vicios del vendedor como figura jurídica dentro del contrato de compraventa romana. Sin duda alguna, la influencia del Derecho Romano en los Ordenamientos Jurídicos de Occidente ha sido fundamental, en particular con respecto a la institución jurídica de la compraventa que tiene una función económica fundamental.

La estructura del presente Trabajo de Fin de Grado se encuentra dividida en dos partes. No obstante, con carácter previo se realizará un breve análisis con respecto a los elementos esenciales de la compraventa, el cual se configurará como el punto de partida para analizar la responsabilidad por vicios. En primer lugar, se tratará la responsabilidad por vicios jurídicos a través de su evolución en las diferentes etapas del Derecho Romano, pasando de ser un elemento accidental para convertirse en un elemento natural de la compraventa. Asimismo, se tratarán ciertas especialidades en relación con la evicción parcial, así como las restricciones a la responsabilidad del vendedor por vicios jurídicos. Además, se analiza el régimen actual de saneamiento por evicción. En segundo lugar, se analizará la responsabilidad del vendedor por vicios materiales. La evolución de esta figura va de la mano con la anterior, estudiándose los elementos configuradores de la responsabilidad del vendedor a lo largo de sus distintas fases, comenzando por la época arcaica hasta el derecho justiniano, destacando la regulación de los ediles curules. Igualmente, se analiza el régimen actual de saneamiento por vicios o defectos ocultos.

El objetivo de este Trabajo de Fin de Grado es estudiar la responsabilidad por vicios dentro de la institución de la compraventa romana, desde su origen en los estadios primitivos en el que presentaba un gran formalismo configurándose

como un elemento accidental, hasta su adhesión dentro de la compraventa romana como un elemento natural.

Para la realización de este Trabajo de Fin de Grado la metodología realizada ha consistido en el análisis de textos jurídicos publicados desde el siglo pasado por autores españoles, alemanes e italianos, y el análisis de fuentes literarias y jurídicas, clásicas, postclásicas y contemporáneas. No obstante, la situación actual a consecuencia de la Covid-19 ha supuesto un escollo para la realización de este Trabajo de Fin de Grado.

2. ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRAVENTA ROMANA.

Con carácter previo al análisis de la responsabilidad por vicios considero imperativo realizar una introducción al contrato de compraventa romana, estableciendo los caracteres esenciales de este contrato consensual. Sin perjuicio de que el estudio del contrato de compraventa podría dar lugar por sí solo a un Trabajo de Fin de Grado debido a su importancia jurídica y económica.

Entendiéndose el contrato de compraventa romano como un contrato consensual (aunque originalmente se trataba como una compraventa real) el vendedor se obliga, de acuerdo con la buena fe, a transmitir la pacífica posesión de la cosa, *habere licere*¹. Por lo que el vendedor no respondía de la obligación de transmitir la propiedad de la cosa. De forma que, una vez que se ha producido la entrega de la cosa al comprador, “el vendedor responderá del *habere uti frui licere*, es decir, de la privación de la posesión y el disfrute que pueda sufrir el comprador como consecuencia de una sentencia condenatoria”². Así se puede entender que la compraventa fue un contrato mediante el cual las partes se obligaban en cuanto al resultado final. Para el *emptor* su obligación consistía en entregar una cantidad de dinero (*pecunia*) que constituía el *pretium*, para hacerse *dominus* sin que el *venditor* o un tercero lo impidiesen³.

¹ ARANGIO-RUIZ, V. *La compravindita en diritto romano*, Nápoles, 1956, p. 309.

² IGLESIAS, J. *Derecho Romano*, Barcelona, 2008, p. 262.

³ FUENTESECA, P. *Derecho Privado Romano*, Madrid, 1978, p.259.

Los caracteres de la compraventa romana son fruto de su evolución, aunque resulta discutido cual ha sido el origen de esta institución jurídica. La más acertada es aquella que postula que su origen fue la permuta de una cosa por otra, de acuerdo con Paulo⁴: “*Origo emendi vendendique a permutationibus coepit; olim enim non ita erat numus, neque aliud mers, aliud pretium vocabatur, sed unusquisque secundum necessitatem temporarum ac rerum utilibus inutillia permutabat, quando plerumque evenit, ut, quad alteri superest, alteri desit*”, es decir, el origen de la compraventa es la permuta porque antiguamente no existía una concepción respecto a las monedas como unidad de medida de valor para el intercambio de cosas. De esta forma, en un primer momento la medida de valor de las cosas fueron las cabezas de ganado, *pecus*, y posteriormente los metales no amonedados, hasta el momento en que el *pretium* se medía en monedas.

El contrato de compraventa era un contrato de carácter consensual, por lo que para su validez requería el consentimiento expreso o tácito de las partes, de acuerdo con Gayo: “*Consensu fiunt obligationes in emptionibus et venditionibus [...]*”⁵. De forma que no era preciso para su validez la observancia de una forma ni la *datio rei*, “*Ideo autem istis modis consensu scripturae ulla proprietates desiderantur, sed sufficit eos, qui negotium gerunt, consensisse [...]*”⁶. Además, se perfecciona desde el momento en que haya acuerdo sobre el precio, “*Emptio et venditio contrahitur cum de pretio conuenerit*”⁷, siendo también un contrato oneroso.

Asimismo, del acuerdo de compraventa nacen obligaciones recíprocas para las partes, siendo un contrato bilateral perfecto. Este aspecto fue destacado por Ulpiano⁸: “*Contractum autem ultro citroque obligationem [...]* veluti emtionem, venditionem [...]” y también por Gayo⁹: “*Item in his contractibus alter alteri obligatur de eo, quod alterum alteri ex bono et aequo praestare oportet [...]*”.

⁴ D. 18, 1, 1, pr.

⁵ Gai. 3, 135.

⁶ Gai. 3, 136.

⁷ Gai. 3, 139.

⁸ D. 50, 16, 19.

⁹ Gai. 1, 137.

Además, a raíz de este último texto, el contrato de compraventa toma como pilar central la buena fe, *bonae fidei*.

El contrato de compraventa no debe entenderse como un contrato real del cual nazca un derecho real, *erga omnes*, sobre la cosa, sino que solamente daba lugar a obligaciones exigibles entre las partes de entregar el precio a cambio de la cosa. Fruto del contrato de compraventa, el comprador era titular de un crédito amparado por una *actio in personam*, para poder reclamar el cumplimiento de las obligaciones del vendedor, ya fuese entregar la cosa o indemnizar daños y perjuicios¹⁰.

La influencia de la legislación romana sobre la compraventa se ha diluido con el paso del tiempo en las legislaciones modernas, no tanto en el Ordenamiento Jurídico español en el que la inspiración romana es un eje fundamental¹¹.

2.1 Obligaciones del comprador.

En función del contrato de compraventa, el comprador se obligaba a entregar al vendedor el precio pactado, *pretium dare*, es decir, se obligaba a transmitir la propiedad de las monedas¹². A este respecto, destacó Papiano¹³ que el precio era la esencia de la compra, "*emptionis substantia consistit ex pretio*". Además, de acuerdo con Gayo¹⁴ el precio debía consistir en dinero contante, "*Item pretium in numerata pecunia consistere debet [...]*". Aunque para los sabinianos el precio no tenía porque consistir necesariamente en dinero, en contra de la opinión de los proculayanos¹⁵.

Asimismo, el precio debía ser cierto, "*pretium autem certum esse debet*¹⁶". De acuerdo con Panero, ello implica que el precio debía ser conocido o

¹⁰ ARIAS RAMOS, J. y ARIAS BONET, J.A. *Derecho Romano II*, Madrid, 1984, p. 611.

¹¹ ARIAS RAMOS, J. y ARIAS BONET, J.A. o.c., p. 611.

¹² ARIAS RAMOS, J. y ARIAS BONET, J.A. o.c., p. 615.

¹³ D. 18, 1, 72, pr.

¹⁴ Gai. 3, 141.

¹⁵ Gai. 3, 141.

¹⁶ Gai. 3, 140.

determinado, de tal manera que no tuviese que ser fijado mediante un nuevo acuerdo al haberse tomado como criterio cuantitativo hechos o circunstancias objetivas. De esta forma, el precio pudo ser fijado por un tercero en época de Justiniano¹⁷, considerándose que estaba sujeto a condición.

Además, el precio será verdadero, *verum*, de lo contrario sería una donación o una *emptio venditio* nula, es decir, debía ser un precio real y no simulado, de acuerdo con Ulpiano¹⁸: “*Si quis donationis causa minoris vendat, venditio valet; toties enim dicimus, in totum venditionem non valere, quoties universa venditio donationis causa facta est [...]*”.

Finalmente, en un principio el precio no debía ser justo siguiéndose un criterio de economía de mercado en el Derecho clásico, es decir, el valor de las cosas era aquel que el comprador hubiera estado dispuesto a pagar. En cambio, desde Diocleciano, se defiende la idea de que el precio debía de ser justo, siendo el criterio acogido por el Derecho justinianeo¹⁹.

2.2 Obligaciones del vendedor.

La obligación inicial del vendedor era transferir la posesión de la cosa, *poseerionem tradere*, abstenerse de cualquier comportamiento malicioso, *purgari dolo malo* y eximir al comprador de los daños derivados de la evicción de la cosa, *ob evictionem se obligare*. A partir de este marco²⁰, se desprendía su obligación de transmitir la posesión pacífica de la cosa, *habere licere*, para lo cual deberá estar libre de vicios y gravámenes. No obstante, la responsabilidad por vicios en la compraventa romana no se configuró como un elemento natural, sino que en sus inicios encontraba su origen en un negocio jurídico aparte²¹.

¹⁷ I. 3, 23, 1.

¹⁸ D. 18, 1, 38.

¹⁹ MIQUEL, J. *Derecho Privado Romano*. Madrid, 1992, p. 321.

²⁰ TALAMANCA, M. *Vendita*, Enciclopedia del Diritto, Milano, Vol. XLVI, 1993: Disponible en: <https://www.iusexplorer.it/Enciclopedia/Enciclopedia?idDocMaster=297787&idDataBanks=38&idUnitaDoc=2694009&nVigUnitaDoc=1&pagina=0&NavId=1012130263>

²¹ ARIAS RAMOS, J. y ARIAS BONET, J.A. o.c., p. 616.

La responsabilidad por vicios del vendedor comprende la responsabilidad por vicios jurídicos y la responsabilidad por vicios materiales²². La responsabilidad por vicios jurídicos o por evicción es aquella de acuerdo con la cual el comprador ha sido privado total o parcialmente en un proceso por un tercero propietario de la cosa o titular de un derecho real sobre la misma. En cambio, la responsabilidad por vicios materiales es aquella de acuerdo con la cual el vendedor responde de la existencia de vicios o defectos ocultos que no fuesen conocido o no pudiesen ser conocidos por el comprador, de tal manera que si los hubiera conocido el comprador no hubiera adquirido la cosa o lo hubiera adquirido a un menor precio, con independencia de que fuese conocido o no por el vendedor la existencia de dichos vicios o defectos ocultos.

3. VICIOS JURÍDICOS.

Etimológicamente el término evicción es un concepto que proviene del latín, a partir del término *evictio* que a su vez es producto del vocablo *evincere*, que hace referencia a aquella situación jurídica en la cual “el verdadero propietario vende judicialmente al comprador”²³. De esta forma, de acuerdo con Arias Ramos, se entiende que el vendedor responde por evicción en aquel supuesto en el que el comprador ha sido vencido en un juicio en el que un tercero ha ejercitado una acción reivindicatoria, *actio reivindicatio*, ya sea bien probando que era el verdadero propietario de la cosa, o bien que era titular de derechos reales sobre la cosa comprada, es decir, que sea titular de un *ius in re aliena*.

Si bien es cierto, la institución de la evicción ha seguido un complejo proceso de desarrollo a lo largo de la evolución del Derecho Romano en sus diferentes etapas. De esta forma, la evicción entendida como un elemento natural de la compraventa se produjo en la última etapa de su desarrollo²⁴. Asimismo, la justificación de esta institución obedecía a dos fundamentos: a) en primer lugar, era consecuencia de que se trataba de un contrato consensual que se perfeccionaba mediante el consentimiento de las partes, no siendo necesario

²² CANCELLI, F. *L'origine del contratto consensuale di compravendita nel diritto romano*. Milano, 1963, p. 127.

²³ FERNÁNDEZ BARREIRO, A. *Fundamentos de Derecho privado romano*, Madrid, 1997, p. 373.

²⁴ KASER, M. *Römisches Privatrecht*, München, 1983, p. 189 y ss.

que se respetase una forma determinada o que requiriese la entrega y; b) la ausencia de la obligación por parte del vendedor de transmitir la propiedad²⁵.

De esta forma, para Girard “así como el vendedor debe cumplir con el hecho de la entrega, igualmente, debe responder en caso de que el que adquirió una cosa y otro derecho real sobre ella fuere vencido en juicio por un tercero que alegaba un mejor derecho sobre la cosa, un derecho que impedía o menoscababa la posesión pacífica del comprador”²⁶. En mi opinión la afirmación de Girard obedece a las fases más tardías de la evolución de la evicción, configurándose, así como un elemento natural de la compraventa, a diferencia de otras etapas más tempranas en las que la evicción se identificó como un elemento accidental de la *emptio venditio* mediante un negocio jurídico verbal diferente, es decir, mediante una *stipulatio*.

Para que sea posible apreciar la responsabilidad por vicios jurídicos del vendedor frente al comprador era necesario que concurriesen determinados requisitos: a) en primer lugar, resultaba necesario que el vendedor hubiera entregado la cosa, por lo que éste respondía frente al comprador del *habere uti frui licere*; b) posteriormente, era necesario que existiese una sentencia firme desfavorable para el comprador, según la cual un tercero hubiese vencido en juicio al comprador en relación con la reivindicación o titularidad de un derecho real sobre la cosa y; c) la privación de todo o parte de la cosa.

Asimismo, es posible destacar que la evicción podía acontecer en dos modalidades: evicción total o parcial. En relación con las modalidades de la responsabilidad por vicios jurídicos, se puede apreciar ambas en los comentarios a Quinto Mucio Escévola realizados por Sexto Pomponio²⁷, “*In vendendo fundo quaedam, etiamsi non condicantur, praestanda sunt, veluti ne fundus evincatur, aut ususfructus eius, quaedam ita demum, si dicta sint, veluti viam, iter, actum, aquaeductum praestatum iri; ídem et in servitutibus urbanorum praediorum*”. De

²⁵ BELDA MERCADO, J. *La obligación de garantía por evicción del comprador en el Derecho Romano clásico*, A Coruña, 2004, p. 121.

²⁶ GIRARD, *Mélanges de Droit romain II*, París, 1923, p. 107; RUBIO GARRIDO, T. *Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad*, Bolonia, 1993, p. 178.

²⁷ D. 18, 1, 66, pr.

acuerdo con este texto, el vendedor debía responder de ciertas cosas, aunque no se expresen como la reivindicación o la existencia de un derecho real sobre la cosa. La evicción total se configuró como aquella en la cual se produjo la privación total de la cosa, consecuencia de la reivindicación de un tercero, o el pago de la estimación pecuniaria que se haya establecido que vale la cosa en la sentencia. Por otro lado, destaca la evicción parcial, que era aquella en la cual el comprador estaba obligado a “tolerar por parte del tercero reclamante, el ejercicio de un derecho real sobre la cosa adquirida que aquel compró como libre de cargas.”²⁸. Relacionado con la evicción parcial cabe destacar a Ulpiano, “*Si quis forte non de proprietate, sed de possessione nuda controversiam fecerit, vel de usufructu, vel de usu, vel de quo alio iure eius, quod distractum est, palam est, committi stipulationem; habere enim non licet ei, cui aliquid minuitur ex iure, quod habuit*”²⁹, que hace referencia a distintas modalidades respecto a un *ius in re*.

3.1 Origen y evolución.

La responsabilidad por evicción fue producto de una larga evolución de acuerdo con la cual la responsabilidad del vendedor finaliza considerándose como un elemento natural de la compraventa. De esta forma, “la responsabilidad por evicción no deriva [...] del contrato de compraventa, como un elemento natural de la misma, hasta fines de la época clásica, por lo que las partes solían contemplar tal eventualidad en un negocio jurídico aparte”³⁰.

De acuerdo con Panero³¹, es posible distinguir dos momentos en la evolución de la compraventa. Las primeras manifestaciones de la compraventa se configuraron como un negocio jurídico de carácter real o manual que se relaciona con el *Ius Civile*. Posteriormente, la compraventa pasaría a configurarse como un contrato consensual en la esfera del *Ius Gentium*, que se perfeccionaría por el siempre acuerdo, sobre la cosa y el precio. En relación con este aspecto, Paulo determina la compraventa como un derecho de gentes que

²⁸ FERNÁNDEZ DE BUJÁN, F. *Sistema contractual romano*, Madrid, 2003, p. 208.

²⁹ D. 45, 1, 38, 3.

³⁰ FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Derecho privado romano*, Madrid, 2013, p. 661.

³¹ PANERO GUTIERREZ, R. *Derecho Romano*, Valencia, 2015, p. 471.

se perfecciona por el consentimiento: “*Est autem emptio iuris gentium, et ideo consensu paragitur; et inter absentes contrahi potest, et per nuntium, et per litteras*”³². Asimismo, de acuerdo la evolución de la compraventa influyó en la responsabilidad por vicios jurídicos, por lo que de acuerdo con diversos autores se pueden diferenciar tres fases distintas:

1. Responsabilidad por evicción en la *mancipatio* mediante el ejercicio de la *actio auctoritatis*.
2. Responsabilidad por evicción en función de una *stipulatio*, configurándose como un negocio jurídico ajeno al contrato de compraventa.
3. Responsabilidad por evicción como elemento natural del contrato de compraventa.

3.1.1 Mancipatio.

De acuerdo con la doctrina mayoritaria, la primera fase de la evolución de la responsabilidad por evicción se puede apreciar en la *mancipatio* en relación con la responsabilidad por *auctoritas*. Aunque si bien es cierto, no existe una doctrina unánime a este respecto. Schulz³³ destaca que las fuentes son muy pobres, pero destaca dos textos fundamentales de las Sentencias de Paulo. En primer lugar³⁴, se hace referencia al supuesto en el que se produce una venta de cosa ajena, de forma que, cuando el vendedor había recibido el precio, si se producía la evicción el comprador tenía una acción contra el vendedor para exigirle el doble del precio satisfecho. Además, posteriormente Paulo³⁵ expresa que el vendedor está obligado hasta el doble de la garantía, cuando se haya celebrado la *mancipatio* y se haya producido la pérdida de la cosa por decisión judicial.

Asimismo, se encuentran referencias a esta responsabilidad en otro fragmento de las Sentencias de Paulo, con la rúbrica *De contrahenda*

³² D, 18, 1, 1, 2.

³³ SCHULZ, F. *Derecho Romano Clásico*, Barcelona, 1960, p. 510.

³⁴ Paul. Sent. 2, 17, 1

³⁵ Paul. Sent. 2, 17, 3.

*auctoritate*³⁶. De acuerdo con Schulz³⁷, la acción se remonta a la época republicana pudiendo pervivir hasta el Edicto pretorio codificado por Adriano, pero posteriormente se extinguiría en la época post-clásica, de la misma forma que la *mancipatio*, no figurando así en el *Corpus iuris*.

En relación con su origen, la doctrina mayoritaria determina su origen a partir de la obra de Mommsen *De auctoritate commentatio*, en la cual determinó la conexión existente entre la *mancipatio* y la *auctoritas* como garantía del *mancipio accipiens* ante el *mancipio dans*. Posteriormente, a esta idea contribuyó Lenel, quien añadió la rúbrica *de auctoritate*, en la reconstrucción del Edicto del pretor. Esta postura también fue defendida por Arangio³⁸ y Girard, este último apreció la similitud entre la responsabilidad por evicción en la *emptio-venditio* y la *auctoritas*, afirmando la existencia de la *actio auctoritas*³⁹.

En contra de esta postura, destaca Sargenti, quien negaba el origen de la evicción en la *auctoritas*, porque entendía que la *auctoritas* era un requisito necesario solo en aquellos supuestos en los cuales no había *mancipatio*⁴⁰. Por lo que la *auctoritas* no podía ser consecuencia de la *mancipatio*. A raíz de este pensamiento y en concordancia con Fuenteseca y Sargenti, Calonge defiende que “no puede admitirse en la *auctoritas* una general responsabilidad por evicción que surgía de la *mancipatio*”⁴¹. Para Calonge, la *auctoritas* conformaba una garantía que no se limitaba a la *mancipatio* ni a la responsabilidad por vicios jurídicos. Este autor, señaló que la *auctoritas* se configuraba como un garantía que excedía el ámbito de la *mancipatio* y la simple responsabilidad por evicción⁴². Asimismo, no descartaba la tesis de Sargenti, pero tampoco desligaba *auctoritas* y *mancipatio*.

³⁶ Paul. Sent. 5, 10 rubr.

³⁷ SCHULZ, F. o.c., p. 510.

³⁸ ARANGIO-RUIZ, V. o.c., p. 316.

³⁹ Salomón Sancho, L. *La evicción y furtum*, Barcelona, 2006, p. 6.; Vease MOMMSEN, T., *De auctoritas comentario*, 1843, *Gesammelte Schriften*, 3, Berlín, 1907, pp.458 y ss.; LENEL, O., *Das Edictum Perpetuum*, Leipzig, 1927, p.542 parr.290; GIRARD, P.F., *L'action auctoritatis*, NHR, n.º 6, 1882, *La vente consensuelle*, NHR, n.º 8, 1884, *Études historiques sur la formation du système de la garantie d'éviction en Droit romain*, *Mélanges de Droit Romain II*, Paris, 1923, p..31.

⁴⁰ CALONGE, A. *Evicción Historia del concepto y análisis de su contenido en el Derecho Romano clásico*, Salamanca, Universidad de Salamanca 1968, p. 17.

⁴¹ SALOMÓN SANCHO, L. o.c., p. 7.

⁴² CALONGE, A. o.c., p. 24.

Por otro lado, y en contra de las posturas minoritarias, destaca el planteamiento tradicional de Ankum con respecto a la *auctoritas* y la *actio auctoritatis*, que denominaba *actio auctoritate*. De acuerdo con su postura, la *actio auctoritatis* posee una doble naturaleza penal debido a que “sanciona la venta de cosa ajena y la inasistencia procesal”⁴³. Este mismo autor, también sostiene la idea de que, aunque no se haga referencia expresa alguna en las Instituciones de Gayo a la relación existente entre la *auctoritas* y la responsabilidad por evicción, es posible que Gai 2. 26 versase sobre dicha responsabilidad, a pesar de su total ilegibilidad,⁴⁴.

En este trabajo, se va a seguir la doctrina mayoritaria. De esta forma, y en concordancia con Arias Ramos, “*primitivamente, el comprador así defraudado no tenía medio de dirigirse contra el vendedor más que en el caso de que, tratándose de una res Mancipi hubiese llevado a cabo la Mancipatio*”⁴⁵.

La *mancipatio* se configuró como un negocio jurídico formal, entendiéndose como la forma más antigua mediante la cual era posible realizar la transmisión de la posesión o el poder dominical. La determinación de su origen e historia plantea problemas, pero, por otro lado, se encuentra mencionado en las XII Tablas⁴⁶. A pesar de ello, Fuenteseca determinó que el origen se debía encontrar en “un acto de venta al contado con anterioridad a la existencia de la moneda cuando el precio consistía en trozos de metal que se pesaban”⁴⁷. Relacionado con este origen se encuentra un fragmento de las Instituciones de Gayo en el que se hace referencia al uso de la moneda de cobre en la *mancipatio*, destacando que en tiempos pasados no se usaba monedas de oro ni plata, sino de cobre de acuerdo a las XII Tablas, y además, que el valor de las

⁴³ SALONMÓN SANCHO, L. o.c., p. 7.

⁴⁴ PERALTA ESCUER, T. *Evicción de las servidumbres prediales en el Derecho Romano clásico*, Lleida, 1996, p. 24. Vease *L'actio auctoritatis appartenent à l'acheteur Mancipio accipiens a-t-elle existé?* Perugia, 1979, p. 21.

⁴⁵ ARIAS RAMOS, J. y ARIAS BONET, J.A. o.c., p. 617.

⁴⁶ IMPALLOMENI, G., *Evizione*, NNDI Vol. VI, 1964-1975, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, p. 1050.

⁴⁷ FUENTESECA, P. o.c., p.117.

monedas no se fundamentaba en el número, sino en el peso, “*Eorumque nummorum uis et potestas non in numero erat, sed in pondere [...]*”⁴⁸.

La *mancipatio* como medio derivativo de adquirir la propiedad se configuró como un modo primitivo de adquisición, aplicándose como una forma solmene mediante la cual resultó posible transmitir el *dominium ex iure Quiritium* de la *res Mancipi*. De esta forma, Fuenteseca señaló que “la *mancipatio* se aplicaba como forma solmene de incorporación de ciertos bienes al *mancipium* que es un patrimonio familiar respecto al cual el *pater es dominus*”⁴⁹.

De acuerdo con Schulz, la *mancipatio* debía realizarse conforme al viejo ritual republicano, aunque la fórmula usada en el periodo clásico no era idéntica a la original⁵⁰. El ritual seguido se puede determinar a raíz de las Instituciones de Gayo⁵¹, “*Est autem Mancipatio, ut supra quoque diximus, imaginaria quaedam venditio: quod et ipsum ius proprium ciuium Romanorum est, eaque res ita agitur, adhibitis non minus quam quinque testibus, ciuibus Romanis puberibus, et praeterea alio eiusdem condicionis, qui libram aeneam teneat, qui appellatur libripens: is, qui Mancipio accipit, rem tenens ita dicit: hunc ego hominem ex iure Quiritium meum esse ato, isque mihi emptus est hoc aere aeneaque libra: deinde aere percutit libranm, idque aes dat ei, a quo Mancipio accipit, quasi pretii loco*”. Sin duda alguna, se puede extraer la conclusión de que la *mancipatio* se configuraba como una especie de venta ficticia, como también se aprecia en Gai 1.113 y como además afirmó Schulz⁵². Respecto al ritual, se requiere la presencia de quien transmitía, *mancipio dans*; del adquirente, *mancipio accipiens*; de al menos cinco testigos, ciudadanos romanos púberes; y otra persona, *librepens*, que sostenía simbólicamente una balanza. Asimismo, se realizaba el pronunciamiento de una fórmula *ex verbis* mediante la cual quien recibía en *mancipio* afirmaba “este hombre me pertenece por derecho quiritario, y que lo he comprado con esta moneda y esta balanza”, tras ello golpeaba la balanza con la moneda y entregaba la moneda al *mancipio dans* como si se

⁴⁸ Gai. 1, 122.

⁴⁹ FUENTESECA, P. o.c., p.259.

⁵⁰ SCHULZ, F. o.c., p. 331.

⁵¹ Gai. 1, 119.

⁵² SCHULZ, F. o.c., 1960, p. 331.

tratase del precio simbólico. Asimismo, Schulz afirmó que “toda *mancipatio* clásica fue consiguientemente una *venditio imaginaria*, ya que el precio satisfecho en la ceremonia era un precio nominal”⁵³. No obstante, de acuerdo con Gayo⁵⁴, el rito celebrado no era exclusivo de la *mancipatio*, ya que también era posible apreciar similitudes con la fórmula de la *legis actio sacramento*.

En relación con el objeto, es preciso hacer referencia a dos fragmentos de las Instituciones de Gayo. En el primero⁵⁵, se determina: “*Eo modo et serui et liberae personae mancipantur, animalia quoque, quae mancipi sunt, quo in numero habentur boues, equi, muli, asini; item praedia tam urbana, quam rustica, quae et ipsa mancipi sunt, quialia sunt Italica, eodem modo solent mancipari*”. Este texto expresa que se mancipaban los esclavos, personas libres, animales *mancipi* (bueyes, caballos, mulas y asnos) y los predios rústicos y urbanos *mancipi*, como son los predios itálicos.

En el segundo texto⁵⁶, se hace referencia a la diferencia que existía con respecto a la mancipación de los predios. De esta forma, se establecía un requisito, ya que los esclavos, personas libres y animales *mancipi* debían de estar presentes cuando iban a ser mancipados. “*In eo solo praediorum mancipatio a ceterorum mancipatione differt, quod personae serui/es et liberae, item animalia, quae mancipi sunt, nisi in praesentia sint, mancipari non possunt: adeo quidem, ut eum, (qui) mancipio accipit, apprehendere id ipsum, quod ei mancipio datur, necesse sit: unde etiam mancipatio dicitur, quia mana res capitur: praedia uero absentia solent mancipari*”. Asimismo, este texto recoge que resulta indispensable que el comprador sostuviese con la mano aquella cosa mancipada, ya que era este aspecto por el cual el acto se denominaba mancipación. No cabe duda de que este requisito no podía cumplirse en relación con los predios, con lo que se realizaría un ritual similar al apreciado en la *legis actio sacramento*⁵⁷ con respecto a aquellos objetos que no podían ser transportados fácilmente a juicio, “*Si qua res talis erat, ut (non) sine incommodo*

⁵³ SCHULZ, F. o.c., 1960, p. 331.

⁵⁴ Gai. 4, 16.

⁵⁵ Gai. 1, 120.

⁵⁶ Gai. 1.121.

⁵⁷ Gai. 2.17.

posset in ius adferri uel adduci, uelut si columna, aut grex alicuius pecoris esset, pars aliqua inde sumebatur: deinde in eam partem, quasi in totam rem praesentem, fiebat uindicatio”, por lo que se tomaba solamente una parte del objeto y en ella se hacía la reivindicación.

De acuerdo con las XII Tablas, la *nuncupatio* tuvo una eficacia de decisiva⁵⁸. Este aspecto se deduce de la Tabla VI, “*Cum nexum faciet mancipiumque, uti lingua nuncupassit, ita jus esto*”⁵⁹. Dicho fragmento determina que “cuando el dueño de una cosa se la venda a otro por medio de los ritos que solemnizan la venta de las cosas *mancipi*, téngase por válido lo que hubiese pactado entre sí ambos contrayentes”⁶⁰. Así lo expresado verbalmente constituye una *lex in mancipio dicta*, que implica un vínculo penal o *damnatio*⁶¹. Asimismo, Fuenteseca señala que nace una obligación con respecto al *mancipio dans* como *auctor venditionis* frente al *mancipio accipiens* como *auctor emptionis*. Además, el *mancipio dans* se encuentra obligado a garantizar la posesión pacífica sobre la cosa o el poder sobre la misma. Esta responsabilidad se encuentra limitada temporalmente como se puede apreciar en relación con las XII Tablas y el Digesto, cesando dicha responsabilidad cuando el *mancipio accipiens* adquiriese por usucapación por el transcurso del tiempo. De esta forma, expresa Gayo: “*Qui alienam rem vendidit, post longi temporis praescriptionem desiuit empri teneri de evictione*”⁶², es decir, el que vende una cosa ajena, dejará de estar obligado por evicción después de la prescripción de largo tiempo o de la usucapación. Y en relación el plazo para usucapir, “*usus auctoritas fundi, biennium: ceterarum rerum, annuus usus esto*”⁶³, las cosas muebles lo harán con el transcurso de un bienio, mientras que las demás con el de un año.

De acuerdo con D’Ors, el contenido de las XII Tablas relacionaba la usucapación con la *auctoritas*, o responsabilidad del *mancipio dans*, ante la posibilidad de que un tercero reivindique la propiedad al comprador. Asimismo,

⁵⁸ FUENTESECA, P. o.c., p.118.

⁵⁹ XII TABLAS, Tabla VI pto. 1.

⁶⁰ ANTEQUERA, J.M. *Historia de la Legislación Romana*, Madrid, 1874, p. 277.

⁶¹ FUENTESECA, P. o.c., p.118.

⁶² D. 21,2,54.

⁶³ XII TABLAS, Tabla VI pto. 5.

expresa que “la posesión continuada durante ese tiempo legal da al comprador una propiedad civil que aquél puede defender ya por sí mismo, por lo que se hace innecesaria y cesa la responsabilidad (*auctoritas*) del vendedor. [...] La responsabilidad cesa cuando la propiedad civil adquirida por usucapión empieza”⁶⁴. Belda Mercado⁶⁵ hace referencia a la relación entre *usus* y *auctoritas*, de esta forma, expresa que la *auctoritas fundi* incluía una referencia a la usucapión del fundo por el transcurso de un bienio, aunque no haya tenido lugar la *mancipatio*, lo cual se ratifica en la obra de Ciceron⁶⁶: “*Fundus a patre relinqui potest, at usucapio fundi, hoc est finis sollicitudinis ac periculi litium, non a patre relinquitur, sed a legibus. Aquae ductus, haustus, iter, actus a patre, sed rata auctoritas harum rerum omnium ab iure civili sumitur*”.

Asimismo, la *actio auctoritatis* se fundamentaba en los riesgos que asumía el *mancipio accipiens* ante la posible *mancipatio a non domino*. Por lo que el carácter de la responsabilidad del *mancipio dans* por evicción derivada de la *actio auctoritatis*, encontraba su origen en la propia *mancipatio*, debiendo entenderse como un elemento esencial de la *mancipatio* y no como una obligación del vendedor. De esta forma, la garantía por evicción era un elemento que se fundamentaba en la estructura misma de la *mancipatio*⁶⁷.

En relación con la usucapión, era una institución que solo resultaba accesible para los ciudadanos romanos⁶⁸, al tratarse de una figura perteneciente al *Ius Civile*, cuestionándose en qué situación quedaban los extranjeros ya que de acuerdo con las XII Tablas, “*Adversus hostem aeterna auctoritas esto*”⁶⁹, es decir, los extranjeros no podían usucapir. El término *aeterna* hacía referencia a aquellos supuesto en el que se quería excluir la usucapión, pero, de acuerdo con D’Ors⁷⁰, no se podía apreciar unanimidad en la doctrina respecto a esta prohibición. La doctrina mayoritaria, en concordancia con el pensamiento de Kaser, se encontraba a favor de la prohibición al extranjero para usucapir, por lo

⁶⁴ D’Ors, A. *Adversus hostem aeterna auctoritas esto*, 1959, p. 597.

⁶⁵ BELDA MERCADO, J. o.c., p. 125.

⁶⁶ Pro Caecina 26,74

⁶⁷ Opiniones extraídas de BELDA MERCADO, J. o.c., p. 128.

⁶⁸ ARANGIO-RUIZ, V. o.c., p. 313.

⁶⁹ XII TABLAS, Tabla III, pto 3.

⁷⁰ D’Ors, A. o.c., pp. 598 y ss.

que habría una responsabilidad eterna con respecto a aquello que se ha procedido a vender. Asimismo, fundamentó que, si bien es cierto, las XII Tablas solo se referían a las *res mancipi*, pero posteriormente se extendería al resto de cosas. En relación con ello, entran en juego los extranjeros que han intervenido en la *mancipatio*, que al tratarse de un negocio jurídico exclusivo del *Ius Civile*, se podría aplicar a aquellos extranjeros que podían negociar con los romanos, es decir, *peregrinus cum commercio*. En opinión de Kaser, extender la usucapión a quien podía mancipar, hubiera sido acertado, pero por ello hubiera sido necesario una prohibición expresa. Aunque para D'Ors se trata de una explicación compleja porque se les estaba privando de un complemento natural de la *mancipatio* y además, el término *hostis* hacía referencia al extranjero *sin commercium*, de forma que no podía entenderse en relación a aquel admitido según el Derecho civil.

Por otro lado, De Visscher defendía que dicho pasaje no hacía referencia a un *peregrinus cum comercio*, sino a un extranjero cualquiera que tomó posesión de una cosa vendida entre romanos. En este supuesto, quien no llegó a usucapir por falta del transcurso del tiempo se habría dirigido contra el poseedor extranjero, quien no podría usucapir y por lo tanto no podría alegar que ha adquirido la cosa para rehusar la *auctoritas* al comprador. Esta postura para Kaser resulta demasiado compleja, ya que no parece verosímil que expresamente se hubiera recordado aquel supuesto en la ley.

Para D'Ors ambas posturas resultan equivocadas, en parte debido a la interpretación que realizan del término *adversus*. D'Ors alega que no siempre significa en "contra", sino que habría que partir de un significado neutro, es decir, "frente a" o "respecto a". De forma que sería necesario dejar a otro lado la tesis de que dicho fragmento decenviral determina algo en perjuicio del extranjero, del *hostis*. Es por ello, que en su opinión resulta más acertada la postura de Mommsen que expone Karlowa. De acuerdo con esta postura, el texto decenviral prohibía la usucapión contra un extranjero, haciendo referencia a aquel supuesto en el que "un extranjero reclamaba contra un romano una cosa que éste había recibido por mancipación de otro romano". En este supuesto el *mancipio dans* tenía la obligación de asistir al *mancipio accipiens* con la *auctoritas*, aunque

hubiese transcurrido el periodo de tiempo necesario para usucapir, debido a que no se podía usucapir en perjuicio de un extranjero. Esta hipótesis hacía referencia al caso en el que se produjese una venta de algo que pertenecía a un extranjero, quedando obligado permanentemente el *mancipio dans* con respecto al *mancipio accipiens*. En opinión de Kaser, esta conjetura implicaba situar a un ciudadano romano que ha sido reclamado por un extranjero, en peor situación que si lo hubiera realizado otro ciudadano romano, lo cual estaría correlacionado con el concepto de *adversus* que defendía Kaser. En contra, D'Ors alega que el pensamiento de Kaser no es acertado, ya que el *mancipio accipiens* se encontraría asistido por la *auctoritas*, de forma que lo que pretende el texto decenviral es expresar que las cosas extranjeras no pueden ser usucapidas, de la misma forma que tampoco pueden serlo las hurtadas. Asimismo, "se trata más de una exclusión objetiva más que subjetiva".

Por lo tanto, cuando se realizaba una *mancipatio*, el *mancipio dans* estaba obligado con respecto al *mancipio accipiens* en el caso de evicción, pudiendo ejercer éste una acción contra aquél exigiendo el doble del precio satisfecho, denominándose esta garantía como *auctoritatis* y, por lo tanto, la acción correspondiente como *actio auctoritatis*, aunque señala Schulz que la terminología clásica es desconocida⁷¹. De esta forma, el *mancipio dans* respondía como *auctor* debido a su posición como titular transmitente de la *auctoritas*, por lo que, si el *mancipio accipiens* era demandado judicialmente por un tercero antes de haber podido usucapir, podía requerir la presencia del *mancipio dans* en el proceso (*litem denunciare, auctorem laudare*) estando obligado el *mancipio dans* a asistirle y defenderle, *litis subsistere*, bien en calidad de *procurator in rem suam* o como coadyuvante. Esta situación podía resolverse de tres formas:

- a) El *mancipio dans* comparece ayudando procesalmente al *emptor* con un resultado satisfactorio.
- b) El *mancipio dans* comparece ayudando procesalmente al *emptor* pero sin éxito, *auctoritas momine vinci*.

⁷¹ SCHULZ, F. o.c., p. 510.

- c) El *mancipio dans* se niega y no comparece en ayuda procesal al *mancipio accipiens, auctoritatem defugere*.

De esta forma, el *mancipio accipiens* vencido por un tercero en un proceso de reivindicación de la propiedad o de un derecho real sobre la cosa, se encontraba legitimado para poder entablar contra el *mancipio dans* la *actio auctoritatis*, exigiendo el doble del precio de la venta y la responsabilidad por los daños y perjuicios sufridos. Finalmente, era necesario para ejercer la *actio auctoritatis* que los vicios de la cosa fuesen anteriores a *mancipatio*.

3.1.2 Estipulaciones.

El régimen jurídico de la *actio auctoritatis* resultaba de aplicación para aquellos casos en los que se había producido una transmisión por *mancipatio*, por lo que cabe plantearse cuál era el régimen de responsabilidad por evicción en aquellos casos en los que se hubiera realizado una transmisión de *res Mancipi* sin *mancipatio* o el objeto de la *emptio venditio* hubiera sido una *res nec Mancipi*⁷². Ante estos supuestos se producía una situación jurídica de indefensión con respecto al adquirente en el caso de una posible evicción, debido a que hasta el apogeo de la época clásica la responsabilidad por evicción no se configuró como un elemento natural de la compraventa. Por lo que las partes recurrieron a la celebración de una *stipulatio*, considerándose, así como un elemento accidental de la compraventa porque para que llegara a producir efectos jurídicos era una condición necesaria que las partes contratantes lo conviniesen expresamente⁷³.

La *stipulatio* era “un contrato consistente en la promesa de una prestación formalizada mediante el intercambio de una pregunta del acreedor y una respuesta del deudor”⁷⁴. La naturaleza de la *stipulatio* se puede deducir a partir de Gayo⁷⁵: “*Verbis obligatio fit ex interrogatione et responsione, uelut: DARI SPONDES? SPONDEO; DABI? DABO; PROMITTIS? PROMITTO;*

⁷² ZULUETA, F. *The roman law of sale*. Oxford, 1945, p. 43; CALONGE, A. o.c., p. 27.

⁷³ MIQUEL, J. *Derecho Privado Romano*. o.c., p. 324.

⁷⁴ FUENTESECA, P. o.c., p. 225.

⁷⁵ Gai. 3, 92.

FIDEPROMITTIS? FIDEPROMITTO; FIDEIVBES? FIDEIVBEO; FACIES? FACIAM', de esta forma se puede calificar la *stipulatio* como una *obligatio verbis contracta*.

Fuenteseca⁷⁶ destaca la importancia de la *stipulatio* al referirse a este contrato verbal como la “figura contractual más frecuente en Roma”. La relevancia de este negocio jurídico se debió a dos aspectos que señala el autor:

- a) En primer lugar, su trascendencia se debió a la naturaleza abstracta de la fórmula que se empleaba, siendo necesario la concurrencia de la oralidad tanto en la pregunta como en la respuesta. Aunque consecuencia de la oralidad no podían realizar la *stipulatio* ni el mudo (*mutus*), ni el sordo (*surdus*), ni el infante (*infans*), ni el ausente (*absens*)⁷⁷.
- b) En segundo lugar, porque se trataba de un negocio jurídico válido para cualquier contenido, teniendo que existir congruencia entre la pregunta y la respuesta. Asimismo, la causa que de la *stipulatio* podía ser diversa, como por ejemplo la evicción o una donación, no siendo posible ejercer la *stipulatio* en el supuesto de que no existiese causa⁷⁸.

En relación con la responsabilidad por evicción cabe destacar tres modalidades de *stipulatio*: *satisdatio* y *repromiso secundum Mancipium*, *stipulatio duplae* y *stipulatio rem habere licere*.

3.1.2.1 *Satisdatio* y *repromiso secundum Mancipium*

De acuerdo con la teoría romanística sendas figuras se consideran como el segundo paso en la evolución histórica de la responsabilidad por evicción⁷⁹. Respectos a estas dos figuras, Belda Mercado destaca la ausencia de fuentes

⁷⁶ FUENTESECA, P. o.c., p. 226.

⁷⁷ D, 45, 1, 1, 1.

⁷⁸ Gai. 4, 116.

⁷⁹ CALONGE, A. o.c., p. 20.

para poder analizarlas. A pesar de ello, sendas figuras se pueden fundamentar en que se constituían como garantías que prestaba el vendedor con respecto a la posibilidad de evicción. Esta autor destaca que los términos *stipulatio* y *repromissio* son sinónimos, siendo ambas promesas formales, aunque se diferencian desde el punto de vista del sujeto, es decir, la primera se conjuraría desde el punto de vista del acreedor (*stipulator*), mientras que la segunda observa desde el punto de vista del deudor (*promisor*). Asimismo, la *satisdatio* indicaba que se había producido la intervención de un garante en una *stipulatio*⁸⁰.

De acuerdo con Ankum ambas figuras se encuentran estrechamente conectadas con las obligaciones derivadas de la *auctoritas* a consecuencia de la *mancipatio*, habiendo sido ambas incorporadas entre las estipulaciones pretorias en el Edicto del pretor. Por lo que sendas instituciones tendrían la función de garantizar la evicción, de forma similar a si se hubiera realizado una *mancipatio*.

Respecto a estas figuras, se puede destacar diferentes posiciones doctrinales. Por un lado, destaca Arangio Ruiz quien entendió que la *satisdatio secundum mancipium* no podría realizarse si previamente no se ha llevado a cabo la *mancipatio*. A este respecto, destaca Belda Mercado, que Arangio Ruiz ha interpretado el término *secundum* entendiendo que significa “después”, es decir, de acuerdo con este autor se trata de una *stipulatio* realizada después de la *mancipatio*. De la misma forma, Fuenteseca⁸¹ alude a que mediante la *satisdatio secundum mancipium* se reforzaba la responsabilidad por *auctoritas* con fiadores. Por otro lado, Benchmann entiende que el término *secundum mancipium* hace referencia a “conforme a”, debido a que no sería necesario llevar a cabo la *mancipatio* para que tenga lugar la *satisdatio secundum mancipium* y la *repromissio secundum mancipium*. Debido a las diferentes posturas existentes se puede señalar de acuerdo con Arias Ramos⁸² que el uso de estas figuras daría lugar a que el vendedor respondiese como si se hubiese producido la *mancipatio*, pudiendo aportar fiadores en su caso.

⁸⁰ BELDA MERCADO, J. o.c., pp. 130 y ss.

⁸¹ FUENTESECA, P. o.c., p. 261.

⁸² ARIAS RAMOS, J. o.c., p. 618.

En atención a la tesis formulada por Arangio Ruiz, Calonge⁸³ señala dos supuestos en los cuales no hubiera sido posible ejercitar la *actio auctoritatis* respecto a *res Mancipi*, por lo que se celebraba estos negocios jurídicos para garantizar el acto y como consecuencia, la responsabilidad por vicios jurídicos.

1. El *mancipio dans* se ausencia tras la realización de la *mancipatio*.
2. *Mancipio nummo uno*, es decir, *mancipatio* en la que se entregaba una moneda de cobre en representación del pago.

Aunque se pueda destacar autores que defienden que el régimen de estas figuras supone el nexo entre la *auctoritatis* y las estipulaciones, otros autores como Meylan o Sargenti se postulan en contra. De acuerdo con esta tesis, la responsabilidad por evicción no se podría garantizar por medio de estas *stipulatio*, ya que el alcance de sendas figuras sería con respecto a garantizar la posesión pacífica de la cosa. Asimismo, para Meylan la *satisdatio* cumple la función de garantizar la entrega y posesión a favor del comprador, en el supuesto de que se hubiera llevado a cabo la *mancipatio* respecto a bienes inmuebles que se encuentren a distancia⁸⁴.

A pesar de la ausencia de fuentes, se puede destacar determinados fragmentos en relación con estas instituciones. En primer lugar, solo se puede señalar un fragmento en el cual se haga referencia a sendas instituciones, la *fórmula Baetica*⁸⁵ en relación con una *fiducia cum creditore*, “MANCIPIO.PLURIS NUMMO./NVITUS.NE.DARET.NEVE.SATIS.SECUNDUM.MANCIPIUM.DARET .NEVE.UT.IN.EA.VERBA.QUAE.IN.VERBA.SATIS.S(ECUNDUM).M(ANCIPIU M).DARI.SOLETREPROMITTERETNEVE.SIMPLAM.NEVE.DUPLAM.PROMIT TERET”. Respecto a este fragmento D’Ors destacó que ambas instituciones se configuraron como cauciones con la concurrencia de fiadores en la *satisdatio secundum Mancipium* y sin fiadores en la *repromissio secundum Mancipium*. Por lo que el comprador ostentaría un derecho similar al de la *actio auctoritas* en el

⁸³ CALONGE, A. o.c., p. 16.

⁸⁴ CALONGE A, o.c., p. 20.

⁸⁵ SARGENTI, M. *La satisdatio secundum Mancipium e la stipulatio habere licere nel quadro della garanzia per evizione nella compravendita romana.*, 1962, p. 153 y ss.

caso de la *mancipatio*⁸⁶. De acuerdo con esta tesis, estas instituciones darían lugar a que el vendedor fuese responsable por evicción, en aquellos supuestos en los que no cupiese responsabilidad por evicción, ya fuese porque no se ha realizado una *mancipatio* o pese haberse realizado se tratase de un supuesto en el que no pueda ejercerse una *actio auctoritatis*.

Por otro lado, se puede destacar un texto de las cartas Cicerón a Atticum en el que se hace referencia únicamente a la *satisdatio secundum Mancipium*. “*De Annio Saturnino curasti probe. De satis dando vero, te rogo, quoad eris Romae, tu ut satisdes. Et sunt alícuota satisfactises secundum Mancipium, veluti Memmianorum praediorum vel Attilianorum*”. A partir de dicho fragmento se deduce el supuesto de acuerdo con el cual Cicerón ha abandonado Roma, estando ausente por lo que determina que Atticum realice la *satisdatio secundum Mancipium* en una *mancipatio* en aras a que actúe como garante en relación con la responsabilidad por evicción. En este supuesto Cicerón sería el *mancipio dans*. Este fragmento sería el primero de los supuestos al que parte de la doctrina admitiría como válido. En relación con el significado de este texto, para Arangio Ruiz no tendría sentido que Cicerón hubiera dirigido la carta a Atticum sino fuese para garantizar la evicción, mientras que Meylan y Sargenti mantendrían la tesis contraria respecto a la cual fundamentaría que abarca exclusivamente la garantía respecto a la posesión pacífica de la cosa.

Sin duda alguna, el aspecto de que no haya una mayor pluralidad de fuentes supone un impedimento en aras a determinar la verdadera naturaleza de estas instituciones. Aunque si bien es cierto parece más verosímil la postura de Arangio Ruiz de acuerdo con la cual se trataría de un supuesto mediante el cual el vendedor garantizaba la posible evicción en aquellos casos en los que pudiese quedar desprotegido. De esta forma, se trataría de una *stipulatio* creada a semejanza de la *actio auctoritatis*.

Por lo tanto, en el supuesto de la *satisdatio secundum Mancipium*, las partes mediante *stipulatio*, es decir, mediante una *verborum obligatio*⁸⁷,

⁸⁶ D'ORS, A. *Epigrafía jurídica de la España romana*. Madrid, 1953, pp. 440 y ss.

⁸⁷ ARANGIO-RUIZ, V. o.c., p. 310.

determinaban que el vendedor respondiese por evicción como si se tratase de la *mancipatio* y aportando garantes. Mientras que en el caso de *repromissio secundum Mancipium* se trataría de una *stipulatio* de carácter simple⁸⁸, de acuerdo con la cual el *promissor* se obligaba a garantizar la operación como si hubiese sido una *mancipatio*.

Asimismo, cabría la posibilidad de que inicialmente se determinase una *repromissio secundum Mancipium*, pero que posteriormente se convirtiese en una *satisdatio secundum Mancipium* añadiendo una garantía, por lo que perdería el carácter de *stipulatio simplae*.

3.1.2.2 *Stipulatio Duplae*.

De acuerdo con Calonge, la verdadera responsabilidad por evicción se concretó definitivamente en la *stipulatio duplae*⁸⁹, aunque gran parte de los autores se refieran a ella como *stipulatio duplae*, su verdadera denominación es la de *stipulatio duplae pecuniae*, pero de acuerdo con el significado de la propia institución se sobreentiende el sustantivo *pecuniae* al referirse a ella solo como *stipulatio duplae*.

Señala Calonge⁹⁰ que algunos autores consideran que el origen de la *stipulatio duplae* deriva del edicto de los ediles curules, configurándose como obligatoria para las ventas de esclavos y después se extendería a venta de cosas de algún valor. No obstante, a este autor le parece inverosímil que fuese obligatoria e incluso que derivase del edicto.

De acuerdo con Arias Ramos, en la *stipulatio duplae* el vendedor se obliga frente al comprador mediante una promesa, es decir, mediante un contrato verbal, a entregar una cantidad que fuese el doble del precio para el caso de verse privado de la cosa por *evictio*⁹¹. Igualmente, destaca Joan Miquel⁹² que en

⁸⁸ BELDA MERCADO, J. o.c., p. 130.

⁸⁹ CALONGE, A. o.c., p. 24.

⁹⁰ CALONGE, A. o.c., p. 25 y ss.

⁹¹ ARIAS RAMOS, J. o.c., p. 618.

⁹² MIQUEL, J. o.c., p. 323.

aquellos supuestos en los cuales no se hubiese producido la *mancipatio*, el comprador quedaba desprotegido ante la evicción debido a la ausencia de *actio auctoritatis*, por lo que el comprador recurría a la *stipulatio duplae* que se encontraba moldeada a imagen de la *actio auctoritatis*. De la misma forma, de acuerdo con Fuenteseca⁹³ y Schulz⁹⁴, se recurría a la *stipulatio duplae* cuando no se había producido la *mancipatio*, dando lugar a una garantía similar a la que se producía en ésta.

La *stipulatio duplae* se puede caracterizar como una estipulación de carácter penal. A esta *stipulatio* se refiere el siguiente texto de Ulpiano⁹⁵: “*At si quis velit factum alienum promittere, poenam, vel quanti ea res sit, potest promittere. Sed quatenus habere licere videbitur? Si nemo controversiam faciat, hoc est neque ipse reus, neque heredes eius, heredumve successores*”. De esta forma, se hace referencia a la posibilidad de incorporar al contrato algo ajeno, como por ejemplo prometer una pena. Asimismo, en el caso de la compraventa, el vendedor mediante promesa se obligaría a entregar el doble del valor del precio, en el supuesto de que se produjese la evicción. A este respecto, destaca Joan Miquel⁹⁶ que la *stipulatio duplae* no dimanaba de la compraventa, sino que era necesario pactarla expresamente para que surtiera efecto, configurándose como un elemento accidental y no como un elemento natural de la compraventa.

De la misma forma que ocurría en la *actio auctoritatis*⁹⁷, para poder apreciar la responsabilidad por vicios jurídicos, era necesario que se produjese la evicción, es decir, que el comprador fuese vendido en un proceso, *evictus*. A este respecto se puede destacar el siguiente texto de Pomponio⁹⁸: “*Duplae stipulatio committi dicitur tunc, quum res restituta est petitori, vel damnatus est litis aestimatione, vel possessor ab emptore conventus absolutus est*”, a partir del cual se deduce que el vendedor incurría en responsabilidad por la *stipulatio duplae* cuando el comprador se hubiera visto privado de la cosa por un tercero

⁹³ FUENTESECA, P. o.c., p. 262.

⁹⁴ SCHULZ, F. o.c., p. 511.

⁹⁵ D. 45, 1, 38, 2.

⁹⁶ MIQUEL, J. o.c., p. 324.

⁹⁷ FUENTESECA, P. o.c., p. 262.

⁹⁸ D. 21, 2, 16, 1.

demandante o fue condenado a pagar el valor de la cosa, es decir, fuese privado de la cosa mediante un título legítimo⁹⁹.

En relación con la privación de la cosa, cabe destacar que la *stipulatio duplae* no alcanza solo al dominio de la misma, sino que también es posible que se dé la responsabilidad por evicción porque existiese un derecho real sobre la misma. Así Pomponio¹⁰⁰ destacó: “*Duplae stipulatio evictionem non unam continet, si quis dominum rei petierit, et evicerit; sed et si Serviana actione experiatur*”, es decir, que la *stipulatio duplae* comprende también el supuesto en el que se ejercite la *actio Serviana*.

Asimismo, era necesario que el comprador haya notificado a tiempo al vendedor, *litem denuntiare*, admitiendo su ayuda en el proceso mediante la figura del coadyuvante o le hubiese hecho intervenir como *procurator in rem suam*. Respecto al momento en que debe notificarse es necesario hacer referencia al siguiente pasaje de Pomponio¹⁰¹: “*Quolibet tempore venditori renuntiari potest, ut de ea re agenda adsit, quia non praefinitur certum tempus in ea stipulatione, dum tanem ne prope ipsam condemnationem id fiat*”, de acuerdo con el cual en cualquier momento se podía notificar al vendedor para que compareciese para defender al comprador, ya que en la *stipulatio duplae* no se predeterminaba un término para la notificación, sino que sería válido realizarlo poco antes de la misma condena.

Igualmente, de acuerdo con Ulpiano¹⁰²: “*Si servum, cuius nomine duplam stipulatus sis, manumiseris, nihil es stipulatione consequi possis, quia non evincitur, quominus habere tibi liceat, quem ipse ante voluntate tua perdidit*”, es decir, no se aplica la responsabilidad por evicción del vendedor cuando se haya celebrado *stipulatio duplae* en aquel supuesto en el que el comprador lo hubiese perdido por su voluntad.

⁹⁹ BELDA MERCADO, J. o.c., p. 132.

¹⁰⁰ D. 21, 2, 34, 2.

¹⁰¹ D. 21, 2, 29, 2.

¹⁰² D. 21, 2, 23.

De acuerdo con Schulz¹⁰³, la *stipulatio duplae* tenía un carácter potestativo por lo que las partes podían variar el contenido de la misma, aunque podía ser hecha obligatoriamente mediante *pactum adiectum*. Este aspecto también se puede deducir a partir del tenor del siguiente fragmento de Ulpiano: “*Emtori duplam promitti a venditore oportet, nisi aliud convenit, non tamen ut satisdeut, nisi specialiter id actum proponatur, sed ut repromittatur*”¹⁰⁴, así se entiende que la *stipulatio duplae* era conveniente pero no obligatoria, pudiendo convenir otra cosa. De esta forma, era posible que se pactase que una cuantía distinta en el caso de que el vendedor respondiese por evicción, como destacó Paulo: “*Si dictum fuerit vendeudo, ut simpla promittatur, vel triplum, aut quedruplum promittatur, ex empo perpetua actione agi poterit*”¹⁰⁵. Por lo que, se puede pactar una *stipulatio simplae* mediante la cual el vendedor en caso de evicción no devolvía el doble del precio, sino el precio que recibió el vendedor. Asimismo, se podía determinar que la responsabilidad en caso de evicción fuese superior al doble, mediante una *stipulatio triplae* o una *stipulatio quadruplae*. Aunque a este respecto, señala Fernández Barreiro que en el Derecho justinianeo se reaccionó contra esta práctica agravatoria por lo que se estableció la regla de que la indemnización tenía como límite superior el doble del valor originario de la *merx*¹⁰⁶.

Al tener la *stipulatio duplae* carácter potestativo, señala Schulz¹⁰⁷, que era posible que las partes omitirán una *stipulatio* respecto a la responsabilidad del vendedor en caso de evicción, quedando desprotegido el comprador de acuerdo con el Derecho republicano y clásico antiguo, ya que la *actio empti* era posterior.

3.1.2.3 *Stipulatio rem habere licere.*

Para Fuenteseca¹⁰⁸ esta figura se correspondía con la venta de *res nec mancipi*. Asimismo, determinó el contenido de esta *stipulatio*, de acuerdo con la cual, el vendedor garantizaba exclusivamente que no atentaría contra la tenencia

¹⁰³ SCHULZ, F. o.c., p. 511.

¹⁰⁴ D. 21, 2, 37 pr.

¹⁰⁵ D. 21, 2, 56 pr.

¹⁰⁶ FERNÁNDEZ BARREIRO, A. o.c., p. 373.

¹⁰⁷ SCHULZ, F. o.c., p. 511.

¹⁰⁸ FUENTESECA, P. o.c., p. 263.

del comprador, es decir, del *habere uti frui licere*, pero no en aquel caso en el que se hubiera producido un ataque por un tercero y por lo tanto tampoco en caso de evicción. De esta forma, el fundamento de esta figura se debía de corresponder con un momento histórico en el que la venta de *res nec mancipi* no exigía mayores garantías. Es por ello, por lo que Hernández-Tejero¹⁰⁹ al igual que Talamanca¹¹⁰ determina que el origen de esta *stipulatio* estaría relacionado con el momento de aparición de la moneda.

Asimismo, señalan Schulz¹¹¹ y Zulueta¹¹² que esta figura aparece mencionada en Varro, *de re rust.* 2.3.5; 2.4.5; y 2.2.6. Además, obedecería a la siguiente fórmula: “*eam rem recte mihi habere licere spondes?*”. Asimismo, y en consonancia con Fuenteseca, el objeto de esta figura en la época clásica sería el de proteger al comprador de las injerencias que pudieran provenir del vendedor o sus herederos, pero no en el caso de evicción por un tercero.

Mientras que el ámbito de aplicación de la *stipulatio duplae* era generalmente *res mancipi* y *res nec mancipi* de valor, la *stipulatio habere licere* se limitaría a *res nec mancipi* o cosas de menor valía¹¹³. A este respecto, destaca el siguiente fragmento de Ulpiano: “*Quod autem diximus, duplam promitti oportere, sic erit accipiendum, ut non ex omni re id accipiamus, sed de his rebus, quae pretiosiores essent, si margarita forte, aut ornamenta pretiosa, vel vestis serica, vel quid aliud non contemtibile veneat. Per Edictum autem currulium etiam de servo cavere venditor iubetur*”¹¹⁴. En este pasaje se hace referencia a que la *stipulatio duplae* se usaría respecto a cosas de valor o más preciosas como una margarita o un vestido de seda, aplicándose la *stipulatio rem habere licere* mediante la *actio ex stipulatu incerti*.

En relación con la responsabilidad que tendría el vendedor, no se estipula nada respecto a la cuantía de la misma, por lo que la *stipulatio rem habere licere*

¹⁰⁹ HERNÁNDEZ-TEJERO, F. *La propiedad primitiva de las res nec mancipi*, Anuario de Historia del Derecho español, 1945, p. 336.

¹¹⁰ TALAMANCA, M. *Istituzioni di diritto romano*, Milano, 1990, p. 589.

¹¹¹ SCHULZ, F. o.c., p. 511.

¹¹² ZULUETA, F. o.c., p. 44.

¹¹³ BELDA MERCADO, J. o.c., p. 134.

¹¹⁴ D. 21, 2, 37, 1.

también se denomina como *stipulatio incerti*. Este es un aspecto diferenciador con la *actio auctoritatis* y la *stipulatio duplae*, ya que, en el presente supuesto, el vendedor respondería por el *id quod interest*. De forma que nacería a favor del comprador un crédito para el resarcimiento del daño, el cual debía ser proporcional al perjuicio sufrido, siendo por lo tanto independiente el precio pagado por el comprador.

Finalmente, señala Fuenteseca¹¹⁵, que esta institución perdió importancia a finales de la época clásica debido a que se aplicaba con la misma finalidad la *actio empti*.

3.1.3 Responsabilidad por evicción como elemento natural de la compraventa.

De acuerdo con Belda Mercado la responsabilidad por vicios jurídicos mediante *stipulatio* se no se configuró todavía como una *obligatio ex lege* inherente a la compraventa¹¹⁶. A este respecto, Arias Ramos¹¹⁷ señala que la responsabilidad por evicción en la compraventa se vio alterada al tenor de la jurisprudencia de la época de Trajano debido a que se incorporó la *stipulatio* como obligatoria¹¹⁸. Esto se debe a que se consideraba que el comprador podía ejercer la acción que se desprendía del contrato de compraventa consensual, la *actio empti*. En esta época, el comprador, afectado en caso de evicción antes de haber incorporado al contrato la *stipulatio* correspondiente, podía ejercer la *actio empti* como mecanismo mediante el cual exigir la *stipulatio duplae* o la *stipulatio rem habere licere*¹¹⁹.

De esta forma, de acuerdo con Arias Ramos¹²⁰ el comprador podía forzar al vendedor a celebrar la *stipulatio duplae* pero para cosas de determinado valor. El hecho de que el comprador pudiese obligar al vendedor a celebrar la *stipulatio*

¹¹⁵ FUENTESECA, P. o.c., p. 263.

¹¹⁶ BELDA MERCADO, J. o.c., p. 136.

¹¹⁷ ARIAS RAMOS, J. o.c., p. 618.

¹¹⁸ BIONDI, B., *Vendita*, ND Vol. XVIII, 1937-1940, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, p. 884.

¹¹⁹ SARGENTI, M. *Appunti sulli "esperibilità dell" azione contrattuale nella compravendita*, Milano, 1952, p. 233.

¹²⁰ ARIAS RAMOS, J. o.c., p. 618.

duplae se encontraba relacionado con cosas de valor, aspecto comentado por Ulpiano en los comentarios al Edicto en un fragmento ya mencionado: “*Quod autem diximus, duplam promitti oportere, sic erit accipiendum, ut non ex omni re id accipiamus, sed de his rebus, quae pretiosiores essent, si margarita forte, aut ornamenta pretiosa [...]*”. Este fragmento resulta sustancial ya que determina la posibilidad de que el comprador forzase al vendedor a realizar la *stipulatio duplae*, pero no con respecto a cualquier cosa, sino con respecto a cosas de valor. Respecto al resto de cosas, se entendería que el vendedor quedaría obligado respecto al comprador a entregarle una suma equivalente al interés de éste a tener la cosa.

Aunque el comprador podía obligar al vendedor a celebrar la *stipulatio duplae* mediante la *actio empti*, Arias Ramos¹²¹ señala que todavía se trataba de un negocio jurídico incorporado al contrato, es decir, se trata de un elemento accidental. Por lo que el momento en que se incorpora la responsabilidad por evicción como *obligatio ex lege* inherente a la compraventa ocurre con el surgimiento de la compraventa consensual, de acuerdo con Belda Mercado¹²². Asimismo, señala Schulz¹²³ que Juliano fue el primero que dotó a la compraventa consensual de una garantía implícita en caso de evicción, permitiendo ejercer la *actio empti* en caso de evicción *in id quod inter fuit emptoris rem habere*. Ello se debe a que el elemento de la *bona fides* en la compraventa consensual fue el pilar sobre el que se sustentaba la garantía por evicción, debido a que se consideraba contrario a aquélla que no se incorporase mediante estipulación dicha garantía. Pudiendo ejercerse la garantía por evicción, aunque no se hubiese practicado *stipulatio* mediante el ejercicio de la *actio empti* que surgía del contrato de compraventa consensual. De esta forma, Arias Ramos determina que la obligación del vendedor de responder en caso de evicción, obligación de *evictionem praestare*, se constituyó como una exigencia del *oportere ex fide bona* al contrato de compraventa consensual¹²⁴.

¹²¹ ARIAS RAMOS, J. o.c., p. 618.

¹²² BELDA MERCADO, J. o.c., p. 136.

¹²³ SCHULZ, F. o.c., p. 511.

¹²⁴ ARIAS RAMOS, J. o.c., p. 618.

Señala Fernández de Bujan¹²⁵ diferentes textos a partir de los cuales se aprecia que fue en la última jurisprudencia clásica cuando el comprador podía exigir la responsabilidad por evicción como elemento natural del contrato de compraventa. En primer lugar, se destaca un texto de Paulo: “[...] *venditori sufficit ob eictionem se obligare, possessionem tradere, et purgari dolo malo [...]*”¹²⁶ del que se aprecia que el vendedor se obliga por evicción a entregar la posesión y a indemnizar por su dolo. En segundo lugar, hace referencia a Ulpiano: “*Sive tota res evincatur, sive pars, habet regressum emtor in venditorem, sed quum pars evincatur, si quidem pro indiviso evincatur, regressum habet pro quantitate evictae partis*”¹²⁷, deduciéndose la idea de que el comprador tiene el derecho de exigir que el vendedor le entregue una cuantía igual al precio en caso de evicción, ya sea evicción total o parcial. No obstante, este autor se equivoca ya que mediante la *actio empti* el comprador podía satisfacer el *id quod interest*, es decir, obtener el resarcimiento derivado del daño de la evicción¹²⁸. En tercer lugar, referencia un texto de Gayo: “Si fundus venierit, ex consuetudine eius regiones, in qua negotium gestum est pro evictione caveri oportet”, en este caso se menciona la venta de un fundo, teniendo el vendedor la obligación de responder en caso de evicción, en relación con la costumbre de la región en la que se realizó la compraventa.

De esta forma, el vendedor estaría obligado en caso de evicción a entregar al comprador una suma al daño derivado de la evicción. Este aspecto se deduce a partir de un fragmento de Javoleno¹²⁹: “*Si in venditione dictum non sit, quantum venditorem pro evictione praestare oportet, nihil venditor praestabit praeter simplan evictionis nomine, et ex natura ex emto actionis hoc, quod interest*”¹³⁰. De este texto se deduce que en aquel caso en el que no se hubiese determinado nada en relación con la responsabilidad en caso de evicción, ante el ejercicio de la *actio empti* por el comprador, el vendedor respondía por el *id quod interest*.

¹²⁵ FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. o.c., p. 662.

¹²⁶ D. 19, 4, 1, pr.

¹²⁷ D. 21, 2, 1, pr.

¹²⁸ BIONDI, B., *Vendita*, NI Vol. XVIII, 1937-1940, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, p. 884.

¹²⁹ CALONGE, A. o.c., pp. 34 y ss.

¹³⁰ D. 21, 2, 60.

A este respecto, cabe destacar a Ulpiano en los comentarios al Edicto de los Ediles Curules¹³¹: “*Quia asidua est duplae stipulatio, ideo placuit, etiam ex empto agri posse, si duplam venditor mancipii non caveat; ea enim, quae sunt moris et consuetudinis, in bonae fidei iudiciis debent venire*”. En este texto, Ulpiano destacaba que debido a que era uso y costumbre la incorporación de la *stipulatio duplae*, se pudiese ejercer la *actio empti* en aquellos supuestos en los que no se hubiera establecido aquélla. Belda Mercado señala que la obligación del vendedor de responder en caso de evicción se convirtió en un elemento sustancial e inherente del contrato de compraventa, lo cual ocurría de pleno Derecho, sin que fuese condición necesaria que las partes hubiesen procedido a incorporar al contrato estipulación alguna¹³². La obligación de entregar una suma igual al doble del precio por parte del vendedor en caso de evicción también se aprecia en Pauli Sententiae: “*Res empti mancipatione et traditione perfecta si euincatur, auctoritatis venditor duplo tenus obligatur*”¹³³ y “*Distracto fundo si quis de modo mantiatur, in duplo eius quod mentitus est officio iudicis aestimatione facta conuenitur*”¹³⁴. De sendos textos se deduce que en aquellos supuestos en los que fuese habitual haber realizado una *stipulatio duplae*, el vendedor condenado en juicio en caso de evicción debería entregar una suma del doble del precio al comprador¹³⁵.

Por lo tanto, como se puede apreciar en la época clásica no se han eliminado las distintas modalidades de evicción que sirvieron como antecedente, como destaca Arias Ramos¹³⁶. Es por ello, por lo que en el periodo clásico convivieron diferentes posibilidades de exigir la garantía de evicción.

1. En el supuesto de que se hubiere realizado *mancipatio*, el *mancipio accipiens* podía valerse de la *actio auctoritatis* contra el *mancipio dans*.
2. En el caso de que se hubiese realizado la compraventa y se hubiese añadido a la misma una *stipulatio* respecto a la responsabilidad por

¹³¹ D. 21, 1, 31, 20.

¹³² BELDA MERCADO, J. o.c., p. 136.

¹³³ Paul. Sent. 2, 17, 3.

¹³⁴ Pauli Sent. 2, 17, 4.

¹³⁵ BELDA MERCADO, J. o.c., p. 137.

¹³⁶ ARIAS RAMOS, J. o.c., p. 618.

evicción, el comprador podía hacer uso de la acción que se desprende de dicho contrato verbal, la *actio ex stipulatu*.

3. Si no se había realizado ni *mancipatio* ni *stipulatio*, el comprador eviccionado podía ejercer la acción desprendida del mismo contrato de compraventa, *actio empti*.

Posteriormente, en el Derecho justiniano el supuesto de la *mancipatio* se descarta debido a que ya no existía al haber sido sustituido por la *traditio*, por lo que solo se plantean los otros supuestos. De acuerdo con Arias Ramos, en el caso de que se celebre la *stipulatio*, ya sea voluntaria u obligando al vendedor en el supuesto de cosas preciosas y que fuese costumbre, se tratará siempre de una *stipulatio duplae*. Esto se debe a que la *stipulatio rem habere licere* no tenía cabida ya que la misma finalidad es suplida mediante el contrato de compraventa per se, como señaló Fuenteseca¹³⁷. Además, la posibilidad de agravar la responsabilidad por evicción también quedo suplida limitando la indemnización al doble del valor originario de la *merx* como relata Fernández Barreiro¹³⁸. Y finalmente, en aquellos casos en los que no hubiese *stipulatio*, el comprador mediante la *actio empti* reclamaría al vendedor el resarcimiento de perjuicios, es decir, su acción se dirige a obtener *id quod interest*.

Por otro lado, para que el comprador se valiese de la *actio empti* resultaba necesario que hubiese sido privado judicialmente de la cosa vendida de forma total o parcial por un tercero que tenía un derecho sobre la cosa. Asimismo, no se podía ejercer la *actio empti* hasta que el comprador no hubiese sido efectivamente despojado. No obstante, en el supuesto de venta de cosa ajena en el que el vendedor actuase con dolo, siendo consciente de que vende una cosa que no es suya, el comprador podía ejercitar la *actio empti* con carácter previo a la evicción. Además, la evicción debía encontrar su causa en un vicio anterior del vendedor, por lo que, si la evicción es consecuencia del comprador,

¹³⁷ FUENTESECA, P. o.c., p. 263.

¹³⁸ FERNÁNDEZ BARREIRO, A. o.c., p. 373.

como por ejemplo no ejercitar la *usucapio*, éste no puede ejercer la *actio empti* contra aquél.

Considero necesario hacer mención al aspecto de que el vendedor no está obligado a transmitir la propiedad al comprador, así Belda Mercado determina la posibilidad de realizar la venta de cosa ajena¹³⁹ en relación con un texto de Ulpiano: “*Et in primis ipsam rem praestare venditorem oportet, id est tradere; facit et emtorem dominum, si non fuit, tantum evictionis nomine venditorem obligat, si modo pretium est numeratum, aut eo nomine satisfactum. Emtor autem numus venditoris facere cogitur*”. A raíz del mismo, se aprecia que el vendedor que era dueño de la cosa hará también dueño al comprador, pero en el caso de que no fuese dueño el vendedor, éste quedará obligado por razón de evicción en el caso de que el comprador hubiese entregado el precio o dio fianza. Asimismo, se deduce que el vendedor no está obligado a transmitir la propiedad al comprador, sino a procurar la *vacua possessio*, pacífica e inexpugnable *erga omnes*¹⁴⁰. Por lo que no concurría en la responsabilidad del vendedor procurar el resultado translativo, pero sí procurar la pacífica posesión de la cosa en el supuesto de que ambos hubiesen actuado de buena fe. No obstante, si el vendedor vendía una cosa habiendo sido conocedor de que se trata de una cosa ajena, el comprador, no conocedor de dicho aspecto, pudo hacer uso de la *actio empti* sin necesidad de esperar a que se produjese la evicción, ya que se consideraba que el vendedor había incurrido en dolo. Esta cuestión se deduce a partir de un texto de Africano: “*Si sciens alienam rem ignorantem mihi vendideris, etiam, priusquam evincatur, utiliter me ex emto acturum putavit in id, quanti mea intersit, meam esse factam; quamvis enim alioquin verum sit, venditorem hactenus teneri, ut rem emptori habere liceat, non etiam ut eius faciat, quia tamen dolum malum abesse praestare debeat, teneri eum, qui sciens alienam, non suam ignorantem vendidit*”¹⁴¹.

¹³⁹ BELDA MERCADO, J. o.c., p. 138.

¹⁴⁰ BELDA MERCADO, J. o.c., p. 139.

¹⁴¹ D. 19, 1, 30, 1.

3.2 Requisitos para la evicción.

Para que el vendedor sea responsable en caso de evicción contra el comprador es preciso que concurren un conjunto de requisitos, de acuerdo con Talamanca¹⁴²:

3.2.1 Transmisión.

En primer lugar, resulta necesario que se haya producido la transmisión o entrega de la cosa, es decir, es preciso que el vendedor satisfaga su obligación de entregar la cosa al comprador. Señala Arias Ramos¹⁴³ que se trata de una obligación de *rem praestare* que implica que se proporcione al comprador la pacífica posesión de la cosa, *vacuam possessionem tradere*¹⁴⁴. Asimismo, el vendedor no se obliga a hacer dueño de la cosa, sino a la *habere licere*.

Define Schulz¹⁴⁵ la *traditio*, como el modo de transferir la propiedad, como la entrega de una cosa corporal mediante la transmisión de su *possessio*.

De acuerdo con Iglesias¹⁴⁶, una vez se ha producido la entrega de la cosa objeto de la compraventa, el vendedor respondía del *habere uti frui licere*, es decir, por un lado, del supuesto de privación de la cosa y por otro, del disfrute que podía sufrir el comprador como consecuencia de una sentencia condenatoria. Es por ello, por lo que el vendedor no podía responder en caso de evicción hasta que no se haya producido la entrega de la cosa.

Si bien es cierto, en función del momento histórico podían convivir diferentes modos de transmisión, así en la época clásica la responsabilidad por

¹⁴² TALAMANCA, M. o.c.: Disponible en:

<https://www.iusexplorer.it/Enciclopedia/Enciclopedia?idDocMaster=297787&idDataBanks=38&idUnitaDoc=2694248&nVigUnitaDoc=1&pagina=0&NavId=2123309626>

¹⁴³ ARIAS RAMOS, J., o.c., p. 616.

¹⁴⁴ CHIANALE, A., *Evizione*, ND Vol.VIII, 1937-1940, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, p. 162.

¹⁴⁵ SCHULZ, F. o.c., p. 336.

¹⁴⁶ IGLESIAS SANTOS, J. o.c., p. 262.

evicción de una *res Mancipi* se podía originar a raíz de una *mancipatio* y en el caso de *res nec Mancipi* por la *traditio*, mientras que en el Derecho Justiniano solo surgía a raíz de la *traditio* de la compraventa consensual. Con independencia del supuesto, para apreciar la responsabilidad por evicción era *conditio sine qua non* la entrega de la cosa.

El hecho de que la entrega se configure como el elemento de partida se deduce a partir de diversos textos. En primer lugar, destaca un fragmento de Celso: “*Si rem, quae apud te esst, vendidisses tibi, quia pro tradita habetur, evictionis nomine me obligari placet*”¹⁴⁷. A partir de este texto se puede deducir que, a partir de la *traditio* de la cosa por parte del vendedor, *quia pro tradita habetur*, éste se obligaba por evicción frente al comprador. En segundo lugar, este aspecto también es destacado por Paulo en diversos textos: a) “[...] *Statim enim, ut servus traditus est, committitur stipulatio, quanti interest emptoris*”¹⁴⁸, apreciándose sin duda alguna que desde el momento en que es entregada la *merx*, en este caso un esclavo, el vendedor respondía por evicción; b) asimismo, la entrega supone el punto de partida para apreciar la evicción en su obra *Pauli Sententiae* II¹⁴⁹: “*Si res simpliciter traditae euincantur, tanto venditor emptori condemnandus est, quanto si stipulatione pro evinzione cauisset*”, c) Ulpiano¹⁵⁰ distinguió entre dos momentos distintos, por un lado respecto a la entrega de la cosa y por otro la respecto a la evicción, “*res tradatur, et de evictione caveatur*”; d) finalmente, Marcelo hizo referencia a la posibilidad de que se adquiriera una cosa a un tercero y posteriormente se venda a Ticio, mandando a aquel que se la entrega a Ticio, a quien se ha adquirido en un primer momento responderá por evicción frente a quien se la ha vendido a Ticio: “*Si, quod a te emi, et Titio vendidi, voluntate mea Titio tradideris, de evictione te mihi teneri, sicuti si acceptam rem tradidisses, placet*”.

¹⁴⁷ D. 21, 2, 62, pr.

¹⁴⁸ D. 21, 1, 44, 2.

¹⁴⁹ *Pauli Sententiae*. 2, 17, 2.

¹⁵⁰ D. 12, 2 13 3.

3.2.2 Sentencia desfavorable y justa.

Señala Fernández de Buján que para que sea posible que el comprador exigiese la responsabilidad por evicción al vendedor era necesario que se produjese la evicción por una sentencia lesiva a sus intereses¹⁵¹. En relación con el procedimiento, fue preciso que el comprador demandado notificara al vendedor la existencia del mismo en aras a requerir su presencia para asistirle y defenderlo. De esta forma, el vendedor tomará parte en el proceso ya sea como *procurator in rem suam* o como coadyuvante, a lo que señala Iglesias Santos¹⁵² que para poder apreciar la responsabilidad por evicción resulta necesario que se requiera la presencia del vendedor en el proceso y si se negase a ello o de su intervención el comprador fuese condenado, éste se podrá dirigir contra al vendedor por evicción.

También podría ser posible que el vendedor evitase ser notificado dolosamente para no tener que comparecer en el proceso. En este supuesto, señala Paulo que también quedará obligado por evicción si procurase que no se le pudiese notificar “*Simili modo tenetur et qui curavit, ne sibi denuntiari possit*”¹⁵³. Es más, el vendedor respondía por vicios jurídicos también en el caso en el que el comprador intentase notificarle sin éxito, sin estar el vendedor oculto dolosamente: “*Sed et si nihil venditore faciente emtor cognoscere, ubi esset, noy potuir, nihilominus committitur stipulatio*”¹⁵⁴.

En relación con el límite temporal en que debe realizarse la notificación, como ya se ha señalado con respecto a la *stipulatio duplae*, Pomponio¹⁵⁵ señalaba que era válido notificar al vendedor para que comparezca para defender al comprador hasta poco antes de la misma condena.

¹⁵¹ FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. o.c., p. 662.

¹⁵² IGLESIAS SANTOS, J. o.c., p. 262.

¹⁵³ D. 21, 2, 56, 5.

¹⁵⁴ D. 21, 2, 56, 6.

¹⁵⁵ D. 21, 2, 29, 2.

En el caso de que comprador y vendedor pactasen remitir la necesidad de notificar al vendedor en caso de que hubiese un procedimiento judicial contra aquél, el vendedor sigue respondiendo por vicios jurídicos como destaca Modestino: “Non obesse ex emto agenti, quod denuntiatio pro evictione interpósita non esset, si pacto ei remissa esset denuntiandi necessitas”¹⁵⁶.

Como se ha mencionado el segundo requisito es que el comprador fuese condenado por una sentencia desfavorable, que fuese además justa. Pero, podría ser posible que la sentencia perjudicial tuviese el carácter de injusta, liberando así la responsabilidad por evicción del vendedor. La posibilidad de que la sentencia fuese injusta podía darse a raíz de dos hechos, como destaca Ulpiano:

- 1) Ese produce la evicción por ignorancia o error del juez, quedando exento de responsabilidad el vendedor. “*Si per imprudentiam iudicis aut errorem rei victus est, negamus, auctoris damnus esse debere; [...] Iniuria enim, quae fit emtori, auctorem non debet contingere*”¹⁵⁷.
- 2) La sentencia es consecuencia de un comportamiento negligente del comprador. En primer lugar, puede darse la situación de que habiendo *appellatio* el comprador no apele o lo realice fuera del plazo estipulado, como destaca Ulpiano. “*Si iedo contra emtorem iudicatum est, quod defuit, non committitur stipulation; magis enim propter absentiam victus videtur, quam quod malam causam habuit [...]*”. En segundo lugar, era posible que la conducta negligente del vendedor fuese consecuencia de que la defensa que realizó en el juicio no fue la correcta, como por ejemplo señala Pomponio el supuesto en el que el comprador no oponga una *exceptio*: “*Hoc iure utimur, ut exceptiones ex persona emtoris obiectae si obstant, venditor ei non teneatur, si vero ad personam venditoris respiciant, contra; certe nec ex emto, nec ex stipulatione duplae, nec*

¹⁵⁶ D. 21, 2, 68, pr.

¹⁵⁷ D. 21, 2, 51, pr.

*simplae actio competit emtori, si exceptio ei ex facto ipsius opposita obstiterit*¹⁵⁸.

3.2.3 Privación material de la cosa.

La sentencia desfavorable y justa como consecuencia de la evicción debía ser consecuencia de la existencia de vicios inherentes a la cosa que resultasen de un momento anterior a la venta. A este respecto, Paulo¹⁵⁹ determinó que el vendedor no era responsable por cuando el vicio de la cosa era posterior a la venta, es decir, requiere que su causa se basase en un derecho preexistente a la compraventa. Asimismo, fue condición necesaria pero no suficiente el hecho de que hubiese una sentencia desfavorable y justa, ya que además era necesario la privación material de la cosa.

Esta privación no puede ser por consecuencia del comprador, ya que si fuese por su culpa no podrá reclamar posteriormente al vendedor por evicción. En el supuesto de que el comprador hubiese recuperado la cosa, de acuerdo con Ulpiano¹⁶⁰ el empor tendr a que entregársela al verdadero dueño por la resolución del *iudicium* para poder dirigirse contra el vendedor por la evicción.

Asimismo, resulta preciso hacer referencia a Pomponio¹⁶¹ que determina “*quia nec bonae fidei conveniret, et ego ex alia causa rem haberem*”, es decir, que para que el vendedor respondiese por evicción, era necesario que mantuviese en su poder la cosa, hasta que se produjese efectivamente la evicción, es decir, se produjese la pérdida como consecuencia de la reclamación de un tercero que tiene un mejor derecho, y por lo tanto no dejase de tenerla como consecuencia de otra causa.

¹⁵⁸ D. 21, 2, 27.

¹⁵⁹ D. 21, 2, 11, pr.

¹⁶⁰ D. 21, 2, 21, 3.

¹⁶¹ D. 21, 2, 29 pr.

3.3 Evicción parcial.

La evicción parcial, que era aquella en la cual el comprador estaba obligado a tolerar por parte del tercero reclamante, el ejercicio de un derecho real sobre la cosa¹⁶². Por lo que, la responsabilidad por evicción no solo se producía cuando el comprador era vencido en juicio por un tercero que ejercía una acción reivindicatoria, legitimado por ser propietario de la cosa, sino que también cuando el tercero es titular de algún derecho real sobre la cosa. A este respecto, previamente se ha referenciado un fragmento de Ulpiano¹⁶³ en el que se menciona la responsabilidad por evicción en caso de que el tercero tenga un derecho de nuda propiedad, usufructo y uso sobre la cosa. En estos casos se produce una evicción parcial que se conocía como *evictio pro parte*.

Para que el vendedor respondiese por evicción resultaba preciso que la cosa no fuese destruida o que perdiese su identidad. Además, si se había realizado una compraventa de un conjunto de cosas, resultaba preciso ejercer tantas acciones como cosas se adquirieron¹⁶⁴. "*Quum plures fundi specialiter et nominatim uno instrumento emtionis interposito venierint, non utique alter alterius fundi pars videtur esse, sed multi fundi una emtione continentur; et quemadmodum, si quis complura mancipia uno instrumento emtionis interpósito vendiderit, evictionis actio in singula capita mancipiorum spectatur; et sicut aliarum quoque rerum complurium una emtio facta sit, instrumentum quidem emtionis interpositum unam est, evictionum autem tot actiones sunt, quot et species rerum sunt, quae emtione comprehensae sunt, ita et in propósito non utique prohibetur emtor evicto ex his uno fundo venditorem convenire, quod una cautione emtionis complures fundos mercatus comprehenderit*"¹⁶⁵.

¹⁶² FERNÁNDEZ DE BUJÁN, F. o.c., p. 208.

¹⁶³ D. 45,1,38,3.

¹⁶⁴ CALONGE, A. o.c., p. 45.

¹⁶⁵ D. 21, 2 72.

3.3.1 Supuestos particulares.

En relación con el supuesto de que sobre la cosa recayese un derecho de servidumbre, destaca Iglesias¹⁶⁶ que la responsabilidad por evicción solo podía tener lugar cuando ante la mancipación de un fundo se hubiese declarado que estaba libre de toda servidumbre o, en su caso, de una determinada servidumbre. Por lo que el vendedor quedaba obligado por la declaración que realizó con respecto a que la cosa se encontraba libre de cargas. A partir del análisis del texto de Veneyuelo¹⁶⁷, cabe destacarse que como regla general el vendedor no estaba obligado por evicción en las servidumbres de predios, “*Quintus Mucius et Sabinus existimant, viditorem ob evictionem teneri non posse*”. De forma que la responsabilidad por evicción en el caso de la servidumbre se configuró como una excepción a la regla general, para lo cual resultaba preciso que se hubiese entregado el fundo “*ut optimus maximusque esset*”.

Por otro lado, de acuerdo con Pomponio¹⁶⁸, la responsabilidad por evicción no solo era válida cuando se reclamaba el dominio, sino también cuando se hubiese producido la evicción como consecuencia del ejercicio de una acción Serviana por parte del acreedor de una hipoteca al estar legitimado para poseer la cosa¹⁶⁹. “*Duplae stipulatio evictionem non unam continet, si quis dominium rei petierit, et evicerit; sed et si Serviana actione experiatur*”. La posibilidad de que el vendedor responda por evicción en caso de prenda también fue recogida por Paulo¹⁷⁰ en el caso de que el objeto fuesen esclavos, estableciendo que en el caso de que sea liberada la prenda como consecuencia de que el comprador hubiese pagado el dinero para tener al esclavo, el vendedor podía ejercer la excepción de dolo. Finalmente, Papiano¹⁷¹ también menciona la responsabilidad por evicción en el caso de que se hubiese ejercido una acción Serviana. Para

¹⁶⁶ IGLESIAS SANTOS, J. o.c., p. 262.

¹⁶⁷ D. 2, 2, 75.

¹⁶⁸ D. 21, 2, 34, 2.

¹⁶⁹ SCHULZ, F. o.c., p. 407.

¹⁷⁰ D. 21, 2, 35.

¹⁷¹ D. 21, 2, 66 pr.

Calonge, los efectos derivados de la evicción por el ejercicio de una acción Serviana eran equiparables a los producidos a raíz de la reivindicatoria¹⁷².

Asimismo, en relación con el usufructo y de acuerdo con Pomponio¹⁷³ el vendedor respondía por evicción en caso de usufructo de un fundo, aunque nada se hubiese expresado al respecto, “*In vendendo fundo quaedam, etiamsi non condicantur, praestanda sunt, veluti ne fundus evincatur, aut usufructus eius [...]*”. Configurándose como un elemento natural de la compraventa, aunque nada se haya estipulado, ello se debe a que el vendedor responde frente al comprador por el *habere licere* y por lo tanto la existencia de un derecho de usufructo previo sobre la cosa perjudica el derecho de goce del comprador.

3.3.2 Cuantificación.

Por otro lado, respecto a la evicción parcial, Ulpiano¹⁷⁴ hace referencia a como se configura la cuantificación de la responsabilidad por evicción cuando produjese la evicción parcial. En caso de evicción parcial, el comprador repetía el precio al vendedor. Pero, en el caso de que la cosa fuese indivisa, el comprador tenía la repetición sólo en cuanto a la parte que afecta a la evicción “*[...]si quidem pro in diviso evincatur, regressum habet pro quantitate evictae partis*”. A este respecto, la cuantificación se realizaría en función de las yugadas, de acuerdo con Paulo¹⁷⁵, por lo que, ante la evicción de una parte el vendedor responde por cuanto hubieren sido vendidas las yugadas objeto de evicción.

En relación con la cuantificación en función de un criterio cualitativo, Ulpiano¹⁷⁶ recoge que la cuantificación de la evicción en términos cualitativos con respecto a fundos: “*[...] Aestimabitur loci qualitas, et sic erit regressus*”. A este respecto, es preciso señalar que Ulpiano hace referencia a la evicción de

¹⁷² CALONGE, A. o.c., p. 79.

¹⁷³ D. 18, 1, 66, pr.

¹⁷⁴ D. 21, 2, 1.

¹⁷⁵ D. 21, 2, 53, pr.

¹⁷⁶ D. 21, 2, 1.

un lugar determinado y no de una porción indivisa de un fundo, por lo que el vendedor responderá *pro bonitate loci erit regressus*, es decir, en atención a la calidad de la parte del fundo que ha resultado evicta¹⁷⁷. Por lo que se está haciendo referencia a que, para este supuesto en particular, habría que cuantificar la responsabilidad del vendedor de acuerdo con criterios cualitativos y no por el precio. El problema que se plantea es en relación con el momento en que debe realizarse dicha cuantificación, ya que difícilmente podría realizarse una estimación en el momento de la venta a no ser que el fundo llevase aparejado un lugar especialmente relevante. No obstante, señala Calonge que la estimación de la calidad debía realizarse en el momento de la venta, sin tener en cuenta ni los aumentos ni las disminuciones posteriores en la cosa¹⁷⁸.

Un supuesto particular de evicción parcial se daba en relación con la *evictio pro portione*, mencionada por Paulo¹⁷⁹, en el supuesto de que el comprador de una compraventa sujeta a *stipulatio duplae* hubiese fallecido, habiendo una pluralidad de coherederos. Para este supuesto cada uno de ellos podría ejercer acción por la evicción de su parte, siguiéndose el mismo criterio para los frutos de la cosa. “*Si is, qui duplam stipulains est, decesserit pluribus heredibus relictis, unusquisque ob evictionem suae partit pro portione sua habetit actionem. [...]*” Este criterio se fundamentó por razones de utilidad.

En la época posclásica, la responsabilidad del vendedor en caso de evicción parcial alcanzaba además aquellos gastos que el comprador hubiera realizado en la cosa para mejorarla¹⁸⁰.

¹⁷⁷ CALONGE, A. o.c. p. 42.

¹⁷⁸ CALONGE, A. o.c., p. 23.

¹⁷⁹ D. 45, 1, 4, 2.

¹⁸⁰ CALONGE, A. o.c., p. 44.

3.3.3 Responsabilidad solidaria.

Para Calonge, la responsabilidad solidaría era similar a la existente entre *fideiussores* (*sponsores*)¹⁸¹. Señaló Calonge, que la responsabilidad solidaria en caso de evicción, solamente se daba cuando no era posible concretarla en una responsabilidad *pro portione*, fundamentado en la indivisibilidad de la prenda. De esta forma, aunque uno de los obligados se liberase en proporción a su cuota, todos permanecían obligados¹⁸². De acuerdo con Celso¹⁸³, la pluralidad de sujetos también podía darse por el lado del vendedor. De esta forma, el vendedor obligado por evicción hubiese fallecido, sus herederos responderán de dicha compraventa como si una sola evicción se hubiera tratado: “*Si ei, qui mihi vendidit, plures heredes extiterunt, una de evictione obligatio est [...]*”, es decir, responden solidariamente. Asimismo, si se produjese la evicción y alguno de los herederos compareciese al juicio, se produciría un litisconsorcio pasivo y todos responderían por evicción. Este aspecto también fue destacado por Paulo¹⁸⁴, quien determinó que todos tenían la obligación de comparecer en el juicio y si se ausentaba cualquiera, todos quedarían obligados. Aunque posteriormente difiere de Celso, al determinar que cada uno respondía por el pago según su porción de la herencia “*sed unicuique pro parte hereditaria praestatio iniungitur*”. En mi opinión la individualización de la responsabilidad se daría en la relación interna entre los obligados solidarios, respondiendo todos ellos como uno solo frente al comprador por la evicción.

3.4 Límites a la responsabilidad de evicción.

La responsabilidad por vicios jurídicos en la compraventa romana se encontraba limitada en relación con circunstancias vinculadas con la cosa, la adhesión de pactos, por circunstancias relacionadas con algún sujeto o por el paso del tiempo.

¹⁸¹ CALONGE, A. o.c., p. 54.

¹⁸² CALONGE, A. o.c., p. 53.

¹⁸³ D. 21, 2, 62, 1.

¹⁸⁴ D. 45, 1, 35, 5.

3.4.1 Límites relacionados con el objeto.

3.4.1.1 *Emptio spei*.

El objeto de una compraventa podían ser cosas corporales e incorporales, e incluso presentes o futuras. De esta forma el primer supuesto se daba cuando el objeto de la compraventa era una *emptio spei*, es decir cuando lo que se adquiría era una mera expectativa de que la cosa llegue a existir¹⁸⁵.

A este respecto se pagaba el precio, aunque posteriormente esa cosa luego no existiese, de acuerdo con Pomponio¹⁸⁶, quien calificó esta compraventa como la compra de una esperanza, *spes*, es decir, la compra de algo incierto¹⁸⁷, *opsum incertum rei*, en cuanto a su resultado.

Debido a la naturaleza del objeto de la compraventa no resultaba posible que el vendedor respondiese por evicción, ya que el objeto era la mera esperanza sujeta al azar. A este respecto, Pomponio destacó que como el objeto era la esperanza, el vendedor no se encontraba obligado por causa de la compra, “*nulla eo nomine ex emto obligatio contrahitur*”¹⁸⁸.

Este supuesto debe diferenciarse de la *emptio rei speratae*, de acuerdo con la cual el objeto de la venta era algo que se esperaba, siendo un contrato sujeto a condición, y sólo era efectiva la venta cuando la cosa realmente existió. De forma que, si la cosa no llegaba a existir, la responsabilidad por evicción tampoco debido a que no había habido compraventa.

3.4.1.2 *Frutos de la cosa*.

El objeto de la responsabilidad por evicción se encuentra además limitado a la cosa, no estando obligado el vendedor por la evicción de los frutos de la cosa. A este respecto, cabe destacar a Juliano¹⁸⁹ que destacó que el vendedor

¹⁸⁵ MIQUEL, J. o.c., p. 320.

¹⁸⁶ D. 18, 1, 8, 1.

¹⁸⁷ FUENTESECA, P. o.c., p.266.

¹⁸⁸ D. 18, 1, 8, 1.

¹⁸⁹ D. 21, 2, 43.

de una vaca no responde por la evicción del becerro nacido después de la compra: “*Vaccae emtor, si vitulus, qui post emtionem natus est, evicatur, agere ex duplae stipulatione non potest, quia nec ipsa, nec usufructus evincitur; nam quod dicimus, vitulum fructum esse vaccae, non ius, sed corpus demonstramus, sicuti praediorum frumenta et vinum fructum recte dicimus, quam constet, eadem haec non recte usumfructum appellari*”.

Asimismo, en el caso de que se hubiese vendido una esclava que estaba embarazada y se hubiese producido la evicción del parto, el vendedor no estaba obligado por la evicción del parto¹⁹⁰, “*Si praegnans ancilla vendita et tradita sit, evicto partu venditor non potest de evictione conveniri, quia partus venditus non est*”. Su fundamento radica en que el parto no fue objeto de la compraventa de acuerdo con Paulo. No obstante, en mi opinión, si el hecho de que la esclava estuviese embarazada hubiese sido relevante en la compraventa, sí que debería haber estado obligado el vendedor a responder por evicción.

3.4.1.3 *Res extra commercium.*

El contrato de compraventa se configuró como aquel en el que el *venditor* conviene con el *emptor* la entrega de una *res in commercium*, por lo que no podía ser válida una compraventa cuyo objeto fuese una *res extra commercium*. A este respecto las *res extra commercium* se puede distinguir de acuerdo con Fuenteseca¹⁹¹:

1. *Res extra commercium divine iuris* que se dividían en: a) *res sacrae* que eran cosas consagradas a los dioses superiores mediante el rito de la *consecratio*, como los templos; b) *res religiosae*, que estaban dedicadas a dioses inferiores, como el lugar donde había sido enterrado un cadáver; c) *res sanctae*, cuya violación daba lugar a la imposición de la pena capital como los muros y puertas de las ciudades.

¹⁹⁰ D. 21, 2, 42.

¹⁹¹ FUENTESECA, P. o.c., p.100.

2. *Res extra commercium humani iuris* que se diferenciaba en: a) *res communes ómnium*, que eran cosas comunes a todos, como el mar o sus orillas; b) *res publicae*, cosas cuyo propietario era el Estado y no eran susceptibles de propiedad privada, como las calles o baños públicos; y c) *res universitatis* que eran bienes comunes de la entidad *municipium*.

3.4.1.4 Especial prohibición por la ley.

No cabe duda de que la responsabilidad por evicción no resultaba posible en el caso de una *res extra commercium*. No obstante, no todas las *res in commercium* quedaban afectas por esta obligación. Ya que era posible que existiese una limitación legal mediante la cual no fuese válida la compraventa de determinadas *res in commercium*.

A este respecto, destaca Arias Ramos¹⁹² los supuestos de una compraventa en la que se vende fundos al gobernador de la misma; compraventa de venenos; los *bona adventicia* de un *filiusfamilias* o las cosas de los pupilos a sus tutores. Asimismo, también destaca Iglesias que era posible que no hubiese responsabilidad por evicción en el caso de que la ley determinase que el vendedor era irresponsable¹⁹³.

3.4.1.4 Alteración del objeto.

La responsabilidad por evicción se produce una vez se realizó la compraventa, por lo que cabe plantearse que ocurriría si se produce una alteración o perecimiento de la cosa antes de que se ejerciese la acción de reivindicación. A este respecto, cabe destacarse un texto de Ulpiano¹⁹⁴, el cual recoge este supuesto: “*Si servus venditus decesserit, antequam evincatur, stipulatio non comittitur, quia nemo eum evincat, sed factum humanae sortis; de*

¹⁹² ARIAS RAMOS, J. o.c., p. 612.

¹⁹³ IGLESIAS SANTOS, J. o.c., p. 263.

¹⁹⁴ D. 21, 2, 21, pr.

dolo tamen poterit agi, si dolus intercesserit". De esta forma, en el caso de un esclavo falleciese antes de que la evicción fuese efectiva no cabía la responsabilidad por evicción, ya que no se ha llegado a reivindicar, sino que ha sido la propia naturaleza humana, *sed factum humanae sortis*. No obstante, si hubiera concurrido dolo, sí que se estaría sujeto a esta responsabilidad.

3.4.2 Pactum de non praestanda evictione.

En todo caso, mediante acuerdo entre las partes el vendedor podría estar exento de la responsabilidad por evicción, es decir, mediante un *pactum de non praestanda evictione*. Este pacto fue admitido incluso cuando la responsabilidad por evicción se configuró como un elemento natural de la compraventa a partir de la última jurisprudencia clásica¹⁹⁵.

No obstante, cabía la posibilidad de que se incorporase expresamente este pacto, pero el vendedor tuviese conocimiento de que se trataba de una cosa ajena o sobre la que existía un derecho real. En este caso, de acuerdo con Pomponio¹⁹⁶ debía estimarse el dolo malo en el vendedor: "*Si venditor sciens obligatum aut alienum vendidisset, et adiextum sit, neve eo nomine quid praestaret, aestimari oportet dolum malum eius, quem semper abesse oportet in iudico emti quod bonae fidei sit*". Ante este supuesto, el comprador ejercitaría la *actio emti* contra el vendedor si se hubiera producido la evicción¹⁹⁷.

Otro supuesto, de acuerdo con Iglesias es aquel en el que se hubiese pactado un *pactum de non praestanda evictione* en el supuesto de venta de la prenda, en el que sería válido dicho pacto. A este respecto, sirve como fundamento un texto de Papiano¹⁹⁸: "*Quum ea conditione pignus distrahitur, ne quid evictione secuta creditor praestet, quamvis pretium emtor non solverit, sed venditorit caverit, evictione secuta nullam emtor exceptionem nom habebit,*

¹⁹⁵ FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. o.c., p. 662.

¹⁹⁶ D. 19,1,6,9.

¹⁹⁷ IGLESIAS SANTOS, J. o.c., p. 263; ZULUETA, F. o.c., p. 46.

¹⁹⁸ D. 21, 2, 68 pr.

quominus pretium solvat”, es decir, habiéndose producido la evicción, el comprador no tendría excepción alguna para no pagar el precio al vendedor.

3.4.3 Límites derivados de los sujetos.

3.4.3.1 Derivados del comprador.

La obligación del vendedor de responder por evicción se podía extinguir como consecuencia del comportamiento del comprador. De esta forma, cabe destacar el supuesto en el que la evicción se produzca como consecuencia de la negligencia del comprador.

A este respecto, en primer lugar, Paulo destacó que si el comprador no hubiese usucapido cuando hubiera podido y posteriormente se produjese la evicción, el vendedor no respondía por evicción, ya que se consideraba que ha sido responsabilidad del comprador, y por lo tanto, quedaría liberado el vendedor de la responsabilidad por evicción: “*Si quum possit usucapete emtor, non cepit, culpa sua hoc fecisse videtur; unde si evictus est servus, non tenetur venditor*”¹⁹⁹. En segundo lugar, la negligencia del comprador podía ser como consecuencia de que no hubiese comparecido en juicio. En este supuesto, se entendía que la evicción era causa de la ausencia del comprador, liberando así al vendedor de su posible responsabilidad²⁰⁰.

Por otro lado, tampoco respondería el vendedor de buena fe por evicción en el caso de que se hubiese producido la venta de una cosa ajena o sobre la que recaía un derecho real, en el caso de que el comprador conociese dicha circunstancia y actuase en perjuicio del vendedor, es decir, de mala fe. De forma que, ya que se configuraría como una compraventa contraria al principio de buena fe, el cual en la actualidad sigue rigiendo la compraventa.

¹⁹⁹ D. 21, 2, 56, 3.

²⁰⁰ D. 21, 2, 55, pr.

Asimismo, como se ha mencionado anteriormente, resultaba un requisito para la responsabilidad por evicción que se hubiese notificado al vendedor la existencia de un litigio sobre la cosa a este respecto. Por lo que también sería liberado si el comprador no se lo hubiera comunicado al vendedor. Otra posibilidad era que, habiéndose realizado la comunicación al vendedor, éste hubiese fallecido sin sucesor antes de que se hubiese producido la evicción por un tercero, y que tampoco el *fiscum* pudiese hacer suyo la cosa²⁰¹. Ante esta situación, de acuerdo con Gayo, le era lícito al comprador tener la cosa.

Finalmente, también era posible que se produjese la extinción de la responsabilidad por evicción como consecuencia de que el comprador fuese heredero del dueño de un esclavo, que ha sido el objeto de la compraventa. En este supuesto, destacó Paulo²⁰² que no cabría la evicción del esclavo contra sí mismo, siendo solo posible ejercitar la *actio ex empto*, “*Item si domino serví heres extiterit emtor, quoniam evinci ei non potest, nec ipse sibi videtur evincere, non committitur duplae stipulatio. His igitur casibus ex emto agendum erit*”.

3.4.3.2 Derivados del vendedor.

La extinción de la responsabilidad del vendedor como consecuencia del comprador no plantea mayores interrogantes, por lo cabe determinar la posibilidad de que el vendedor resultase liberado como consecuencia de sus actos, a excepción de que se hubiese incorporado expresamente un *pactum de non praestanda evictione*. En relación con ello, si se produjo una compraventa en la que el vendedor era un *furioso* a quien el comprador creía en su cabal juicio, no nacía para el comprador una acción contra la evicción, “[...] *quamvis nulla esset emptio; et ideo neque de evictione actio nascitur mihi* [...]”²⁰³. Su fundamento radicaría en que la compraventa era nula y, por lo tanto, no nacía la responsabilidad por evicción.

²⁰¹ D. 21, 2, 57, pr.

²⁰² D. 21, 2, 41, 1.

²⁰³ D. 41, 4, 2, 16.

Finalmente, si el vendedor hubiera sido heredero de a quien vendió un esclavo y se produjese la evicción, no era posible que el vendedor respondiese por evicción porque se habría producido una confusión y de lo contrario respondería contra sí mismo, “*quoniam parum commode dicar ipse mihi duplam praestare debere*”²⁰⁴ y, por lo tanto, se producía la extinción de la responsabilidad por evicción.

3.4.4 Transcurso del tiempo.

La responsabilidad por evicción del vendedor derivada de la compraventa se encuentra condicionada por el transcurso del tiempo. A este respecto, previamente se ha introducido este supuesto dentro de la categoría de la limitación de la responsabilidad por evicción como consecuencia del comportamiento negligente del comprador en el supuesto de que habiendo podido usucapir no lo hubiera hecho y se hubiese producido la evicción, liberando al vendedor de la responsabilidad por evicción como consecuencia de la negligencia del comprador²⁰⁵.

Asimismo, no es el único supuesto en el que el transcurso del tiempo afecta a la obligación del vendedor de responder en caso de evicción, ya que Gayo destacó la posibilidad de que se produjese la *praescriptio longi temporis*: “*Qui alienam rem vendidit, post longi temporis praescriptionem vel usucapionem desinit emtori teneri de evictione*”²⁰⁶. En este caso, el vendedor alegaba la *exceptio longi temporis* de que, producida la evicción había transcurrido el periodo de tiempo para interponer la acción por correspondiente contra el vendedor y por lo tanto el comprador no podía ya ejercer su derecho.

²⁰⁴ D. 21, 2, 41, pr.

²⁰⁵ CALONGE, A. o.c., p. 110.

²⁰⁶ D. 21, 2, 54, pr.

3.5 Régimen actual del saneamiento por evicción.

En el ordenamiento jurídico español la obligación de saneamiento del vendedor aparece recogida en el artículo 1.461 CC: “*El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta*”, y en particular se regula el saneamiento en los artículos 1.474 a 1.499 CC. Asimismo, el régimen de la obligación de saneamiento deriva, por un lado, de la garantía de posesión legal y pacífica de la cosa vendida, y por otro lado, de la garantía de vicios o defectos ocultos, de acuerdo con el artículo 1.474 CC.

La obligación de saneamiento en caso de evicción deriva de la obligación del vendedor de garantizar la posesión legal y pacífica de la cosa²⁰⁷. Destaca Díez-Picazo que se excluye del ámbito de la evicción la pérdida de la cosa como consecuencia del ejercicio de un interdicto de recobrar, ya que el vendedor se obliga con respecto a garantizar la posesión legal de la cosa que entregó al comprador estando así obligado a entregar o bien la cosa recuperándola del tercero y a indemnizar daños y perjuicios²⁰⁸.

Se producirá la evicción cuando “*se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada*” de acuerdo con el artículo 1.475 CC. De esta forma, la evicción se configura como la responsabilidad que recae sobre el vendedor cuando el comprador haya sido privado de la cosa total o parcialmente, por una sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compraventa. Por lo que se trata de un concepto idéntico al del Derecho Romano. A este respecto Fernández de Buján²⁰⁹ destaca que la evolución de la evicción en nuestro ordenamiento jurídico encuentra el reflejo de la doctrina romana en el artículo 1.475 CC²¹⁰.

²⁰⁷ MARÍN GARCÍA, M. T., *Derecho civil II Obligaciones y contratos*, Valencia, 2019, p. 283.

²⁰⁸ DIEZ-PICAZO, L. *Sistema de Derecho Civil II*, Madrid, 1992, p. 298.

²⁰⁹ FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. o.c., 662

²¹⁰ Art. 1.475 CC

No obstante, la responsabilidad por evicción también se puede producir en el ámbito del Derecho Mercantil, encontrándose regulado en el artículo 345 CCo. En el ámbito mercantil la garantía por evicción tiene un alcance escaso. En el ámbito mercantil funcionó la idea de que en los establecimientos abiertos al público si se adquiere algo no sería arrebatada por un tercero al tener un mejor derecho. Este aspecto se daba en la generalidad del mercado. Al no haber derecho de evicción de antemano, la garantía de evicción la proporcionaba el sistema en su conjunto. Quedando la regla de confianza en el sistema comercial plasmada en el art. 85 CCo no siendo una regla exclusiva del contrato de compraventa, sino para todo el sistema. Sin perjuicio de esta regulación, a continuación, se tratará el contenido del Código Civil.

3.5.1 Requisitos.

Los requisitos para apreciar la responsabilidad por evicción en el régimen actual son similares a los existentes en el Derecho Romano.

- 1) Es necesario que se dicte una sentencia firme en virtud de un derecho anterior a la compraventa, es decir, que no exista posibilidad de interponer recurso alguno²¹¹, de acuerdo con el artículo 1.480: *“El saneamiento no podrá exigirse hasta que haya recaído sentencia firme, por la que se condene al comprador a la pérdida de la cosa adquirida o de parte de la misma”*.
- 2) En virtud de la sentencia debe haberse producido la privación total o en parte de la cosa comprada, es decir, se produce la evicción con posterioridad a la entrega de la cosa²¹².
- 3) Se haya notificado la demanda al vendedor de acuerdo con el artículo 1.481 CC: *“El vendedor estará obligado al saneamiento que corresponda, siempre que resulte probado que se le notificó la demanda de evicción a instancia del comprador. Faltando la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento”*. No obstante, se considera suficiente la notificación extraprocesal si se

²¹¹ OSSORIO SERRANO, J. M., *Curso de Derecho Civil II Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valencia, 2018, p.

²¹² MARÍN GARCÍA, M. T., o.c. p. 284.

demuestra que el vendedor ha colaborado con el comprador en el pleito proporcionando medios de defensa de acuerdo con la STS de 12 de marzo de 2008.

Sin embargo, dentro de la obligación de saneamiento por evicción, tiene una gran importancia el juego de la autonomía de la voluntad, de acuerdo con los artículos 1.475 y ss: “[...] *Los contratantes, sin embargo, podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor*”²¹³. De igual manera que en el Derecho Romano, las partes pueden realizar pactos sobre la obligación de sanear por evicción. A este respecto, destaca Diez-Picazo que “la obligación por evicción no es esencial a la compraventa sino natural”²¹⁴, es decir, se identifica con los momentos finales de la responsabilidad por vicios en la compraventa romana, cuando también se configuraba como un elemento natural.

Los pactos relativos a la responsabilidad del vendedor que la aumenten o disminuyan se pueden referir bien al contenido de la obligación, o bien, a la extensión de los supuestos en los que tendría lugar. Además, Diez-Picazo califica el pacto de aumento de la responsabilidad como una cláusula penal²¹⁵.

Por otro lado, en nuestro ordenamiento jurídico cabe la posibilidad de que se pacte la supresión de la responsabilidad por evicción, aunque el Código Civil italiano excluye esta posibilidad. Este pacto recuerda así al *pactum de non praestanda evictione*. En nuestro ordenamiento jurídico este pacto se encuentra supeditado a dos requisitos de acuerdo con el artículo 1.477 CC: a) el comprador que renuncie al derecho de saneamiento para el caso de evicción debe realizarlo con conocimiento de los riesgos; b) y debe someterse a las consecuencias de esta renuncia. Asimismo, este pacto se encuentra subordinado a la buena fe de acuerdo con el artículo 1.476 CC, no todo el contrato²¹⁶.

²¹³ Artículo 1.475 CC.

²¹⁴ DIEZ-PICAZO, L. o.c., p. 299.

²¹⁵ DIEZ-PICAZO, L. o.c., p. 299.

²¹⁶ DIEZ-PICAZO, L. o.c., p. 300.

En relación con el pacto de exclusión de la responsabilidad, Diez-Picazo hace referencia al supuesto en el que el comprador es conocedor de que adquiere una cosa ajena, pero no ha pactado la exclusión de su derecho en caso de evicción. En este supuesto, Diez-Picazo se remite a la postura de García Goyena, quien mantenía que el comprador sí podía reclamar al vendedor en caso de evicción al ser más conforme con la equidad²¹⁷.

Por otro lado, respecto al plazo en el que el comprador puede ejercer contra el vendedor la acción en caso de evicción no tiene un plazo específico, por lo que debe aplicarse el régimen general de cinco años, de acuerdo con el artículo 1.964 CC: “[...] *Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación [...]*”.

3.5.2 Contenido de la obligación del vendedor.

El contenido de la obligación del vendedor se estipula en función del tipo de evicción que se haya producido, ya sea total o parcial, y en particular en el caso de evicción de cargas. No obstante, es preciso hacer referencia de forma previa a un supuesto que señala Diez-Picazo²¹⁸, que no es otro que la evicción por hecho propio y personal del vendedor. A este respecto, este autor señala que no resulta posible que el vendedor perturbe al comprador en su posesión legal y pacífica. Por lo que si el vendedor había vendido una cosa que era ajena y posteriormente la hubiese adquirido, éste no podría reivindicar la cosa al comprador²¹⁹.

²¹⁷ DIEZ-PICAZO, L. o.c., p.300.

²¹⁸ DIEZ-PICAZO, L. o.c., p.301.

²¹⁹ ESPÍN CÁNOVAS, D. *Garantía por evicción a causa de actos del vendedor posteriores a la venta*, R.D.P., 1965, pp. 469 y ss.

3.5.2.1 Evicción total.

En el caso de la evicción total de la cosa se produce la pérdida total de la misma, teniendo que remitirnos al artículo 1.478 CC que determina el contenido del derecho que se exija al vendedor²²⁰.

“Cuando se haya estipulado el saneamiento o cuando nada se haya pactado sobre este punto, si la evicción se ha realizado, tendrá el comprador derecho a exigir del vendedor:

1.º La restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta.

2.º Los frutos o rendimientos, si se le hubiere condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio.

3.º Las costas del pleito que haya motivado la evicción y, en su caso, las del seguido con el vendedor para el saneamiento.

4.º Los gastos del contrato, si los hubiese pagado el comprador.

5.º Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe”.

3.5.2.2 Evicción parcial.

Por otro lado, es posible, al igual que en el Derecho Romano, que se produzca una evicción parcial de la cosa. En el caso de evicción parcial, es preciso que se haya producido la pérdida de una parte de la cosa que fuese de tal importancia que sin ella el comprador no hubiera comprado la cosa. En este caso existirá la obligación de devolver la cosa sin más gravámenes que los que tuviese al adquirirla²²¹.

Asimismo, se aprecia también la responsabilidad por evicción cuando se hubiesen vendido dos o más cosas conjuntamente, ya fuesen a precio alzado o

²²⁰ OSSORIO SERRANO, J. M., o.c., p. 285.

²²¹ Artículo 1.479 p. 1º.

particular para cada una de ellas, si constase claramente que el comprador no habría comprado la una sin la otra²²².

3.5.2.3 Evicción con cargas o gravámenes ocultos.

Este supuesto se encuentra regulado en el artículo 1.483 CC: *“Si la finca vendida estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiera conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente. Durante un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura, podrá el comprador ejercitar la acción rescisoria o solicitar la indemnización. Transcurrido el año, sólo podrá reclamar la indemnización dentro de un período igual, a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre”*.

Analizando este precepto se observa que se ámbito de ámbito de aplicación se limita a bienes inmuebles, siendo necesario para aplicarlo: a) se haya producido la venta de una finca que estuviese gravada con alguna carga o servidumbre no aparente; b) que no aparezca concretado en la escritura de transmisión. A este respecto, se plantea el supuesto en el que no se haga constar en la escritura de transmisión, pero en cambio sí conste en el Registro de la propiedad. De acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo²²³, este supuesto está excluido debido a que se le da prioridad al principio de publicidad registral frente al principio de buena fe del comprador²²⁴; c) debe presumirse que si el comprador lo hubiera conocido, no habría comprado el bien inmueble.

3.6 Influencia en otros ordenamientos.

La influencia del Derecho Romano se puede apreciar en otros ordenamientos jurídicos europeos como los artículos 1.626 y ss. del Código Civil

²²² Artículo 1.479 p. 2º.

²²³ STS de 17 de noviembre de 2016.

²²⁴ OSSORIO SERRANO, J. M., o.c., p. 286.

francés en los cuales se establece la obligación del vendedor en caso de evicción²²⁵, así como la posibilidad de aumentar, disminuir o excluir el régimen de esta garantía²²⁶, estando supeditado a la buena fe del vendedor²²⁷; el artículo 435 del BGB alemán y los artículos 1481 y ss. del Código Civil italiano. Asimismo, la influencia del Derecho Romano en materia de responsabilidad por vicios jurídicos va más allá del viejo continente, apreciándose la influencia del Derecho Romano en los ordenamientos de Estados de América, como por ejemplo en los artículos 1.033 y ss. del Código Civil y Comercial argentino, los artículos 1836 y ss. del Código Civil chileno.

4. VICIOS MATERIALES.

En la compraventa romana, el vendedor era además responsable por los vicios materiales de la cosa, también denominada responsabilidad por vicios o defectos ocultos, que tuvo una evolución análoga a la responsabilidad por vicios jurídicos²²⁸.

El régimen de la garantía en caso de vicios ocultos se aplicaba en la compraventa de una cosa individual²²⁹. De esta forma, este régimen se encontraba vinculado a la compraventa de algo específico, individualmente determinado o de género reducido, *emptio ad mensuram*²³⁰. En cambio, respecto a la compraventa de cosas genéricas no le resultaba de aplicación las normas de la compraventa, sino de la *stipulatio*. Destaca Sansón, que su fundamento radica en el carácter que tenía la antigua compraventa al contado, en la que se producía un intercambio inmediato de cosa por precio, en cambio, respecto a las cosas genéricas al por mayor, en particular grano y vino, se producía un aplazamiento del cumplimiento de las prestaciones.

²²⁵ Artículo 1.626 CC francés.

²²⁶ Artículo 1.627 francés.

²²⁷ Artículo 1.628 CC francés.

²²⁸ ARIAS RAMOS, J. o.c., p. 619; ARANGIO-RUIZ, V. o.c., p. 352.

²²⁹ SCHULZ, F. o.c., p. 511.

²³⁰ SANSÓN RODRIGUEZ, V. *La responsabilidad del vendedor por los vicios materiales de la cosa vendidas y la protección del comprador desde el Derecho Romano al Contemporáneo*, La Laguna, 2019, p. 5.

Asimismo, es preciso tener en cuenta la obligación del vendedor de entregar, *tradere*, la cosa vendida, como refleja Ulpiano²³¹ “*Et in primis ipsam rem prestare venditorem oportet, is est tradere*”. No obstante, aunque el vendedor estaba obligado a entregar la cosa objeto del contrato y no otra, no se encontraba obligado a responder por los vicios materiales de la cosa. Pero destacaba Schulz²³², que la responsabilidad por vicios ocultos se podía desprender del Derecho, es decir, la responsabilidad por vicios materiales no derivaba del propio contrato, sino que era consecuencia de las declaraciones que realizaba el vendedor. De esta forma, a partir de dichas declaraciones se desprendía una garantía por vicios ocultos, que alcanzaba, por un lado, que la cosa se encontraba libre de vicios, *promissa* y, por otro lado, que tenía determinadas cualidades, *dicta*²³³.

De la misma forma que con el análisis de los vicios jurídicos, a lo largo de la evolución de los vicios materiales se pueden apreciar distintos regímenes, los cuales se van a tratar.

4.1 Origen.

El origen primitivo de la responsabilidad por vicios o defectos ocultos en la compraventa romana se encuentra ligado con la *mancipatio*. En este primer momento, el vendedor de la primitiva compraventa consensual no respondía por los defectos que posteriormente el comprador hubiese descubierto en la cosa²³⁴.

Sin embargo, el punto de partida se determina a partir las XII Tablas, en particular en la Tabla VI que hace referencia a la regla “*cum nexum mancipemque faciat uti lingua nuncupassit ita ius esto*”²³⁵, es decir, cuando se celebraba un *nexum* o la *mancipatio*, lo que se declaraba verbalmente, era

²³¹ D. 19, 1, 11, 2.

²³² SCHULZ, F. o.c., p. 511.

²³³ SANSÓN RODRIGUEZ, V. o.c., p. 5.

²³⁴ ARIAS RAMOS, J. o.c., p. 619.

²³⁵ XII TABLAS, Tabla VI pto. 1.

derecho. De esta forma, destaca Joan Miquel²³⁶, que, de acuerdo con la interpretación de esta norma, a partir de las declaraciones que hubiese realizado el *mancipio dans* sería responsable por aquellas cualidades que hubiese atribuido a la cosa, *dicta in mancipio*. Pero no sería responsable por haber ocultado dolosamente vicios en la cosa²³⁷. No obstante, se puede señalar que posteriormente el vendedor sí respondería por la ocultación de aquellos vicios que tuviese la cosa y el vendedor conociese, al menos, desde la época de Cicerón, de acuerdo con Iglesias²³⁸, “*Ac de iure quidem praediorum sanctum apud nos est iure civili, ut in iis vendendis vitia dicerentur, quae nota essent venditori. Nam, cum ex duodecimo tabulis satis esset ea praestari, quae essent lingua nuncupata, quae qui infitatus esset, dupli poenam subiret, a iuris consultis etiam reticentiae poena est constituta; quicquid enim esset in praedio vitii, id statuerunt, si venditor sciret, nisi nominatim dictum esset, praestari oportere*”²³⁹

Así, en un inicio el *mancipio dans* respondía por los vicios materiales en el supuesto de que se hubiese producido una *mancipatio*. De forma que, el remedio más antiguo contra los vicios ocultos era la *actio de modo agri*, cuyo ámbito de aplicación se reducía al supuesto en el que el *mancipio dans* hubiese atribuido una cabida superior al fundo en el momento de la *mancipatio*. Asimismo, dictamina Fuenteseca, que el ejercicio de esta *actio* era consecuencia de las declaraciones que había realizado el *mancipio dans* respecto a la extensión del fundo en forma de *lex mancipio dicta*²⁴⁰. A este respecto, el *mancipio dans* se encontraba obligado a indemnizar al *mancipio accipens*, entregándole el doble del valor derivado de la diferencia de extensión²⁴¹.

Por otro lado, de acuerdo con Miquel, el *mancipio accipens* se encontraba legitimado para ejercer la *actio auctoritatis* con respecto al resto de supuestos en los que *mancipio dans* hubiese realizado una declaración al respecto. Asimismo,

²³⁶ MIQUEL, J. o.c., p. 324.

²³⁷ SANSÓN RODRIGUEZ, V. o.c., p. 6.

²³⁸ IGLESIAS SANTOS, J. o.c., p. 263.

²³⁹ De Officiis 3,16,65.

²⁴⁰ FUENTESECA, P. o.c., p.263.

²⁴¹ MIQUEL, J. o.c., p. 324.

destaca Miquel la postura de Girard, de acuerdo con la cual, para ejercer la *actio auctoritatis* resultaba preciso la concurrencia de tres requisitos: a) el objeto de la compraventa hubiese sido un fundo; b) el fundo hubiera sido mancipado *uti optimus maximus*²⁴²; c) y, el vicio oculto fuese una servidumbre. En mi opinión esta postura no es acertada, debido a que en el caso de que sobre el fundo recayese una servidumbre, se habría configurado como un vicio jurídico y por lo tanto se encontraría excluida la responsabilidad por vicios ocultos de la cosa, ya que el comprador se vería privado parcialmente de la cosa, sin perjuicio de que para la responsabilidad por vicios jurídicos requiere la concurrencia de determinados requisitos, ya analizados.

Finalmente, otra fuente de responsabilidad por vicios o defectos ocultos provenía de las *stipulationes*, es decir, el supuesto de que las partes celebrasen un contrato verbal aparte²⁴³. A este respecto, la responsabilidad por vicios materiales se configuraba de forma distinta. En primer lugar, con respecto al objeto, ya que se daba para aquellos supuestos en los que se transmitiese una *res Mancipi*, pero no mediante *mancipatio* o cuando el objeto de la compraventa era una *res nec Mancipi*²⁴⁴. En segundo lugar, el alcance de la obligación del vendedor no alcanzaba exclusivamente a la garantía sobre determinadas cualidades, *dicta*, sino que también alcanzaba a la ausencia de determinados vicios en la cosa, *promissa*. En la práctica, destaca Arias Ramos, la *stipulatio* en caso de evicción se unificaba con la *stipulatio* por vicios materiales, como por ejemplo en los trípticos de Transilvania en los que el vendedor garantizaba junto a la evicción un conjunto de posibles defectos.

4.2 Época clásica.

4.2.1 Régimen del *Ius Civile*.

Posteriormente, en la época clásica, los juristas solucionaron la indefensión apreciable en la época arcaica, obligando al vendedor a prestar

²⁴² ZULUETA, F. o.c., p. 47.

²⁴³ MIQUEL, J. o.c., p. 324.

²⁴⁴ SANSÓN RODRIGUEZ, V. o.c., p. 6.

determinadas garantías en casos concretos, para que fuese responsable por aquellos defectos cualitativos que tuviera la cosa²⁴⁵. De esta forma, en el *Ius Civile* el principio rector fue: “*caveat emptor!*”²⁴⁶, cuyo tenor literal era: “¡comprador, cuidado!”, aunque esta máxima no era romana, sino que, debido a “su importancia en el Derecho de compraventa de todos los pueblos, llevó a Roma a utilizar la *stipulatio* con finalidad de garantía por vicios materiales”²⁴⁷ y, además, se fundamentaba en la dificultad que tenía el comprador de demostrar que el vendedor era conocedor del vicio²⁴⁸. De acuerdo con este principio, el comprador debía tener la diligencia suficiente para asegurarse la calidad de lo adquirido y en caso contrario, no se encontraría legitimado para dirigirse contra el vendedor. De esta forma, la responsabilidad del vendedor por vicios ocultos se desprende a partir de las *stipulationes*.

A este respecto, la responsabilidad del vendedor se daba en los siguientes supuestos²⁴⁹ de acuerdo con Schulz:

- 1) El vendedor era responsable de acuerdo con las declaraciones expresas no formales, es decir, *por dicta et promissa in vendendo*, que se hubiesen realizado en el momento de celebración de la *emptio venditio* y no en la *mancipatio*.
- 2) Asimismo, el vendedor respondía en el supuesto de que hubiese ocultado al comprador algún vicio de la cosa que conociese, apreciándose así dolo malo.
- 3) El vendedor respondía si había asumido la obligación, mediante *stipulatio*, de prestar garantía.

Ante estas posibilidades, de acuerdo con Schulz, en los dos primeros supuestos, el comprador podía hacer uso de la *actio empti*, para exigir al vendedor la reparación del perjuicio causado. Así, de acuerdo con Sansón²⁵⁰, la responsabilidad del vendedor deriva de su dolo. Es preciso tener en cuenta, que

²⁴⁵ SANSÓN RODRIGUEZ, V. o.c., p. 7.

²⁴⁶ SCHULZ, F. o.c., p. 511.

²⁴⁷ MIQUEL, J. o.c., p. 325

²⁴⁸ SANSÓN RODRIGUEZ, V. o.c., p. 7.

²⁴⁹ SCHULZ, F. *Op. cit.*, p. 511.

²⁵⁰ SANSÓN RODRIGUEZ, V. o.c., p. 7.

desde Juliano, la concurrencia de algún vicio determinaba la anulación de la compraventa al entenderse que se excluía el consentimiento, es decir, cuando se produjese *error in corpore* y *error in substantia*. En el primer caso, no había consentimiento debido a que el comprador pensaba que el objeto era una cosa y el vendedor otra. Aunque respecto al *error in corpore* Schulz destacó que eran marginales, siendo mucho más relevante el *error in qualitate*, en el cual el vendedor podía responder por vicios ocultos. En segundo lugar, si se producía un error con respecto a una cualidad esencial de la cosa, *error in substantia*, el contrato era nulo, como por ejemplo si se vende, creyendo ambas partes, una mesa de plata maciza cuando en realidad era plateada, “*argento coopertam mihi ignorantem pro solida vendidisti imprudens; nulla est emptio, pecuniaque eo nomine data condicetur*”²⁵¹. A este respecto la casuística radica en determinar cuándo una cualidad es esencial²⁵². De esta forma, de acuerdo con Ulpiano²⁵³, en el caso de que la compraventa versase sobre un fundo, pero el comprador creyese que es el fundo Corneliano y el vendedor el fundo Semproniano, la compraventa es nula, “[...] *Si igitur ego me fundum emere putarem Cornelianum, tu mihi te vendere Sempronianum putasti, quia in corpore dissensimus, emptio nulla est. [...]*”. No obstante, si hubiese coincidencia respecto al objeto, pero discordancia en cuanto al nombre la compraventa es válida y se respondería por los vicios correspondientes²⁵⁴, “*Si in nomine dissentiamus, verum de corpore constet, nulla dubitatio est, quin valeat emptio et venditio; nihil enim facit error nominis, quum de corpore constat*”. En cambio, en relación con la compraventa de una virgen, determinó Ulpiano que, si el comprador creía que la mujer era virgen, pero en realidad no lo era, la compraventa es válida, mientras que si hubiese error en el sexo, al pensar que se compraba una mujer cuando en realidad era un verón será nula la compraventa²⁵⁵, “*Quodsi ego me virginem emere putarem, quum esset iam mulier, emptio valebit, in sexu enim non est erratum. Ceterum si ego mulierem venderem, tu puarum emere existimasti, quia in sexu error est, nulla emptio, nulla venditio est*”. Sin embargo, la doctrina del momento no fue unánime,

²⁵¹ D. 18, 1, 41, 1.

²⁵² SCHULZ, F. o.c., p. 506.

²⁵³ D. 18, 1, 9, pr.

²⁵⁴ D. 18, 1, 9, 1.

²⁵⁵ D. 18, 1, 11, pr.

siendo cuestionada por Marcelo²⁵⁶, quien defendía que solo se podía tener en cuenta el *error in corpore*.

Por otro lado, respecto al tercer supuesto que destacaba Schulz, si se hubiese concertado una *stipulatio*, el comprador se dirigiría al vendedor por medio de la *actio ex stipulatu*, como mecanismo de garantía. De esta forma, como se ha indicado previamente, en el Derecho clásico, el comprador podía exigir al vendedor la celebración de una *stipulatio*, de acuerdo con la cual el vendedor asumía la responsabilidad de determinados vicios y se obligase a pagar el doble del precio en caso de evicción²⁵⁷. A este respecto, aprecia Sansón²⁵⁸ que de la misma forma que con la responsabilidad por vicios jurídicos, en un principio la responsabilidad por vicios materiales era un elemento accidental de la compraventa, pero que su evolución determinó que se incorporaran a la compraventa como un elemento natural en dos fases: en un primer momento, pudiendo exigirle al vendedor prestar estas *stipulationes*; y posteriormente, derivado de la propia *actio empti* desde fines de la República²⁵⁹. En ambos casos su objeto no era la resolución de la compraventa, sino resarcir el daño que había soportado el comprador, como también destaca Fernández Barreiro²⁶⁰. En cambio, si diferían por su cuantía, ya que, aunque la *actio ex stipulatio* dependía de lo que se había pactado, normalmente era *in duplum*, al pactarse junto a la responsabilidad por vicios jurídicos, o que alcanzase la cantidad pagada²⁶¹. Mientras que con respecto a la *actio empti*, el vendedor respondía por el *id quod interest*, que se componía de la diferencia entre el precio pagado y el valor más bajo de la cosa en el mercado como consecuencia de los vicios, más los daños indirectos derivados de los defectos de la cosa en el supuesto de que el vendedor hubiera sido conocedor de los vicios materiales, de acuerdo con Juliano²⁶², “[...] *si quidem ignorans fecit, id tantum ex emto actione praestitutum, quanto minoris essem emturus, si idta ese sciissem; si vero sciens*

²⁵⁶ D. 18, 1, 9, 2.

²⁵⁷ SCHULZ, F. o.c., p. 514.

²⁵⁸ SANSÓN RODRIGUEZ, V. o.c., p. 7.

²⁵⁹ FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. o.c., p. 663.

²⁶⁰ FERNÁNDEZ BARREIRO, A. o.c., p. 374.

²⁶¹ Varrón (r.r. 2, 10. 5); Bruns, Fontes, I, nº 130.

²⁶² D. 19, 1, 13, pr.

reticuit, et emptrem decepit, Omnia detrimenta, quae ex ea emtione emtor traxerit, praestitutum ei [...]". No obstante, la extensión de la *actio empti* a aquellos supuestos en los que el vendedor era de buena fe podría haber sido un supuesto de interpolación en opinión con Arangio-Ruiz, siendo en realidad una novedad justiniana²⁶³.

4.2.3 Edictum aedilium curulium.

El momento más significativo en la evolución de la responsabilidad por vicios materiales en la compraventa romana se debe a la jurisdicción de los *aediles curules*²⁶⁴, que eran los encargados de realizar las funciones de policía, vigilancia y *iurisdictio* en los mercados²⁶⁵. De esta forma, destacó Schulz que en la época clásica la responsabilidad por vicios ocultos derivó, por un lado, de la garantía limitada por vicios cualitativos establecida por el *Ius Civile* y, por otro lado, la responsabilidad honoraria de los *aediles curules*²⁶⁶. La segunda ha llegado hasta nuestros días como consecuencia del Digesto²⁶⁷, siendo tal la importancia que el Título I del Libro Vigésimo primero se rubrica como "del edicto del edil y de la redhibición, y de la acción " *quanti minoris*".

4.2.3.1 *Ámbito de aplicación.*

Los ediles curules eran magistrados, cuya jurisdicción era concurrente con la del pretor respecto a las ventas realizadas en el Mercado de Roma. Este mecanismo era únicamente de aplicación con respecto a aquellas compraventas que se hubieran realizado en el mercado de Roma, ya que eran dichos contratos los que se hallaban bajo su jurisdicción. Además, esta protección resultaba aplicable únicamente a aquellos procedimientos que se incoaban ante los *aediles*, de forma que este edicto no se aplicó si el vendedor era demandado ante el pretor. En el resto de las provincias, con carácter general, no había

²⁶³ SANSÓN RODRIGUEZ, V. o.c., p. 10.

²⁶⁴ BECHMANN, A. Der kauf nach gemeinem recht. T. 1, Geschichte des Kaufs im römischen Recht. Aalen, 1965

²⁶⁵ BIONDI, B., o.c., p. 885.

²⁶⁶ SCHULZ, F. o.c., p. 512.

²⁶⁷ D. 21, 1, 1, 1.

aediles, aunque en las provincias senatoriales, *provinciae populi Romani*, los *quaestores* provinciales publicaron como propio el Edicto edilicio. Asimismo, no se aplicó en las provincias imperiales, *provinciae Caesaris*, ya que no había ni *aediles* ni *quaestores*²⁶⁸.

De esta forma, en el *edictum aedilium curulium* se determinó un mecanismo de protección a los compradores respecto a las compraventa realizadas en el mercado, cuyo objeto fuese en un primer momento esclavos y, posteriormente también abarcó animales a tiro²⁶⁹, *mancipa* e *iumenta*. Aunque, también resultaría de aplicación respecto al resto de animales cuando el Edicto se refiriese a enfermedades: “*Quae de iumentorum sanitate diximus, de cetero quoque pecore omni venditores faciunt*”²⁷⁰.

Por lo tanto, los *aediles curules* determinaron las condiciones o requisitos que el vendedor debía cumplir, imponiéndole la obligación de pronunciarse respecto al defecto, *palam recte pronuntianto*, es decir, era una responsabilidad general por enfermedades crónicas, *morbis*, y vicios, *vitia*²⁷¹. Si bien es cierto, el vicio debía cumplir un conjunto de requisitos.

1. El vicio debía ser anterior al contrato y que no fuese un vicio aprehensible por los sentidos al tener signos externos²⁷², es decir, que no fuese visible para todos, de acuerdo con Ulpiano²⁷³: “*Si intelligatur vitium morbusve mancipii, ut plerumque signis quibusdam solent demonstrari vitia, potest dici, Edictum cessare; hoc enim tantum intuendum est, ne emtor decipatur*”. Existe otro segundo texto a partir del cual se puede asegurar esta idea con respecto a los esclavos, “*Si nominatim morbus exceptus non sit, talis tamen morbus sit, qui omnibus potuit apparere, [...], Caecilius ait, perinde ac si nominatim*

²⁶⁸ SCHULZ, F. o.c., p. 512.

²⁶⁹ FUENTESECA, P. o.c., p.264; ARANGIO RUIZ, V. o.c., p. 362.

²⁷⁰ SCHULZ, F. o.c., p. 513.

²⁷¹ FUENTESECA, P. o.c., p.264.

²⁷² ZULUETA, F., o.c., p. 47.

²⁷³ D. 21, 1, 1, 6.

*morbis exceptus fuisset*²⁷⁴. Por lo que el Edicto de los Ediles resultaba de aplicación para aquellos vicios que se ignoraron o se podían haber ignorado

2. Además, debía ser permanente de acuerdo con Pomponio²⁷⁵, es decir, supóngase que el animal objeto de la compraventa hubiese enfermado. Si posteriormente, sanase, se consideraba que nunca había estado enfermo, “*Quo dita sanatum est, ut in pristinum statum restitueretur, perinde habendum est, quasi nunquam morbosim esset*”.
3. El vicio debía de suponer una aminoración en la utilidad que pudiese proporcionar el esclavo o el animal de tal magnitud que impidiese el uso y servicio del hombre, “*quod usum ministeriumque hominis impediat, id dabit redhibitioni locum*”, por lo que no serían relevantes los supuestos de defectos mínimos, “*dummodo meminerimus, non utique quodlibet quam levissimum efficete, ut morbosus vitiosusve habeatur*”²⁷⁶. A este respecto, destaca Fuenteseca, que tampoco serían válidos los supuestos de que tuviese una cicatriz, *vulnuscum*, o padecer una fiebre pasajera, *febricula*, mientras no hubiera producido una disminución del valor del esclavo o el animal²⁷⁷.

En relación con el caso de los esclavos, el Edicto consideraba como vicios que fuese un esclavo fugitivo, *fugitivus*²⁷⁸, vagabundo, *erro*, o que hubiese cometido un delito que pudiera exponer a su dueño a la *actio noxalis*, es decir, se pudiese ejercer una acción contra quien tuviese la potestad de esclavos y fili familias, *allieni iuris*, por los actos cometidos por éstos.

Asimismo, la responsabilidad del vendedor por los vicios o defectos que tuviera la cosa se daba con independencia de que tuviese o no conocimiento de ellos, aunque hubiese actuado de buena fe²⁷⁹. Por lo que esta responsabilidad

²⁷⁴ D. 21, 1, 14, 10.

²⁷⁵ D. 21, 1, 16.

²⁷⁶ D. 21, 1, 1, 8.

²⁷⁷ FUENTESECA, P. o.c., p.264.

²⁷⁸ D. 21, 1, 17.

²⁷⁹ FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. o.c., p. 663.

era independiente de las declaraciones o promesas, *dicta et prommissa*²⁸⁰, que hubiera hecho el vendedor²⁸¹.

Por lo tanto, el *edictum aedilium curulium* estableció dos acciones edilicias a favor del comprador, la *actio redhibitoria* y la *actio quanti minoris*²⁸².

4.2.3.2 La *actio redhibitoria*.

En primer lugar, el comprador estaba legitimado para ejercer la *actio redhibitoria* contra el comprador cuando el esclavo o el animal adoleciese de un vicio o defecto material, que reuniese los requisitos previamente señalados. De esta forma el comprador podía exigir al vendedor la rescisión de la compraventa y la devolución del precio pagado a cambio de la cosa, es decir, se producía una restitución de la prestación realizadas por cada uno.

Destacó Schulz²⁸³ en relación con los esclavos que la *actio redhibitoria* se establecía de la siguiente fórmula: “*iudicium dabimus et id mancipium redhibeatur*”. Por otro lado, respecto a los animales, la fórmula usada era: “*de inemptis faciendis iudicium dabimus*”, y aunque fuese distinta fórmula, el significado era el mismo: el comprador podía exigir el precio a cambio de la restitución de la cosa. Asimismo, Schulz cuestiona el contenido de un fragmento de Gayo²⁸⁴, en el que se expresa que la *actio redhibitoria* tiene una doble naturaleza, pudiendo ser condenado el vendedor al *duplum* si no pagara el precio, “*Redhibitoria actio duplicem habet condemnationem, modo enim in duplum, modo in simplum condemnatur venditor [...]*”. No obstante, Schulz destaca que el comprador no podía exigir el *duplum*. Asimismo, Iglesias y

²⁸⁰ CANCELLI, F. o.c., p. 72.

²⁸¹ SCHULZ, F. o.c., p. 513.

²⁸² ZULUETA, F. o.c., p. 47.

²⁸³ SCHULZ, F. o.c., p. 513.

²⁸⁴ D. 21, 1, 45.

Fuenteseca se postulan a favor de la postura defendida por Schulz, de la misma manera que otros autores como Burdese²⁸⁵ y Biondi²⁸⁶.

Finalmente, respecto al plazo para ejercitar esta acción hay una diversidad de opiniones. Por un lado, hay autores como Miquel, y Panero que sostienen que el plazo para ejercitarla es de dos meses, de acuerdo con Gayo²⁸⁷. Por otro lado, Fernández de Buján y Sansón determinan que en realidad son seis meses, de acuerdo con Ulpiano²⁸⁸. La solución la encontramos en las obras de Iglesias, Schulz y Fuenteseca, siendo el plazo para el ejercicio de la *actio redhibitoria* seis meses. No obstante, “si el vendedor se hubiera negado a realizar la *stipulatio* que el edicto edilicio exigía en el mismo acto de la venta, el comprador podía actuar contra él con una especial *actio redhibitoria* en el plazo de dos meses pidiendo la resolución de la compraventa”²⁸⁹. De forma que el plazo para ejercer la *actio redhibitoria* es de seis meses desde la compra o desde cuando el vendedor hubiese declarado la ausencia de vicio²⁹⁰, pero si el vendedor se hubiera negado a prestar garantía estipulatoria era de dos meses.

4.2.3.3 La *actio quanti minoris*.

En segundo lugar, al comprador también se le reconocía, de forma alternativa, la *actio quanti minoris* o también denominada *actio aestimatoria*. La finalidad de esta acción era exigir al vendedor una rebaja proporcional del precio, en función de la ausencia de una cualidad prometida o la presencia de un vicio²⁹¹. Sin embargo, en opinión de Schulz²⁹², esta acción fue creación Justiniana ya que no aparece mencionada en el *edictum de mancipiis*, pero sí en el *edictum de iumentis*, fundamentando que esta diferencia es fruto de una interpolación

²⁸⁵ BURDESE, A., o.c., p. 596.

²⁸⁶ BIONDI, B., o.c., p. 885.

²⁸⁷ D. 21, 1, 28.

²⁸⁸ D. 21, 1, 19, 6.

²⁸⁹ FUENTESECA, P. o.c., p.264.

²⁹⁰ BURDESE, A., *Vendita*, NNDI, Vol. XX, 1964-1975, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, p. 598 y ss.

²⁹¹ BURDESE, A., *Vendita*, NNDI Vol. XX, 1964-1975, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, p. 599.

²⁹² SCHULZ, F. o.c., p. 514.

En cualquier caso, el plazo para ejercer la *actio quanti minoris* era de un año a partir de la compraventa. Igualmente, aquellos autores que sostenían que el plazo para ejercer la *actio redhibitoria* era de dos meses, mantienen que el plazo para ejercer la *actio quanti minoris* era de seis meses. Sin embargo, si en el supuesto anterior el plazo de dos meses se concedía cuando el vendedor se hubiese negado a prestar *stipulatio*, en este supuesto mantuvo Schulz que no se concedía de forma alternativa la *actio quanti minoris* con un plazo de seis meses, la cual calificó como absurda²⁹³. Igualmente, Fuenteseca coincide con este autor, a diferencia de Iglesias, para quien sí se encontraba el comprador legitimado para ejercer la *actio quanti minoris*.

4.3 Derecho post-clásico.

En el Derecho post-clásico, con la desaparición de la jurisdicción de los *aediles* y *quaestores*, las acciones edilicias se pudieron ejercer ante cualquier tribunal. Asimismo, en un primer momento, se extendió el ámbito de aplicación de estas acciones a aquellas compraventas realizadas fuera del mercado²⁹⁴. No obstante, el Derecho justiniano extendió las acciones edilicias al resto de cosas. Aunque, esta extensión podría haberse producido previamente en un intento de la jurisprudencia clásica de unificar los diferentes regímenes, datándose ya en la época clásica avanzada, a partir de Juliano²⁹⁵.

Sin embargo, a pesar de que en el derecho justiniano había la posibilidad de ejercer las acciones edilicias o la *actio empti*, las primeras carecieron de importancia práctica debido a la equiparación producida entre ambas acciones. A este respecto, destacó Fuenteseca que ya en tiempos clásicos se había abierto una corriente de pensamiento de acuerdo con la cual la *actio empti* podía ser

²⁹³ SCHULZ, F. o.c., p. 514.

²⁹⁴ SCHULZ, F. o.c., p. 514.

²⁹⁵ SANSÓN RODRIGUEZ, V. o.c., p. 9.

usado en el mismo ámbito de aplicación que las acciones edilicias y con su misma finalidad²⁹⁶.

De esta forma, en el periodo clásico el comprador de un esclavo o animal, que adoleciese de un vicio ocultado por el vendedor, se encontraría legitimado para ejercer tanto la *actio empti*, con un carácter perpetuo y civil en función del *id quod interés*, como la *actio redhibitoria*, de carácter honorario y temporal, con la finalidad de resolver la compraventa. En cambio, en el Derecho justiniano el comprador se encontraba legitimado para ejercer la *actio empti* en un plazo de 30 años, con la misma finalidad que la *actio redhibitoria*, es decir, resolver el contrato. Este cambio se fundamenta, por un lado, en la abolición de la diferencia de jurisdicciones y, por otro lado, por la equiparaciones de los mecanismos civiles y pretorios de defensa del comprador.

En relación con la multiplicidad de medios de defensa del comprador se ha pronunciado Zimmermann²⁹⁷, quien mantiene que lo más lógico hubiera sido haber suprimido las acciones edilicias al quedar absorbidas por la *actio empti*, siendo así redundantes. En cambio, las mantuvo, lo cual se podría fundamentar en el carácter conservador de Justiniano y de las Escuelas Orientales²⁹⁸.

4.4. Régimen actual del saneamiento por los vicios ocultos.

La influencia régimen jurídico romano se puede apreciar en nuestro ordenamiento jurídico en el Código Civil en los artículos 1.484 y ss. CC, aunque con carácter previo se estipula en el artículo 1.474 CC la obligación del vendedor de responder por los vicios o defectos ocultos que tuviere la cosa vendida frente al comprador. Asimismo, la regulación de los vicios materiales estipula en primer lugar un grupo de normas generales (artículos 1.484 a 1.490 CC), y

²⁹⁶ SANSÓN RODRIGUEZ, V. o.c., p. 9.

²⁹⁷ ZIMMERMANN, R. *El nuevo Derecho alemán de obligaciones. Un análisis desde la historia y el Derecho comparado*, Barcelona, 2008, p. 92.

²⁹⁸ SANSÓN RODRIGUEZ, V. o.c., p. 11.

posteriormente un grupo de normas especiales referidas a la venta de animales y ganados (artículos 1.491 a 1.499 CC).

Sin perjuicio de la regulación del Código Civil que estudiaremos a continuación, en nuestro ordenamiento también resulta esencial la regulación del Código de Comercio en los artículos 336 y ss. respecto vicios o defectos externos y ocultos. Sin embargo, en la actualidad se aprecia un fenómeno diferencial con respecto al Derecho Romano en la compraventa realizada con consumidores, resultando de aplicación el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, el cual vincula la protección al consumidor no con el buen funcionamiento sino con la falta de conformidad, dando lugar a un marco jurídico más garante en aras a proteger al consumidor como parte débil del contrato. En relación con el régimen jurídico de protección al consumidor tiene gran significancia la tendencia unificadora que se origina a raíz de la Convención de Viena de 1980, que posteriormente se plasma en la Directiva 1999/44/CE ²⁹⁹, la cual es la que sustituye originariamente el vicio por falta de conformidad debe identificarse con un concepto más amplio de “ausencia de las cualidades pactadas” que conecta con la garantía prestada al consumidor. La normativa de protección de consumidores se configura como un marco inderogable, insustituible e irrenunciable, es decir, como un conjunto de normas de carácter imperativo mínimo que solo podrá ser mejorado. De esta forma, al consumidor se le concede en caso de vicio de la cosa cuatro derechos de acuerdo con el artículo 118 TrLGDCU: “*El consumidor y usuario tiene derecho a la reparación del producto, a su sustitución, a la rebaja del precio o a la resolución del contrato*”. De esta forma, en primer lugar, se optará con la reparación o sustitución del producto salvo que una de estas dos opciones resulte objetivamente imposible o desproporcionada³⁰⁰. La decisión es a opción del consumidor o usuario. Y en el caso de que no fuese posible la reparación o la sustitución, el consumidor o usuario podrá optar por la rebaja del precio o la resolución del contrato³⁰¹.

²⁹⁹ SANSÓN RODRIGUEZ, V., o.c., p. 21.

³⁰⁰ Artículo 119 TrLGDCU.

³⁰¹ Artículo 121 TrLGDCU.

En nuestro ordenamiento la naturaleza del saneamiento por los vicios o defectos ocultos en el Código Civil se configura como una obligación que va más allá del verdadero incumplimiento contractual y que tiene un régimen independiente de la entrega de la cosa³⁰². De acuerdo con la doctrina del TS, *“la obligación de saneamiento, como su nombre indica, obedece a cuando ese incumplimiento se refiere a la entrega de una cosa con tales irregularidades o deficiencias que trastocan o desnaturalizan la propia esencia configuradora de la cosa específica o individualizada objeto de la compraventa”*³⁰³. A diferencia del Derecho Romano en el que la responsabilidad por vicios materiales recaía sobre cosas individualizadas o cosas genéricas de género reducido, en el ordenamiento jurídico español el saneamiento se da con respecto a una cosa mueble o inmueble, ya sea genérico o específico³⁰⁴. No obstante, en contra de esta postura se sitúa Brutau, quien sostiene que en el caso de venta de cosas genéricas la acción de saneamiento carece de fundamento, ya que en caso de cumplimiento defectuoso se equipara al incumplimiento, siendo de aplicación las acciones derivadas del incumplimiento y en particular, la del artículo 1.124 CC.

4.4.1 Requisitos.

Los supuestos o elementos que originan la obligación de saneamiento por vicios ocultos se desprende a raíz del artículo 1.484 CC: *“El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos”*.

³⁰² LACRUZ BERDEJO, J. L., *Derecho de obligaciones III*, Barcelona.

³⁰³ STS de 20 de julio de 1992.

³⁰⁴ MÉNDEZ, R. M.; VILALTA, A. E., *El saneamiento por vicios o defectos ocultos en el contrato de compraventa. Acciones edilicias –redhibitoria y estimatoria*. 1999, Barcelona, p. 10.

En primer lugar, se requiere la existencia de un vicio o defecto oculto, es decir, un vicio que no puede ser aprehensible por los sentidos ni reconocible por el comprador en el momento de la celebración del contrato. Igualmente, si el comprador fuese un perito que debería haberlo reconocido se exonera la responsabilidad del vendedor, no obstante, no debe entenderse perito en el sentido de alguien diplomado, sino que por razón de su oficio o profesión debiera haberlo conocido. La exoneración de responsabilidad del vendedor se fundamenta en todo caso en que se presume *“que conocía el estado en que se hallaba la cosa que compró, o que si no llegó a saberlo fue por una falta absoluta de diligencia, cuyas consecuencias en modo alguno habría de soportar el vendedor”*³⁰⁵.

En segundo lugar, debe de tratarse de un vicio anterior a la venta, de igual manera que ocurría con la obligación de saneamiento por evicción. Ello se fundamenta en el tenor literal del artículo 1.484 CC al referirse al vicio de forma que si el comprador lo hubiera conocido no habría adquirido la cosa o habría dado menos por ella³⁰⁶.

Este vicio o defecto oculto debe hacer la cosa impropia para el uso al que se destina, es decir, debe ser un vicio grave. Así se aprecia la existencia de una relación causal entre el vicio oculto y que sea nocivo para la utilidad de la cosa. Asimismo, debe entenderse por uso de la cosa aquel que sea normal y objetivamente propio de la cosa, de acuerdo con Lacruz³⁰⁷.

Finalmente, el vicio oculto, anterior, desconocido para el comprador y grave debe suponer que el comprador de haberlo conocido no habría adquirido o habría pagado un precio menor por la cosa. Por lo que debe ser un vicio con trascendencia en la formación interna de la voluntad del comprador. Sin embargo, si el vicio se considera de gran trascendencia, haciendo inútil la función

³⁰⁵ OSSORIO SERRANO, J. M., o.c., p. 206.

³⁰⁶ MÉNDEZ, R. M.; VILALTA, A. E., o.c., p. 12.

³⁰⁷ LACRUZ BERDEJO, J. L., o.c.

a la que el objeto está destinado, la jurisprudencia considera que se trata de un supuesto de incumplimiento contractual³⁰⁸.

4.4.2 Pactos sobre la obligación de responder por vicios ocultos.

La obligación del vendedor de responder frente al comprador por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida no varía en caso de que el vendedor los ignorase, de acuerdo con el artículo 1.485 CC. No obstante, es posible que, de acuerdo con el juego de la autonomía de la voluntad de las partes, se estipule lo contrario. En este caso, si el vendedor ignorara los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, no regiría esta disposición. De esta forma, en caso de pactos sobre la obligación de responder por vicios ocultos, debe ser un pacto expreso y que el vendedor ignore dichos vicios³⁰⁹.

4.4.3 Efectos.

Las acciones edilicias encuentran su reflejo en el artículo 1.486 CC, que reconoce al comprador el derecho a optar o bien por el desistimiento del contrato percibiendo los gastos que pagó, *actio redhibitoria*, o bien, por una rebaja proporcional del precio, *actio quanti minoris*. Las opciones contempladas en el artículo 1.486 CC tienen un carácter excluyente e incompatibles entre sí, por lo que cuando el comprador opta por una de ellas se excluye la otra. No obstante, destaca Morales Moreno³¹⁰ que “la facultad de optar se consume tras su ejercicio en el proceso”, de forma que aquellas reclamaciones que se hayan realizado con carácter previo al proceso no suponen el ejercicio de la opción³¹¹. El plazo para ejercer las acciones edilicias es un plazo de caducidad³¹² de seis meses desde la entrega de la cosa, de acuerdo con el artículo 1.490 CC.

³⁰⁸ MÉNDEZ, R. M.; VILALTA, A. E., o.c., p. 13.

³⁰⁹ DIEZ-PICAZO, L., o.c., p. 306.

³¹⁰ MORALES MORENO, A. M., *Comentarios del Código Civil*, Madrid, 1993.

³¹¹ MÉNDEZ, R. M.; VILALTA, A. E., o.c., p. 16.

³¹² DIEZ-PICAZO, L., o.c., p. 307.

El ejercicio de la acción redhibitoria, de acuerdo con Lacruz³¹³, se produce las consecuencias propias de la resolución del contrato y por lo tanto las partes deben reintegrar recíprocamente sus prestaciones. De esta forma, el vendedor debe devolver el precio junto con los gastos que pagó el comprador; y el comprador debe restituir la cosa, sin perjuicio del deterioro derivado del uso propio de la cosa, junto con los frutos que se hubieran percibido antes de interponer la respectiva demanda o resolución³¹⁴.

Si se ejerciese la acción estimatoria o *quantum minoris*, da lugar a una rebaja en el precio, que se valorará de acuerdo con el criterio de los peritos. El fundamento de esta acción radica en la equivalencia entre las prestaciones de cada parte. Por lo que se produce una reducción del precio “en la misma proporción en que en el mercado sea menor el precio de los objetos con ese defecto, comparados con los que carecen de él”, de acuerdo con Morales Moreno³¹⁵.

Por otro lado, es posible que concurriese dolo malo en la persona del vendedor. En este caso, de acuerdo con el artículo 1.486 CC: “*Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión*”. De forma que, el comprador será titular de las dos mismas opciones, y si el comprador opta por la rescisión podrá reclamar los daños y perjuicios.

Señala Diez-Picazo que en nuestro ordenamiento jurídico no se establece una presunción de conocimiento por parte del vendedor. No obstante, si éste debía haberlo conocido por razón de su arte u oficio sería responsable, “*pues*

³¹³ MÉNDEZ, R. M.; VILALTA, A. E., *o.c.*, p. 30.

³¹⁴ MÉNDEZ, R. M.; VILALTA, A. E., *o.c.*, p. 30.

³¹⁵ MÉNDEZ, R. M.; VILALTA, A. E., *o.c.*, p. 31.

como decía Pothier, «nadie puede profesar públicamente un arte si no reúne todos los conocimientos necesarios para ejecutarlo como corresponde»³¹⁶.

4.4.4. Perecimiento de la cosa.

El concepto de pérdida o perecimiento no hace referencia exclusivamente a extravío, sino que debe entenderse “*cualquier circunstancia que prive del uso o utilidad de la cosa*”, de acuerdo con Vázquez Iruzubieta³¹⁷.

La responsabilidad del vendedor puede agravarse en el supuesto de que se produzca el perecimiento de la cosa como consecuencia de los vicios ocultos y de que el vendedor actuase con buena o mala fe. A este respecto, determina el artículo 1.487 CC: “*Si la cosa vendida se perdiere por efecto de los vicios ocultos, conociéndolos el vendedor, sufrirá éste la pérdida, y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, con los daños y perjuicios. Si no los conocía, debe sólo restituir el precio y abonar los gastos del contrato que hubiese pagado el comprador*”.

Por otro lado, si la pérdida no se produce como causa del vicio oculto, sino por caso fortuito o culpa del comprador, el artículo 1.488 CC determina: “*Si la cosa vendida tenía algún vicio oculto al tiempo de la venta, y se pierde después por caso fortuito o por culpa del comprador, podrá éste reclamar del vendedor el precio que pagó, con la rebaja del valor que la cosa tenía al tiempo de perderse. Si el vendedor obró de mala fe, deberá abonar al comprador los daños e intereses*”. Ossorio Serrano califica el régimen del artículo 1.488 CC como “*una especie de compensación de culpas*”³¹⁸.

³¹⁶ DIEZ-PICAZO, L., o.c., p. 307.

³¹⁷ MÉNDEZ, R. M.; VILALTA, A. E., o.c., p. 16.

³¹⁸ OSSORIO SERRANO, J. M., o.c., p. 207.

4.4.5 Diferencias entre las acciones edilicias y otras acciones.

Resulta conveniente diferenciar el régimen jurídico de las acciones de saneamiento por vicios ocultos de otras acciones con las que se encuentra estrechamente conectadas o al menos hay elementos coincidentes que pueden causar confusión.

En primer lugar, resulta preciso distinguir las acciones edilicias con respecto a las acciones derivadas del incumplimiento contractual. A este respecto, no debe confundirse el supuesto de entrega de una cosa defectuosa con el de entregar una cosa distinta, *aliud pro alio*, es decir, el pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del comprador³¹⁹. Asimismo, estas acciones se diferencian en cuanto al plazo de ejercicio, ya que mientras las acciones edilicias se deben ejercitar en el plazo de seis meses desde la entrega de la cosa³²⁰, las acciones por incumplimiento prescriben en el plazo general de cinco años.

En segundo lugar, debe diferenciarse entre las acciones por vicios o defectos ocultos y la acción decenal o acción por vicios en la construcción. Resulta preciso señalar que la acción decenal o acción por vicios en la construcción, regulada en el artículo 1.591 CC, “*deviene de una actuación contraria a la lex artis, al estar inmersa la actividad constructiva dentro de las reglas o el arte de la buena construcción que lleva consigo la presunción iuris tantum de que si la obra ejecutada padece ruina, ésta es debida a las personas que en ella intervinieron, siendo preciso determinar previamente a su imputación la naturaleza de los vicios que presenta la obra*”³²¹. Asimismo, estas acciones se diferencian en que para el ejercicio de la acción decenal requiere la intervención del promotor-vendedor en el contrato y que el defecto o vicio que adolezca la vivienda la haga inútil o al menos disminuya su uso destinado y natural.

³¹⁹ MÉNDEZ, R. M.; VILALTA, A. E., o.c., p. 17.

³²⁰ Artículo 1.490 CC.

³²¹ MÉNDEZ, R. M.; VILALTA, A. E., o.c., p. 24.

Finalmente, resulta preciso no confundir el régimen de las acciones edilicias con la acción por saneamiento por evicción. De esta forma, la segunda deriva de la obligación del vendedor de garantizar la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, de acuerdo con el artículo 1.474 CC. Asimismo, de acuerdo con la jurisprudencia del TS “el saneamiento por evicción garantiza la posesión pacífica de la cosa objeto de la compraventa contra perturbaciones de carácter jurídico y el saneamiento por defectos ocultos asegura la posesión útil frente a perturbaciones económicas”³²².

4.4.6 Saneamiento por vicios en la venta de animales.

Como se ha señalado previamente, la regulación del saneamiento por vicios estipula en los artículos 1.491 y ss. CC un régimen especial para las ventas de animales. A este respecto, el punto de partida se encuentra en el artículo 1.494 CC que determina la nulidad de la compraventa de aquellos animales que padezcan enfermedades contagiosas: “*No serán objeto del contrato de venta los ganados y animales que padezcan enfermedades contagiosas. Cualquier contrato que se hiciere respecto de ellos será nulo [...]*”. De acuerdo con Diez-Picazo esta nulidad es radical, absoluta e insubsanable³²³. Asimismo, este mismo precepto determina que “*también será nulo el contrato de venta de los ganados y animales, si, expresándose en el mismo contrato el servicio o uso para que se adquieren, resultaren inútiles para prestarlo*”, en este caso Diez-Picazo entiende que la nulidad es relativa o anulabilidad, ya que se fundamenta en un vicio del consentimiento del comprador³²⁴.

Fuera de estos supuestos, cuando un animal adolezca de vicios o defectos ocultos, se concede al comprador las mismas acciones que con carácter general concede el artículo 1.486 CC, acción redhibitoria y acción estimatoria o *quanti minoris*. Sin embargo, el comprador habrá de interponerlas en el plazo de cuarenta días desde la entrega de la cosa, salvo que se estipula

³²² STS de 5 de diciembre de 1985.

³²³ DIEZ-PICAZO, L., o.c., p. 309.

³²⁴ DIEZ-PICAZO, L., o.c., p. 309.

un plazo mayor o menor de acuerdo al uso de cada localidad³²⁵. No obstante, no hay unanimidad a este respecto, así Vázquez Iruzubieta determina que el *dies a quo* es el día siguiente a aquel en el que el perito o peritos hubieran hecho conocer oficialmente su dictamen³²⁶. Igualmente, se trata de un plazo de caducidad de acuerdo con la postura de Lacruz³²⁷. De la misma forma que con respecto a los vicios ocultos regulados con carácter general, resulta preciso que para que concurra la obligación de saneamiento del vendedor por vicios ocultos en venta de animales se requiere la presencia de un vicio oculto, anterior a la venta y grave. Además, de acuerdo con el artículo 1.495 CC, es posible que el vendedor no esté exento de responsabilidad cuando “*no basten los conocimientos periciales para su descubrimiento*”. En cambio si “*el profesor, por ignorancia o mala fe, dejara de descubrirlo o manifestarlo, será responsable de los daños y perjuicios*”³²⁸.

Sin embargo, de acuerdo con el artículo 1.496 CC el ámbito de aplicación material se encuentra limitado por la ley o los usos locales: “[...] *en las ventas de animales sólo se podrá ejercitar respecto de los vicios y defectos de los mismos que estén determinados por la ley o por los usos locales*”. En cambio, si el animal muriese en el término de tres días tras haber sido comprado, se reputa responsable el vendedor, pero condicionado a que de acuerdo con un examen facultativo se determine que la enfermedad que ocasionó la muerte ya existiera antes del contrato³²⁹.

Finalmente, resuelta la venta, el artículo 1.498 CC determina las obligaciones que le corresponde a cada parte. De esta forma, el comprador debe devolver al animal al estado en que fue vendido y entregado, siendo responsable de cualquier deterioro derivado de su negligencia y que no tenga origen en el vicio o defecto redhibitorio.

³²⁵ DIEZ-PICAZO, L. o.c., p. 310.

³²⁶ MÉNDEZ, R. M.; VILALTA, A. E., o.c., p. 35.

³²⁷ MÉNDEZ, R. M.; VILALTA, A. E., o.c., p. 35.

³²⁸ Artículo 1.495 p. 2º CC.

³²⁹ OSOSSRIO SERRANO, J. M., o.c., p. 208.

4.4.7 Influencia en otros ordenamientos.

Esta influencia también se puede apreciar en el Código Civil francés en los artículos 1641 y ss. siendo necesario que los vicios hagan inadecuada la cosa para el uso al que está destinado o que los menoscabe de tal manera que el comprador de haberlo conocido no lo habría adquirido o habría pagado un precio menor. De la misma forma, de acuerdo con el artículo 1.642 CC francés, el vendedor está exento respecto a los vicios aparentes. En cambio, no se determina un régimen especial de responsabilidad en caso de ventas de ganado o animales como se hace en el ordenamiento jurídico español. Por otro lado, la influencia del Derecho Romano también se puede apreciar en el artículo 434 BGB, y en el Código Civil italiano en el artículo 1.490. En este último caso también se aprecia una referencia concreta a la venta de animales en el artículo 1.496 CC italiano. En relación con los consumidores cada Estado ha optado por diversas alternativas, ya que mientras que Francia e Italia han introducido normas especiales dentro de sus respectivos Códigos, Alemania ha optado por reformar el régimen general del Derecho de obligaciones en función del incumplimiento de la obligación, aunque de acuerdo con Sansón se plantean diversos problemas como por ejemplo la reducción de derechos del comprador³³⁰. De la misma forma que con la responsabilidad por evicción, la influencia del Derecho Romano se aprecia en las legislaciones de América en los Artículos 1.051 y ss. del Código Civil y Comercial argentino y en el Código Civil chileno en los artículos 1.857 y ss. No obstante, en el Código Civil chileno se establece una diferencia fundamental con respecto al ordenamiento jurídico español, ya que de acuerdo con el artículo 1.867 CC chileno: *“Habiendo prescrito la acción redhibitoria, tendrá todavía derecho el comprador para pedir la rebaja del precio y la indemnización de perjuicios según las reglas precedentes”*.

5. CONCLUSIONES.

1. El contrato de compraventa romano era un contrato consensual que se perfeccionaba en el momento en que había un acuerdo sobre el precio, bilateral perfecto al nacer obligaciones recíprocas para las partes y de buena fe. Mediante

³³⁰ SANSÓN RODRIGUEZ, V., o.c., p. 23 y ss.

el contrato de compraventa, el comprador se obligaba a entregar un precio cierto, *certum*, verdadero, *verum* y en el Derecho justiniano justo, *iustum*. Por otro lado, el vendedor se obligaba a entregar la cosa, pero no a transmitir la propiedad, sino a transmitir la propiedad de la cosa y garantizar el goce pacífico de la misma, *habere licere*. Como consecuencia de esta responsabilidad, el vendedor garantizaba la existencia de vicios jurídicos y materiales.

2. El vendedor responde por evicción cuando el comprador haya sido vencido en un juicio incoado por un tercero que ha ejercitado una *actio reivindicatio*, privando al comprador de la posesión, o cuando el juez reconozca un derecho real sobre la cosa.

3. De acuerdo con la doctrina mayoritaria, el primer estadio de la responsabilidad por vicios jurídicos se encuentra en la *actio auctoritatis* de la *mancipatio*. En este supuesto la responsabilidad por vicios se encontraba limitada a aquellas cosas que podían ser mancipadas, es decir, a esclavos, personas libres, animales *mancipi* y predios rústicos y urbanos *mancipi*. El *mancipio accipiens* podía ejercer la *actio auctoritatis* contra el *mancipio dantis* por la evicción de la cosa y exigir el doble del precio de la venta. En el caso de transmisión de una *res nec Mancipi* o *res Mancipi* sin *mancipatio* las partes recurrían a la *stipulatio duplae pecuniae* para evitar la indefensión, así el vendedor estaba a entregar al comprador el doble del precio en caso de evicción, siendo un elemento accidental de la compraventa. No obstante, se podía pactar una *stipulatio simplae*, *stipulatio triplae* o *quadruplae*. La responsabilidad por evicción derivada de una *stipulatio* se daba en aquellos casos en los que no se hubiera realizado una *mancipatio* o pese haberla realizado no se pudiese ejercer una *actio auctoritatis*. Así se trató de un elemento accidental en caso de evicción a imagen de la *actio auctoritatis*. Además, era posible que se añadiese un garante a la relación contractual, denominándose como *satisdatio secundum Mancipium*, sino se denominaba *repromiso secundum Mancipium*.

4. La *stipulatio duplae* era una figura distinta a la *stipulatio rem habere licere* o *stipulatio incerti*, mediante la cual el vendedor se obligaba a no perturbar la tenencia de la cosa del comprador, pero no garantizaba que se produjese un ataque por un tercero y por lo tanto tampoco la evicción. La *stipulatio rem habere licere* se realizaría con respecto a *res nec mancipi* o cosas que careciesen de gran valor, respondiendo el vendedor por el *id quod interest*, es decir, por el resarcimiento del daño.

5. La jurisprudencia de Trajano determinó que la *stipulatio duplae* era obligatoria para cosas de determinado valor, aunque todavía la responsabilidad por evicción no era un elemento natural de la compraventa. Fue a partir de la última jurisprudencia clásica cuando se trata de un elemento natural derivado de la *bona fides* y pudiendo ejercer el comprador la *actio empti* para obtener el *id quod interest*, es decir, el resarcimiento del perjuicio.

6. El momento inicial al partir del cual el vendedor es responsable por evicción es a partir de la entrega de la cosa, *tradere*. Sin ella no existe responsabilidad por vicios jurídicos. Además, la evicción debe ser consecuencia de una sentencia desfavorable y justa a raíz de que un tercero incoó un litigio. Este litigio debe ser notificado al vendedor por parte del comprador para que le asista y defienda, ya sea como *procurator in rem suam* o como coadyuvante. Finalmente, la sentencia debía privar de forma efectiva al comprador de la posesión o reconociendo que el tercero era titular de un derecho real sobre la cosa.

7. En el supuesto de que la evicción fuese parcial, *evicio pro parte*, y no total, el vendedor respondía por aquella parte que resultaba viciada. Para apreciar la responsabilidad del vendedor era necesario que la cosa no fuese destruida ni que perdiese su identidad. Si se produce la evicción parcial de un lugar determinado en un fundo, el vendedor podía responder por la bondad del lugar, *pro bonitate loci erit regressus*. Por otro lado, si existía una servidumbre

sobre un predio, el vendedor no respondía por evicción, salvo que la hubiese entregado *ut optimus maximusque esset*. En cambio, el vendedor sí respondía por evicción cuando se hubiera ejercido sobre la cosa una acción Serviana. Asimismo, el vendedor respondía por el usufructo previo de un fundo, aunque nada se hubiera expresado al respecto, ya que se entendía que perjudicaba directamente el derecho de goce de comprador.

8. En algunos supuestos de evicción, el vendedor se podía encontrar exento de responsabilidad: a) en función del objeto: si la compraventa era una *emptio spei* el vendedor no respondía por evicción, ya que se adquiría una mera expectativa; tampoco respondía el vendedor por evicción cuando la *merx* hubiera sido una *res extra commercium* o cuando la ley prohibiese que una *res in commercium* pudiese ser objeto de una compraventa; ni con respecto a la evicción de los frutos de la cosa o si se hubiera producido la alteración o perecimiento de que la evicción fuese efectiva: b) las partes podían eximir la responsabilidad del vendedor mediante un *pactum de non praestanda evictione*, aunque si el vendedor era concededor del vicio, este pacto decaía; c) el vendedor estaba exento de responsabilidad si la evicción fue consecuencia del comportamiento negligente del comprador al no haber notificado al vendedor el litigio o si el comprador era concededor del vicio con carácter previo a la compraventa. El vendedor también estaría exento de responsabilidad si fuese un furioso y el comprador creyese que estaba en su cabal juicio, ya que la compraventa era nula; d) la responsabilidad por evicción se extinguía si se producía confusión en la posición jurídica del vendedor o del comprador; e) finalmente, el transcurso del tiempo era un supuesto de extinción de la responsabilidad por evicción, ya fuese por la *praescriptio longi temporis* o por conducta negligente del comprador al no haber usucapido cuando podía haberlo hecho.

9. El vendedor tenía la obligación de entregar la cosa objeto de la compra y no otra. De forma que si se producía un *error in corpore* no había concurrencia en el consentimiento y por lo tanto no había compraventa. Por otro

lado, si había un *error in substantia* había que atender a las cualidades de la cosa, ya que si el error radica en una cualidad esencial el contrato era nulo. Como consecuencia de las obligaciones del vendedor, éste respondía de los defectos o gravámenes ocultos que tuviera la cosa y bien la hicieran impropia para su uso o que supusiesen una disminución de su valor o bien que de haberlo sabido el comprador hubiera pagado un precio inferior.

10. El origen de la responsabilidad por vicios materiales se encuentra en la *mancipatio*, aunque esta responsabilidad era exclusiva con respecto a aquellas cualidades que el *mancipio dans* hubiera atribuido a la cosa, *dicta in mancipio*. A este respecto el *mancipio accipiens* podía ejercer la *actio de modo agri* cuando se hubiera atribuido a un fundo una cabida inferior, entregando el doble del valor derivado de la diferencia de extensión. En el resto de los supuestos el *mancipio accipiens* podía ejercer la *actio auctoritatis*. En aquellos casos en los que no se hubiera realizado una *mancipatio*, la responsabilidad por vicios materiales derivaba de una *stipulatio* garantizando que la cosa tenía determinadas cualidades, *dicta*, y que no tenía determinados vicios, *promissa*.

11. En la época clásica, la responsabilidad por vicios materiales derivaba por un lado del *Ius Civile*, de forma que el vendedor se obligaba por sus declaraciones expresas no formales, es decir, *dicta et promissa in vendendo*, y por aquellos vicios materiales que el vendedor hubiera ocultado dolosamente al comprador, pudiendo ejercer el comprador la *actio empti* en función del *id quod interest*. Además, las partes podían celebrar una *stipulatio* mediante la cual el vendedor se obligase por el doble del precio si la cosa presentaba vicios materiales, ejercitando el comprador una *actio ex stipulatio*. Por otro lado, la responsabilidad por vicios económicos derivaba de la jurisdicción de los aediles curules, quienes realizaban funciones de policía, vigilancia y *iurisdictio* en los mercados. Así el *edictum aedilium curulium* estableció la obligación al vendedor de pronunciarse respecto al defecto, *palam recte pronuntianto*, de esclavos y animales. La responsabilidad por vicios materiales se daba cuando el vicio fuese anterior al contrato, oculto, permanente y debía suponer una aminoración en la

utilidad o que impidiese su uso propio. Si era así el comprador podía ejercer una *actio redhibitoria* en un plazo de seis meses para exigir la rescisión de la compraventa y la restitución de las prestaciones. Además, el comprador podía ejercer alternativamente la *actio quanti minoris* exigiendo una rebaja proporcional del precio en el plazo de un año.

12. En el Derecho justiniano el ámbito de aplicación de las acciones edilicias se extendió al resto de supuestos, con independencia de que la compraventa se hubiera realizado o no en el mercado. No obstante, decayó su importancia relativa debido a la abolición de jurisdicciones y la equiparación de mecanismos civiles y pretorios de defensa del comprador. De esta forma, el comprador podía ejercer la *actio empti* con la misma finalidad que la *actio redhibitoria*, es decir, resolver el contrato, pero con la diferencia de que el plazo para ejercer la *actio empti* era de treinta años.

13. El régimen jurídico de la responsabilidad por vicios en la compraventa romana ha impregnado el marco jurídico de las legislaciones occidentales. De esta forma, se puede apreciar la similitud existente entre el Derecho Romano y el ordenamiento jurídico español, con las pertinentes adaptaciones a las necesidades y exigencias modernas. Asimismo, la obligación de saneamiento por evicción y por vicios ocultos se configura como un elemento natural de la compraventa, aunque cabe que de acuerdo con la autonomía de la voluntad de las partes se pacte dejar sin efecto esta obligación, sin perjuicio de la mala fe del vendedor. Además, en el Código Civil español se establece un régimen especial para el saneamiento por vicios o defectos ocultos en el caso de venta de ganado o animales. La influencia del Derecho Romano se puede apreciar en otros ordenamientos jurídicos como en Alemania, Italia y Francia en los que se puede apreciar fácilmente las similitudes con el Derecho Romano. Asimismo, esta influencia no solo se aprecia en Europa, sino que también en América, como en Argentina y Chile. En mi opinión, el régimen jurídico desarrollado en la Antigua Roma fue tan completo y avanzado que los ordenamientos jurídicos actuales han copiado o se han inspirado en unas

normas que en algunos casos tienen más de 2.000 años de antigüedad. Sin perjuicio de fenómenos que no eran previsibles en la época como la contratación en masa, el Derecho Romano alcanzó tal nivel de esplendor que los legisladores posteriores se han limitado a adaptarlo.

6. ÍNDICE DE FUENTES.

LITERARIAS.

CICERÓN

Pro Caecina 26, 74.

De Officiis 3,16, 65.

JURÍDICAS.

CLÁSICAS

GAI INSTITUTIONES

Gai. 1, 119.

Gai. 1, 121.

Gai. 1, 122.

Gai. 1, 137.

Gai. 1. 120.

Gai. 2, 17.

Gai. 3, 92.

Gai. 3, 135.

Gai. 3, 136.

Gai. 3, 139.

Gai. 3, 140.

Gai. 3, 141.

Gai. 4, 16.

Gai. 4, 116.

POSTCLÁSICAS

PAULI SENTENTIAE

Pauli Sententiae 2, 17, 2.

Pauli Sententiae. 2, 17, 3.

Pauli Sententiae. 2, 17, 4.

Pauli Sententiae. 2,17, 1.

Pauli Sententiae. 2,17, 3.

Pauli Sententiae. 5,10, rubr.

JUSTINEANEAS

INSTITUCIONES

l. 3, 23, 1.

DIGESTA

D. 2, 2, 75.

D. 12, 2 13, 3.

D. 18, 1, 1, pr.

D. 18, 1, 1, 2.

D. 18, 1, 8, 1.

D. 18, 1, 9, pr.

D. 18, 1, 9, 1.

D. 18, 1, 9, 2.

D. 18, 1, 11, pr.

D. 18, 1, 38

D. 18, 1, 41, 1.

D. 18, 1, 66, pr.

D. 18, 1, 72, pr.

D. 19, 1 ,6 ,9.

D. 19, 1, 11, 2.

D. 19, 1, 13, pr.

D. 19, 1, 30, 1.

D. 19, 4, 1, pr.

D. 21, 1, 1, 1.

D. 21, 1, 1, 6.

D. 21, 1, 1, 8.

D. 21, 1, 14, 10.

D. 21, 1, 16.
D. 21, 1, 17.
D. 21, 1, 19, 6.
D. 21, 1, 28.
D. 21, 1, 31, 20.
D. 21, 1, 44, 2.
D. 21, 1, 45.
D. 21, 2, 1, pr.
D. 21, 2, 1.
D. 21, 2, 11, pr.
D. 21, 2, 16, 1.
D. 21, 2, 21, 3.
D. 21, 2, 21, pr.
D. 21, 2, 23.
D. 21, 2, 27.
D. 21, 2, 29 pr.
D. 21, 2, 29, 2.
D. 21, 2, 34, 2.
D. 21, 2, 35
D. 21, 2, 37, pr.
D. 21, 2, 37, 1.
D. 21, 2, 41, pr.
D. 21, 2, 41, 1.
D. 21, 2, 42.
D. 21, 2, 43.
D. 21, 2, 51, pr.
D. 21, 2, 53, pr.
D. 21, 2, 54, pr.
D. 21, 2, 55, pr.
D. 21, 2, 56 pr.

D. 21, 2, 56, 3.
D. 21, 2, 56, 5.
D. 21, 2, 56, 6.
D. 21, 2, 57, pr.
D. 21, 2, 60.
D. 21, 2, 62, pr.
D. 21, 2, 62, 1.
D. 21, 2, 66 pr.
D. 21, 2, 68 pr.
D. 21, 2, 54.
D. 41, 4, 2, 16.
D. 45, 1, 1, 1.
D. 45, 1, 4, 2.
D. 45, 1, 35, 5.
D. 45, 1, 38, 2.
D. 45, 1, 38, 3.
D. 50, 16, 19.

MODERNAS

CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL

Artículo 1.124.
Artículo 1.461.
Artículo 1.474.
Artículo 1.475.
Artículo 1.476.
Artículo 1.477.
Artículo 1.478.
Artículo 1.479.
Artículo 1.480.
Artículo 1.481

Artículo 1.483.

Artículo 1.484.

Artículo 1.486.

Artículo 1.488.

Artículo 1.490.

Artículo 1.964.

CÓDIGO DE COMERCIO ESPAÑOL.

Artículo 85.

Artículo 336.

Artículo 345.

LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS

Artículo 118.

Artículo 119.

Artículo 121.

CODE CIVIL FRANCÉS

Artículo 1.626.

Artículo 1.627.

Artículo 1.628.

Artículo 1.641.

Artículo 1.642.

BGB

Artículo 434.

Artículo 435.

CODICE CIVILE ITALIANO

Artículo 1.481.

Artículo 1.490.

Artículo 1.496.

CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL ARGENTINO

Artículo 1.033.

Artículo 1.051.

CÓDIGO CIVIL CHILENO

Artículo 1.836.

Artículo 1.857.

Artículo 1.867.

7. BIBLIOGRAFÍA.

- ANTEQUERA, J. (1874). *Historia de la Legislación Romana*. Madrid.
- ARANGIO-RUIZ, V. (1956). *La compravendita en diritto romano*. Nápoles: Casa editrice dott. Eugenio Jovene.
- ARIAS RAMOS, J. (1974). *Derecho Romano II*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- BECHMANN, A. (1965). *Der kauf nach gemeinem recht. T. 1, Geschichte des Kaufs im römischen Recht*. Aalen: Scientia Verlag.
- BELDA MERCADO, J. (2001). *Presupuestos romanísticos de la transmisión de la propiedad y compraventa en la dogmática moderna*. Granada: Editorial Comares.
- BELDA MERCADO, J. (2004). La obligación de garantía por evicción del comprador en el Derecho Romano clásico. *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, 8, 119-140. Obtenido de <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/2318>
- BERDEJO LACRUZ, J. L. (s.f.). Elementos de Derecho Civil. En *Derecho de obligaciones III*. Barcelona: Bosch Editor.
- BIONDI, B. (1937-1940). Vendita. En M. D'AMELIO, *Nuovo Digesto italiano* (págs. 880-983). Torino: Unione Tipografico-Editrice Torinese.
- BURDESE, A. (1964-1975). Vendita in diritto romano. En A. AZARA, *Novissimo Digesto italiano* (Vol. XX, págs. 594-600). Torino: Unione Tipografico-Editrice Torinese.
- CALONGE, A. (1968). *Evicción. Historia del concepto y análisis de su contenido en el derecho romano clásico*. Salamanca: 1968.
- CANCELLI, F. (1963). *L'origine del contratto consensuale di compravendita nel diritto romano*. Milano: Dott. A. Giuffrè.

- CHIANALE, A. (1937-1940). Evizione. En M. D'AMALIO, *Nuovo Digesto italiano* (págs. 160-168). Torino: Unione Tipografico-Editrice Torinese.
- D'ORS, A. (1953). *Epigrafía jurídica de la España romana*. Madrid: Ministerio de Justicia.
- D'ORS, A. (1959). Adversus hostem aeterna auctoritas esto. *Anuario de historia del derecho español*, Nº 29, págs. 597-608.
- DE MARTINI, A. (1964-1975). Evizione. En A. AZARA, *Novissimo Digesto Italiano* (Vol. Vol. VI, págs. 1048-1072). Torino: Unione Tipografico-Editrice Torines.
- DIEZ-PICAZO, L. (1992). *Sistema de Derecho Civil Volumen II*. Madrid: Tecnos.
- ESPÍN CANOVAS, D. (1965). *Garantía por evicción a causa de actos del vendedor posteriores a la venta*.
- FERNÁNDEZ BARREIRO, A. (1997). *Fundamentos de Derecho Romano*. Madrid.
- FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. (2003). *Sistema contractual romano*. Madrid: Dykinson.
- FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. (2013). *Derecho Privado Romano*. Madrid: Iustel.
- FUENTESECA, P. (1978). *Derecho Privado Romano*. Madrid.
- GARCÍA GARRIDO, M. J. (2006). Los efectos obligatorios de la compraventa en el Código Civil español. En *Miscalánea romanística* (págs. 175-184). Madrid.
- GIRARD, P. F. (1923). *Mélanges de Droit romain II*. París.
- GORLA, G. (1958-1993). Azione redibitoria. En *Enciclopedia del Diritto* (Vol. Vol. IV, págs. 875-883). Milano.
- HERNÁNDEZ-TEJERO, F. (1945). *La propiedad primitiva de las res nec mancipi*. Anuario de Historia del Derecho español.

- IGLESIAS, J. (2008). *Derecho Romano*. Barcelona: Ariel.
- IMPALLOMENI, G. (1964-1975). Evizione. En A. AZARA, *Novissimo Digesto italiano* (págs. 1048-1072). Torino: Unione Tipografico-Editrice Torinese.
- KASER, M. (1983). *Römisches Privatrecht*. München.
- MARÍN GARCÍA, M. T. (2019). Obligación de saneamiento. En *Derecho civil II obligaciones y contratos* (págs. 283-289). Valencia: Tirant lo blanch.
- MÉNDEZ, R. M. (1999). *El saneamiento por vicios o defectos ocultos en el contrato de compraventa. Acciones edilicias -redhibitoria y estimatoria-*. Barcelona: Editorial Bosch.
- MIQUEL, J. (1992). *Derecho Privado Romano*. Madrid: Marcial Pons.
- MORALES MORENO, A. M. (1993). *Comentarios del Código Civil*. Madrid: Ministerio de Justicia.
- OSSORIO SERRANO, J. M. (2018). Contratos translativos de dominio. En *Curso de Derecho Civil II Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valencia: Tirant lo blanch.
- PANERO GUTIERREZ, R. (2015). *Derecho Romano*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- PERALTA ESCUER, T. (1996). *Evicción de las servidumbres presiales en el Derecho Romano clásico*. Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida.
- PETIT, E. (2007). *Tratado elemental de Derecho Romano*. México: Editorial Porrúa.
- RUBIO GARRIDO, T. (1993). *Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad*. Bolonia: Publicaciones del Real Colegio de España.
- RUBIO GARRIDO, T. (1993). *Contrato de compraventa y transmisión de la propiedad*. Bolonia.

- SALAMÓN SANCHO, L. (2006). La evicción y furtum. (Iustel, Ed.) *Revista General de Derecho Romano*, VI. Obtenido de https://www.iustel.com/v2/revistas/detalle_revista.asp?id_noticia=405577
- SANSÓN RODRÍGUEZ, V. (2019). La responsabilidad del vendedor por los vicios materiales de la cosa vendida y la protección del comprador desde el Derecho Romano al Contemporáneo. *Revista General de Derecho Romano*, Nº 33.
- SARGENTI, M. (1952). *Appunti sugli "esperibilità dell'azione contrattuale nella compravendita*. Milano: Studi Arangio Ruiz II.
- SARGENTI, M. (1962). La satisdatio secundum Mancipium e la stipulatio habere licere nel quadro della garanzia. *Bullettino dell'Istituto di Diritto Romano "Vittorio Scialoja"*, 151-171.
- SCHULZ, F. (1960). *Derecho Romano Clásico*. Barcelona: Bosch.
- TALAMANCA, M. (1990). *Istituzioni di diritto romano*. Milano: A. Giuffrè.
- TALAMANCA, M. (1993). Vendita. En *Enciclopedia del Diritto* (Vol. XLVI). Milano: Giuffrè.
- ZAMORA MANZANO, J. L. (1999). Breve estudio sobre la transmisión en la compraventa romana y su influencia en el Derecho español. *Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas*, 365-377.
- ZIMMERMANN, R. (2008). *El nuevo Derecho alemán de obligaciones. Un análisis desde la historia y el Derecho comparado*. Barcelona: Bosch.
- ZULUETA, F. (1945). *The roman law of sale*. Oxford.