



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

La responsabilidad por evicción en los contratos
intervivos y en la partición hereditaria

Presentado por:

María Begoña Simón González

Tutelado por:

Fernando Crespo Allué

Valladolid, xx de xxxxxx de 20xx

RESUMEN:

El Código Civil regula la responsabilidad por evicción en el contrato de compraventa como una forma de protección para el comprador frente el vendedor en los supuestos en los que este se ve despojado por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada.

A pesar de estar ampliamente regulado en la compraventa, esta figura se extiende a otros contratos del Código como es el contrato de arrendamiento, de permuta o de donación. Asimismo, se prevé en sede de la partición hereditaria como forma de lograr la equidad entre los herederos.

PALABRAS CLAVE:

Evicción, saneamiento, responsabilidad, comprador, vendedor.

ABSTRACT:

The Civil Code regulates the responsibility for eviction in the sale contract as a form of protection for the buyer against the seller in the cases in which he is stripped by a final judgment and by virtue of a prior right to purchase, of everything or part of the thing purchased.

Despite being widely regulated in the sale, this figure extends to other contracts of the Code such as the lease, exchange or donation contract. Likewise, it is foreseen in the seat of the hereditary partition as a way to achieve equity between the heirs.

KEY WORDS:

Eviction, restructuring, responsibility, buyer, seller.

LA RESPONSABILIDAD POR EVICCIÓN EN LOS CONTRATOS INTERVIVOS Y EN LA PARTICIÓN HEREDITARIA.

ÍNDICE

<i>ÍNDICE</i>	3
<i>1. INTRODUCCIÓN</i>	4
<i>2. EL RÉGIMEN DE LA RESPONSABILIDAD POR EVICCIÓN EN LA COMPRAVENTA RECOGIDO EN EL CÓDIGO CIVIL</i>	5
2.1 CONCEPTO DE EVICCIÓN.....	5
2.2 ORIGEN Y FUNDAMENTO DE LA EVICCIÓN.....	6
2.3 REQUISITOS DE LA EVICCIÓN.....	8
2.4 EFECTOS DE LA EVICCIÓN.....	15
2.5 PLAZO.....	20
2.6 LA EVICCIÓN PARCIAL.....	21
2.7. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	25
2.7.1 Obligaciones del vendedor.....	25
2.7.2 Obligaciones del comprador.....	28
2.8 POSIBLES PACTOS ENTRE LAS PARTES.....	29
2.9 LA RESPONSABILIDAD EN EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN CON PLURALIDAD DE VENDEDORES.....	35
2.10 RÉGIMEN APLICABLE A LA VENTA DE FINCAS CON GRAVÁMENES OCULTOS.....	38
2.11 DERECHO COMPARADO. ESTADO DE LA CUESTIÓN EN OTROS PAÍSES DE NUESTRO ENTORNO.....	44
<i>3. APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE LA EVICCIÓN DE LA COMPRAVENTA A OTROS CONTRATOS</i>	46
3.1 RÉGIMEN DE LA EVICCIÓN EN LOS ARRENDAMIENTOS.....	46
3.2 RÉGIMEN DE LA EVICCIÓN EN LA PERMUTA.....	51

3.3 RÉGIMEN DE LA EVICCIÓN EN LAS DONACIONES.....	53
3.3.1 Evicción en las donaciones por razón del matrimonio.....	58
4. LA RESPONSABILIDAD POR EVICCIÓN EN LA PARTICIÓN HEREDITARIA.	60
4.1 RÉGIMEN DE SANEAMIENTO.....	60
4.2 EXCEPCIONES A LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.....	69
5. CONCLUSIONES.....	73

1. INTRODUCCIÓN

El fenómeno de la responsabilidad por evicción es una cuestión de gran importancia no sólo en sede del contrato de compraventa, donde aparece extensamente recogido su régimen, sino que se extiende a otros contratos como son el de permuta, el de arrendamiento o el de donación. E incluso va más allá, estando prevista la misma en una institución de especial magnitud como es la partición hereditaria.

El objetivo de este trabajo es analizar las distintas cuestiones que presenta la responsabilidad por evicción, desde el estudio del concepto y los orígenes históricos en el Derecho Romano, pasando por sus requisitos y efectos, el plazo para reclamar la misma, las obligaciones que genera para el vendedor y el comprador, el supuesto de la evicción parcial y la posibilidad de que las partes realicen algún tipo de pacto. Asimismo, es objeto de estudio el régimen de la responsabilidad por evicción en otro tipo de contratos intervivos, además de la compraventa, y en la partición hereditaria.

Para proceder a la exposición del estado de esta materia, serán consideradas las distintas posturas doctrinales existentes al respecto, así como la jurisprudencia elaborada por los tribunales, para así poder extraer una idea general de como funciona esta figura en los distintos ámbitos para los que está prevista.

2. EL RÉGIMEN DE LA RESPONSABILIDAD POR EVICCIÓN EN LA COMPRAVENTA RECOGIDO EN EL CÓDIGO CIVIL.

2.1 CONCEPTO DE EVICCIÓN

El concepto de evicción puede ser extraído de lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1475 del Código Civil en el que se regula el saneamiento en caso de evicción en el contrato de compraventa. Así, la evicción consiste en la privación al comprador de todo o parte de la cosa comprada, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra.

A tenor del artículo 1474 del Código Civil, en virtud del saneamiento, el vendedor responde al comprador de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida. En tanto el vendedor ha de garantizar al comprador la posesión en esas condiciones, responderá cuando se quiebre la misma en virtud de la evicción, entrando en juego en tal caso el mecanismo conocido como saneamiento por evicción.

Así, el saneamiento por evicción se configura como una forma de protección hacia el comprador para los supuestos en los que, dándose las condiciones, se ve privado en todo o parte de la cosa comprada.

Cabe hacer hincapié en que la evicción sería la causa de lo que es propiamente el saneamiento por evicción. Así lo afirma Durán Rivacoba “La evicción es la causa jurídica de un concreto vínculo legal, llamado, con mayor o menor fortuna, saneamiento (...)”¹

El Tribunal Supremo aporta una definición de saneamiento por evicción en la STS 346/2018, de 7 de junio de 2018², como “la obligación a cargo del vendedor (o de sus herederos, art. 1257 CC) de responder frente al comprador en el caso de que tras la entrega sea privado de la cosa comprada por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra (art. 1475).”

¹ Durán Rivacoba, R. *Evicción y saneamiento*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, 2002. Print., pág. 45

² Roj: STS 2091/2018

Continúa considerando que de ese modo “la ley atribuye al vendedor el riesgo de que la cosa sea ajena y le imputa ese riesgo para proteger al comprador que no conoce que el vendedor no es propietario de lo que le vende”.

En consecuencia, la evicción se manifiesta como un riesgo que habrá de asumir el vendedor y el saneamiento por esta causa, como una garantía legal para el comprador.

2.2 ORIGEN Y FUNDAMENTO DE LA EVICCIÓN

Los antecedentes de la evicción se sitúan en el Derecho Romano, concretamente en la *mancipatio romana*, un negocio que requería unas determinadas formalidades para que se produjese la transmisión. En un principio, aparece con la *actio auctoritatis*, una acción de garantía si había *mancipatio* y era una *res Mancipi*. Posteriormente se fue desarrollando mediante estipulaciones o *stipulatio*s en los supuestos en los que no había *mancipatio* y era una *res nec Mancipi*. Las *stipulatio*s podían ser de dos tipos: 1) *stipulatio habere licere*, en virtud de la cual el vendedor se obligaba a pagar al comprador el perjuicio que sufriese; y 2) *stipulatio duplae*, de acuerdo con la cual el vendedor debía pagar el doble del precio pagado por el comprador. Estas estipulaciones voluntarias, en un primer momento, pasaron a ser obligatorias hasta el punto de convertirse en un elemento natural de la compraventa. Aparece así la *actio empti*, por la cual el comprador podía exigir al vendedor incluir la *stipulatio*³.

En relación con el fundamento y la naturaleza de la evicción existen diversidad de opiniones por parte de la doctrina. La Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 1925 señalaba que “la evicción (...) tiene su fundamento en el derecho natural en que si nada se transmitió al comprador, nada debe recibir el mismo, y si éste le ha pagado el precio de aquello de que resulta desposeído por decisión de autoridad legítima a la que sirva de fundamento un derecho anterior a la compra, debe ser indemnizado tanto del precio como de cuantos daños y menoscabos haya sufrido el patrimonio del comprador, por directa consecuencia de la privación del derecho que justamente había adquirido en el contrato”.

De la lectura de la sentencia se extrae que el Tribunal Supremo mezcla dos razones diferentes: la doctrina iusnaturalista y las exigencias del enriquecimiento injusto. Así, entiende que la

³ Panero Gutiérrez, R. *Derecho Romano*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2015. Print., pág. 482

razón podría encontrarse en el equilibrio de prestaciones ya que el hecho de que “sea privado al adquirente a expensas de una circunstancia previa y ajena [...] trae consigo un enriquecimiento injustificado por parte del vendedor”. El vendedor transmite algo que no es suyo asumiendo el comprador la responsabilidad del primero, habiendo recibido este el precio⁴.

Otro sector dogmático aproxima la evicción a la doctrina del riesgo. Se enmarca como una responsabilidad objetiva que deriva de la compraventa de un bien ajeno.

Otros autores sitúan el fundamento de la evicción en que nuestro Código Civil no exige al vendedor la transmisión de la propiedad de la cosa, consintiendo la venta de cosa ajena. Es por ello, que si le exige garantizar al comprador la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, como dispone el artículo 1474-1º CC⁵.

En nuestro ordenamiento jurídico la compraventa se configura como un contrato obligacional cuyo efecto jurídico esencial es que las partes que lo celebran quedan recíprocamente obligadas. Así, la compraventa genera el nacimiento de obligaciones para los contratantes, sin que sea suficiente por sí solo para transmitir la propiedad de la cosa. El artículo 1445 CC lo recoge disponiendo que “Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”.

El momento de consumación del contrato se produce cuando el comprador adquiere la posesión pacífica de la cosa y el vendedor el precio. Solamente se produce la transmisión de la propiedad si el vendedor era el propietario de la cosa, mientras que sino era propietario lo único que transmite es la posesión pacífica de la cosa. Como establece el artículo 1461 CC “El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta.” Es aquí donde aparecería la evicción, como un deber del vendedor derivado de sus obligaciones contractuales.

⁴ Duran Rivacoba, R. op. cit. 2002, págs. 47 y 48.

⁵ Lacruz Berdejo, J. *Elementos de derecho civil. Tomo II. Volumen 2, Derecho de obligaciones. Contratos y cuasicontratos*. Quinta edición revisada y puesta al día por Francisco Rivero Hernández. Madrid: Dykinson, 2013. Print. Pág. 41

La reciente STS 164/2021, de 23 de marzo de 2021⁶ analiza de nuevo la naturaleza de la obligación de saneamiento acudiendo a lo dispuesto por la Sala Primera en la Sentencia de 27 de mayo de 1982, de acuerdo con la cual “el vendedor cumple su obligación de momento con desprenderse, desapoderarse o desinvertirse del poder o señorío que pudiese tener sobre las cosas tradidas, atribuyéndolo, invistiéndolo incorporándolo o traspasándolo a la persona del comprador, pues una cosa es afirmar que un negocio jurídico tiene finalidad traslativa del dominio y otra que un negocio sea de transmisión del dominio”. Sobre esta base, la Sala Primera en la STS 164/2021, de 23 de marzo de 2021, considera que “[...] es esta situación de poder jurídico e inmediato sobre la cosa que adquiere el comprador lo que se obliga el vendedor a proporcionar por la compraventa, y el saneamiento para el caso de evicción constituye su garantía. Cualquier sentencia judicial firma que revierta aquel efecto resultante de la traditio, y genere un desapoderamiento o desinversión de aquel poder o señorío colmaría el requisito de la “perdida de la cosa adquirida” del art. 1480 CC”. De este modo, el saneamiento se configuraría como una garantía que el vendedor está obligado a proporcionar al comprador en la compraventa en los supuestos de evicción.

2.3 REQUISITOS DE LA EVICCIÓN.

Conforme a lo establecido en el artículo 1475 del CC se pueden distinguir cuatro requisitos para que tenga lugar la evicción:

1. La privación de la cosa al comprador. Esta puede ser total o parcial.

Es preciso señalar que no sería suficiente una mera perturbación de hecho, ni siquiera el ejercicio por un tercero de una acción posesoria, sino que es preciso que se trate de un proceso en el que se reclame de manera efectiva la titularidad de la cosa o derecho vendido⁷.

La privación ha de ser definitiva, lo cual dejaría fuera de este supuesto, por ejemplo, la privación en virtud del ejercicio de interdictos, o de la acción del art. 41 de la Ley Hipotecaria, puesto que en estos casos el comprador podría ejercitar las acciones

⁶ Roj: STS 1083/2021

⁷ Lacruz Berdejo, J. op, cit. 2013. Pág. 43

dominicales en defensa de su derecho. Asimismo, la privación puede ser total o parcial⁸.

De este modo, el comprador ha de ser efectivamente desposeído de todo o parte de la cosa; por lo que no serían suficientes las reclamaciones que se llevasen a cabo por parte de un tercero sin resultado práctico. Debe consistir en una auténtica privación, puesto que si se trata de una perturbación en la posesión o en el dominio de la cosa adquirida o existe un fundado temor de serlo, no se darían los efectos de la evicción sino los recogidos en el artículo 1502 CC que dispone “Si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago.”

Por otra parte, la privación no ha de ser necesariamente física, aunque sea lo habitual, sino que con su alcance jurídico basta, en la medida en que suprime el legítimo disfrute de ciertos derechos, aunque no del dominio material de una cosa, sin merma ninguna para que pueda iniciarse la pretensión eviccionaria por el comprador⁹.

Asimismo, se incluyen como supuestos de evicción las transmisiones forzosas: tanto las que son consecuencia de un procedimiento de apremio, las que derivan del ejercicio de potestades coactivas por parte de la Administración (expropiación forzosa), como las que se producen por el ejercicio de derechos reales de adquisición¹⁰.

⁸ Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Pérez Álvarez, M., y Parra Lucan, M. *Curso de Derecho Civil (II). Volumen II. Contratos y Responsabilidad Civil. 5ª Edición*. Edisofer, 2020. Pág. 46

⁹ Durán Rivacoba, R., op. cit. 2002. Pág. 121.

¹⁰ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., González-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., & Simo Sevilla, D. *Instituciones de Derecho Privado. Tomo III: Obligaciones y Contratos. Volumen 2º*. Madrid: Thomson Civitas. 2004. Pág. 431.

2. Por sentencia firme.

El comprador ha de haber quedado desposeído en virtud de una sentencia o de una resolución judicial firme, es decir, contra la que no quepa interponer recurso y por la cual se declare el derecho de propiedad de la cosa al reclamante en perjuicio del comprador. Conforme a las SSTS de 28 de junio de 1966 y de 5 de diciembre de 1966¹¹ el concepto de “sentencia firme” ha de ser interpretado en sentido amplio, incluyendo resoluciones administrativas recaídas para hacer efectiva la responsabilidad a que los bienes estén afectos a favor de Hacienda o entidades asimiladas.

Se entiende, por tanto, que la expresión sentencia firme no alude exclusivamente a la judicial, sino que comprende aquellas dictadas por las autoridades, en el ámbito de determinados procedimientos en la forma exigida en los mismos.

Así, Martínez de Aguirre Aldaz cita a García Cantero, el cual considera que el requisito de la sentencia firme se puede considerar cumplido cuando la privación se produce en virtud de un laudo arbitral o una decisión administrativa firme, siempre que se cumplan los demás requisitos de fondo y de forma¹².

Además, conforme a lo dispuesto en la STS de 13 de mayo de 1992¹³, cuando tiene lugar la evicción como consecuencia de una sentencia, se exige, además de que sea firme, que haya sido ejecutada¹⁴.

3. En virtud de un derecho anterior a la compra.

En relación con este punto, la STS 159/2009, de 9 de marzo de 2009 se remarca que “la normativa sobre responsabilidad por evicción no especifica ni distingue qué tipo de derecho anterior al perfeccionamiento del contrato de compraventa ha de ser el que provoque la pérdida del derecho de propiedad sobre lo comprado, artículo 1475 del Código Civil, ni por medio de qué mecanismo jurídico, más allá de exigir la

¹¹ RJ 1966\3933 y RJ 1966\3104

¹² Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Perez Alvarez, M., y Parra Lucan, M, op. cit., 2020, pág 47.

¹³ RJ 1992\3983

¹⁴ Lacruz Berdejo, op. cit., 2013, pág. 43

existencia de una sentencia firme que declare dicha pérdida, artículo 1480 del Código Civil. Tampoco establece que el conocimiento del riesgo por evicción por parte del comprador implique la pérdida de su derecho a reclamar.”¹⁵

En relación con este punto, sobre la base de las Sentencias del TS de 27 de junio de 1983¹⁶ y de 22 de diciembre de 1986¹⁷, cabe señalar que pese a la clara redacción literal del precepto, que se refiere a privación en virtud de un derecho anterior a la compra, el TS ha afirmado que no estaría excluido del saneamiento por evicción la privación en virtud de un derecho posterior a la compra, lo cual tendría lugar por vía analógica¹⁸.

A su vez, de estas dos sentencias del Tribunal Supremo para destacar que en algunos supuestos especiales la obligación de saneamiento puede derivar de hechos posteriores a la venta, quedando en estos casos el vendedor obligado por evicción frente al primer comprador¹⁹.

4. Notificación de la demanda de evicción a instancia del comprador (artículo 1481 CC).

Junto con los requisitos anteriormente mencionados, el artículo 1481 recoge la notificación de la demanda de evicción al vendedor como una exigencia a instancias del comprador. Este requisito resulta esencial, ya que, ante el incumplimiento del mismo, el CC libera al vendedor de su obligación de saneamiento. Así mismo añade que “Faltando la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento”.

Los términos en los que el comprador ha de notificar al vendedor se establecen en el artículo 1482 CC. Así, “El comprador demandado solicitará, dentro del término que la Ley de Enjuiciamiento Civil señala para contestar a la demanda, que ésta se notifique al vendedor o vendedores en el plazo más breve posible.”

¹⁵ Roj: STS 1147/2009

¹⁶ RJ 1983\3689

¹⁷ RJ 1986\7795

¹⁸ Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Pérez Álvarez, M., y Parra Lucan, M, op. cit., 2020, pág 46.

¹⁹ Lacruz Berdejo, J., op. cit., 2013, pág. 433.

De acuerdo con el precepto citado, la notificación ha de llevarse a cabo conforme a los términos que establece la LEC, concretamente en los arts. 14.2 y 18, para citar a los demandados. Asimismo, el periodo que ostenta el comprador para contestar a la demanda queda en suspenso ínterin no expiren los periodos que tienen el vendedor o los vendedores para comparecer y contestar a la demanda, que son los mismos plazos que recoge la LEC para todos los demandados, contados desde la notificación que ha de efectuar el comprador al vendedor.

Finalmente, el último párrafo de este art. 1482 señala que, si los citados de evicción no comparecen en tiempo y forma, continúa para el comprador el término para contestar a la demanda. Respecto a este apartado, cabe señalar algunas sentencias del Tribunal Supremo, como la STS de 10 de octubre de 1963²⁰, en las que se rechaza que el vendedor sea parte en el proceso, por lo que éste no podría ser declarado en rebeldía ni condenado²¹.

En estos artículos se refleja lo que la doctrina procesal denomina la “llamada en garantía”, el supuesto típico de intervención de terceros en el proceso y produce sus efectos, aunque el vendedor al que se notifica en forma no comparezca en juicio.

En la SAP M 95/2020, de 12 de marzo de 2020²² se hace alusión a este concepto de “llamada en garantía” estableciendo que “Los artículos 1481 y 1482 del Código Civil, recogen la denominada llamada en garantía, es decir, la llamada que el comprador debe realizar al vendedor en el procedimiento en el que se dirima el motivo de un ulterior y eventual saneamiento por evicción, como requisito necesario para que, en su caso, pueda ejercitarse la acción de saneamiento por evicción contra el vendedor.” Se añade que “la razón de ser de la intervención del vendedor en dichos procesos es la de posibilitar el que éste, si a su derecho conviene, haga valer los argumentos que estime oportunos para sostener la viabilidad y corrección de la compraventa realizada.”

²⁰ RJ 1963\4083

²¹ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., Garcia Guardiola, S., Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodriguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 433

²² Roj: SAP M 4942/2020

Esta posibilidad de llamar al proceso al vendedor de una cosa, ante un supuesto de saneamiento de evicción es, como se dispone en la STS de 7 de febrero de 1998²³, “una facultad que corresponde única y exclusivamente al comprador de dicha cosa” y “en ningún caso es un derecho [...] que corresponda al tercero que ejercita una acción reivindicatoria de la referida cosa.”

Lacruz Berdejo²⁴ y Simó Sevilla²⁵ señalan que la intervención del vendedor en el proceso es una oportunidad que la Ley le ofrece y en ningún caso una obligación, configurándose más bien como un derecho y una carga para evitar el posible perjuicio que se derive de la estimación de la pretensión del demandante.

La razón de esta exigencia puede encontrarse en el interés que tiene el vendedor en que no prospere la reclamación interpuesta por un tercero, ya que solo en ese caso surgirá su obligación de sanear. El vendedor puede que disponga de medios para poder acreditar que la cosa era de su propiedad antes de producirse la venta y con ello demostrar que el comprador es el legítimo propietario.

La “llamada en garantía” se trata, en definitiva, de un aspecto que interesa tanto a la parte compradora como a la vendedora; puesto que el vendedor estará interesado en que no prospere la acción reivindicatoria interpuesta contra el comprador, ya que en ese caso tendrá que responder; y el comprador necesitará realizar la “llamada” dado que, en caso de omitirla, perderá la posibilidad de exigir el saneamiento.

De este modo, si el vendedor, una vez notificado, no comparece en el juicio sufrirá las consecuencias en caso de que el comprador se vea privado de la cosa, es decir, tendrá que enfrentarse a la responsabilidad por evicción. En el supuesto de que no comparezca porque el comprador no le ha notificado debidamente la demanda, no tendrá que responder frente a él, aunque prospere el proceso.

²³ RJ 1998\704

²⁴ Lacruz Berdejo, J., op. cit., 2013, pág. 44

²⁵ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., Garcia Guardiola, S., Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodriguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 433

En la SAP B 853/2004, de 17 de diciembre de 2004²⁶, se señala a su vez la finalidad de la llamada estableciéndose que “[...] no es otra que la contenida en los arts. 1475 y 1481, es decir, para salvaguardar los derechos del vendedor, permitiéndole la ley (pfo. 3º art. 1482 CC), pero sin obligarle (pfo. 4º del mismo), que comparezca y conteste a la demanda, y que con ello, apoye a la demandada, pues, de otra manera, difícilmente podría justificarse que, luego, pudiera repetir contra él y ejercitar una acción de evicción, si no pudo evitar la eventual sentencia firme que, con base en el art. 1475 CC, está en el fundamento de esa acción”. También se resalta en esta sentencia que. la posición que ocupa el vendedor en el proceso es más de coadyudante que de parte. Así, se establece que, aunque “[...] se comporte como un demandado a la hora de alegar y probar, no significa que sea un demandado propiamente dicho: el vendedor no defiende un derecho propio, sino ajeno (el del comprador), y ahí que se trate más propiamente de “coadyudante” que de “parte” [...]”

Asimismo, en la STS de 11 de octubre de 1993²⁷, la Sala 1ª aclara la posición del vendedor llamado en garantía en el juicio relativo a la evicción, disponiendo que “el vendedor al que se ha hecho la llamada en garantía del art. 1482 del Código Civil, cualquiera que sea la postura que se adopta acerca de su posición en el proceso, es evidente que la Sentencia que se dicte en el juicio de evicción no podrá contener ningún pronunciamiento absolutorio o condenatorio para él, aunque quede vinculado a las declaraciones que en ella se hagan que no podrán ser discutidas en un posterior y eventual proceso que el comprador promueva para exigir la indemnización compensatoria de la privación sufrida frente al vendedor, dado que el vendedor llamado en garantía no es demandado en el juicio de evicción y la única consecuencia que para él tiene la Sentencia estimatoria de la demanda de evicción, al haber quedado preparada la acción de saneamiento con la notificación es la de venir obligado a sanear”

Por otra parte, ha sido objeto de debate si es posible que el comprador dirija la demanda de evicción contra vendedores anteriores. La jurisprudencia lo ha rechazado, salvo en los casos en los que ese vendedor se hubiere obligado frente al

²⁶ Roj: SAP B 15100/2004

²⁷ RJ 1993\8176

comprador a responder de evicción a los adquirentes sucesivos; o si el vendedor hubiese cedido expresamente su acción contra el que a él le transmitió²⁸.

Se recalca esta cuestión en la SAP PO 303/2011, de 30 de marzo de 2011²⁹, en la que la Audiencia Provincial de Pontevedra señala que “[...] el art. 1482 CC no permite una sucesión ininterrumpida de llamamientos a vendedores anteriores para el caso de que se hayan producido diferentes transmisiones patrimoniales, ya que dicho precepto únicamente autoriza hacer el llamamiento al comprador demandado respecto al vendedor o vendedores de los que adquirió su derecho dominical, pero el tercero traído mediante intervención provocada no adquiere la condición plena de demandado y no puede a su vez pretender ejercitar la facultad contemplada en el citado art. 1482 CC.”

2.4 EFECTOS DE LA EVICCIÓN.

Una vez que se produce el fenómeno de la evicción, se genera la obligación de saneamiento para el vendedor. Los efectos de la misma aparecen regulados en el artículo 1478 del CC en el cual se dispone lo siguiente: “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 al vendedor:

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

Del análisis del precepto es posible extraer dos puntos fundamentales: el “precio” y “al tiempo de la evicción”. Respecto al “precio”, se considera que la norma hace referencia al valor de bien, bajo la expresión del precio que tuviera en el momento de la pérdida, y que dicho elemento se somete a una equivalencia económica objetiva.

En lo relativo “al tiempo de la evicción” se señala la incertidumbre que surge sobre cual es el momento exacto para valorar el bien. Así, se proponen dos opciones: la de la fecha de la sentencia declarativa que beneficia al tercero o la del efectivo despojo

²⁸ Díez-Picazo, L., y Gullón, A. *Sistema de Derecho Civil. Volumen II (Tomo 2). Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual. Decimosegunda edición.* Tecnos. 2018. Pág. 41

²⁹ Roj: SAP PO 853/2011

del comprador³⁰. Si bien Duran Rivacoba se decide por esta segunda opción, otros autores como Rodríguez Morata señalan la primera³¹.

Por otra parte, de acuerdo con Lasarte Alvarez el precepto tiene una “clara pretensión de “actualizar” el valor de la cosa al momento en que se produce la privación para el comprador”; aunque hace mención a un sector de la doctrina, entre los que se encuentra Puig Brutau, que consideran que esta regla solo sería aplicable en los supuestos en los que se produce un aumento o disminución del valor de forma imprevisible y excepcional, ya que sería injusto que el vendedor tuviese que hacer frente a esa “extraordinaria plusvalía”³².

En la SAP CO 417/2016, de 14 de julio de 2016³³, se hace referencia a la cuestión de la actualización del precio disponiendo que esta “[...] exige o supone partir *ex novo* del valor de la cosa a dicho momento, sin que por ello el precio de evicción, en coherencia, deba guardar correspondencia alguna con el precio de venta o valoración dada por las partes con anterioridad al tiempo de la transmisión” y añade que “[...] Ello sin perjuicio de considerar también todo cambio apreciable por mejoras o deterioros sobre la misma y sin mayor dificultad de encaje legal.”

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

En este apartado se hace referencia a los frutos o rendimientos que el vendedor deberá entregar al comprador en virtud de los que éste último debió entregar, por sentencia, al tercero vencedor. No obstante, en las relaciones entre el comprador y el tercero reivindicante rige lo dispuesto en los artículos 451 y siguientes del CC, en los cuales se hace referencia a la liquidación del estado posesorio con carácter general³⁴.

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

³⁰ Duran Rivacoba, R., op. cit., 2002, págs. 227 y 228.

³¹ Rodríguez Morata, F. *Venta de cosa ajena y evicción: estudio de las reglas del saneamiento por evicción en la compraventa*. Barcelona: Bosch. 1990.

³² Lasarte Alvarez, C. *Principios de derecho civil. Tomo III: Contratos: 3*. Madrid: Marcial Pons. 2017. Pág. 203

³³ Roj: SAP CO 634/2016

³⁴ Lasarte Alvarez, C., op. cit., 2017, pág. 203

En este precepto se alude a dos procedimientos distintos: el primero sería aquel por el cual un tercero reivindica la cosa frente al comprador; y el segundo o posterior, sería aquel entre el comprador que se ha visto privado de la cosa frente al vendedor reclamando el saneamiento por evicción.

Como recuerda Duran Rivacoba

Se ha resaltado por la doctrina el carácter condicional de la norma sobre las costas, que deben satisfacerse sólo «*en su caso*». La puntualización atañe de forma exclusiva sobre un hipotético pleito «*seguido por el vendedor para el saneamiento*». Ello no carece de lógica, pues mientras la demanda eviccional se insta por un tercero y no depende de las partes unidas en la transferencia de la cosa, el litigio para sanear les vincula de manera directa y resulta evitable si el obligado atiende a las justas pretensiones del desposeído³⁵.

En definitiva, el pago de las costas en este segundo caso dependerá de la existencia o no de un acuerdo entre las partes del contrato que evite que tengan que incurrir en un litigio para solventar sus diferencias.

También se requiere que las costas deriven de procesos en los que efectivamente se pueda decretar la evicción y no de otros. En este sentido se pronuncia la STS de 5 de diciembre de 1985 en la que se dispone que “Si, a tenor del art. 1478.3 CC, el comprador, en caso de evicción, tiene el derecho de exigir, y, por tanto, el vendedor la obligación de satisfacer, en relación con las costas judiciales, las del pleito que haya motivado la evicción y, en su caso, las del seguido con el vendedor para el saneamiento, es manifiesto que no pueden incluirse las costas causadas al actor en un juicio del art. 41 LH, por no ser el que motivó la evicción”.

En relación con este punto, es necesario tener en consideración la posible actuación temeraria del comprador, por ejemplo, si el vendedor le advierte que la oposición a la demanda es insostenible y aun con todo el comprador continúa oponiéndose. Si

³⁵ Duran Rivacoba, R., op. cit. 2002, pág. 243

como consecuencia, en el pleito se generan costas mayores de las que ocasionó la propia evicción, no se considera razonable oponerlas al vendedor³⁶

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

El concepto de “gastos” recogido en este precepto debe ser interpretado en un sentido amplio. En esta línea, se considera que, aunque pueda parecer que se trata de una remisión al artículo 1455, en el cual se establece que “Los gastos de otorgamiento de escrituras serán de cuenta del vendedor, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador, salvo prueba en contrario.”, en realidad en el régimen del saneamiento se persigue la absoluta indemnidad del comprador. Como consecuencia, los “gastos del contrato” son todos los que deriven del acto transmisivo de la posterior adquisición incluyendo impuestos, los notariales o los de la inscripción en el Registro, etc.³⁷. De este modo, también los gastos fiscales estarían incluidos dentro de los “gastos”³⁸.

Por su parte, el carácter indemnizatorio de las medidas recogidas en el artículo 1478 del CC lo que persigue es reestablecer la posición económica del adquirente. Para ello, se intenta recrear la situación en la que se encontraría comprador de no haber existido tal negocio jurídico. Así, perdida la cosa, debe reponerse al despojado de todos los desembolsos que haya tenido que afrontar, aparte del valor del propio objeto³⁹

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

En este último punto se introduce la mala fe del vendedor o transmitente como condicionante de la indemnización. Se presenta esta como una cuestión relevante dado el carácter abstracto de esta noción. A tenor de lo establecido en el artículo 434

³⁶ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., Garcia Guardiola, S., Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodriguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 434.

³⁷ Lasarte Alvarez, C., op. cit., 2017, pág. 203.

³⁸ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., Garcia Guardiola, S., Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodriguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 434

³⁹ Durán Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 250

del CC la mala fe, a diferencia de la buena fe, nunca se presume, por lo que el que afirma la mala fe de alguien es quien debe probarlo.

En cuanto a que se entiende por mala fe del vendedor, Durán Rivacoba se suma a la opinión de otros autores como Manresa, Castán o García Cantero de que el criterio que constituye la mala fe es el de la conciencia previa del transmitente acerca de los mejores derechos del tercero, que se omite al comprador⁴⁰.

Se advierte a su vez la dificultad de interpretación de este artículo. En este sentido, Simó Sevilla destaca que “la mala fe del vendedor es, como la del poseedor de mala fe, el conocimiento de la existencia de un vicio en su título o modo de adquisición.”⁴¹.

También es destacada la relevancia que tiene la mala fe en la evicción para agravar la responsabilidad del vendedor. De este modo, se distinguen diferentes grados de mala fe del vendedor y se indica que “no siempre será dolosa la conducta del vendedor aun cuando pueda haber conocimiento de que la cosa no era propia”. Por ello, sería preciso excluir supuestos de confabulación fraudulenta entre comprador y vendedor.⁴²

Resulta asimismo complicado determinar que se incluye dentro del concepto daños e intereses. Para Lasarte Alvarez “la referencia a los intereses no se puede entender hecha al precio de la cosa, dada la actualización de su valor establecida en el número primero, sino a los generados por las cantidades a abonar desde que tuvo lugar la evicción”⁴³.

Por otra parte, lo que se entiende por “daños” no son los deterioros materiales que sufre la cosa vendida, sino los “perjuicios”, donde se incluyen el daño emergente y el lucro cesante. Los “intereses” son las cantidades indemnizables de acuerdo con el

⁴⁰ Durán Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 253

⁴¹ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., Gonzalez-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 434

⁴² Martínez Martínez, M. *Evicción parcial en la compraventa en el Código Civil español*. Madrid: Dykinson. 2004. Págs. 134 y 135. (García Cantero, 1991, págs. 327 a 329, citado por Martínez Martínez, M. 2004, pág. 135)

⁴³ Lasarte Alvarez, C. op. cit., 2017, pág. 203

resto de números del artículo, ya que lo que se está restituyendo es el valor de la cosa⁴⁴.

Esta opinión ha sido objeto de críticas al considerarse que el lucro cesante no ha de ser incluido en el concepto de intereses. Así, se entiende que los intereses “serán los de las cantidades líquidas totales que hayan de reembolsarse en concepto de cosas y gastos, pero no las ganancias dejadas de percibir”⁴⁵.

Respecto de los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, este párrafo quinto se aleja del régimen general de los gastos de puro lujo y recreo recogido en el artículo 454 del CC en el que se dispone que “Los gastos de puro lujo o mero recreo no son abonables al poseedor de buena fe”. En este caso, sí serían abonables al comprador siempre que se logre probar la mala fe del vendedor.

Finalmente, aunque algunos autores hayan sostenido la intrascendencia del reembolso de los gastos ornamentales por estar incluidos estos ya en el “valor actual” de la cosa, la mala fe del vendedor y el sentido general de lo dispuesto en el precepto permiten afirmar que frente al régimen general de los gastos suntuarios, recogido en el ya mencionado artículo 454, el comprador que sufre la evicción sí tendría derecho al abono de tales gastos aquí cuando el vendedor hubiere actuado de mala fe⁴⁶.

2.5 PLAZO

El artículo 1480 del CC señala que “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”. De lo dispuesto en este precepto se puede concluir que el momento oportuno para que el comprador ejerza la acción para exigir la responsabilidad por evicción al vendedor lo marca la firmeza de la sentencia.

⁴⁴ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., González-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 435

⁴⁵ García Cantero, G. *Comentarios a los artículos 1474 a 1483 del Código Civil. Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo XIX*. Madrid: Edersa. 1991. Págs. 327 a 329.

⁴⁶ Lasarte Álvarez, C. op. cit., 2017, pág. 203

La acción para exigir el saneamiento por evicción es una acción personal. Es una garantía personal que el comprador tiene frente al vendedor en el contrato de compraventa y es por ello por lo que el comprador solo puede dirigirse contra el vendedor y sus herederos, pero no frente a otros vendedores anteriores⁴⁷.

La sentencia del Tribunal Supremo de 25 de marzo de 1933⁴⁸ para reafirma esta idea al disponerse que “La acción ejercitada para el saneamiento de la cosa vendida [...] es una acción personal, que debe ejercitarse en el domicilio del demandado cuando no exista lugar designado para cumplir la obligación.”

La acción para reclamar el saneamiento por evicción no cuenta con un plazo específico de prescripción. Si se parte de la consideración de ésta como una acción personal tal y como se ha dispuesto, resultaría de aplicación lo dispuesto en el artículo 1964 del CC que recoge el plazo de prescripción general de las acciones personales.

Así, en el párrafo segundo se establece que “Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación. En las acciones continuadas de hacer o no hacer, el plazo comenzará cada vez que se incumplan.” De este modo, el plazo de prescripción para ejercitar la acción es de cinco años.

Cabe destacar que este artículo fue modificado en 2015 por la disposición final primera de la Ley número 42/2015, de 5 de octubre. En virtud de ella, el plazo de prescripción de las acciones personales que no tenían previsto plazo especial paso de quince años al actual de cinco.

2.6 LA EVICCIÓN PARCIAL

El concepto de evicción parcial se recoge en el artículo 1479 del CC que dice así: “Si el comprador perdiere, por efecto de la evicción, una parte de la cosa vendida de tal importancia con relación al todo que sin dicha parte no la hubiera comprado, podrá exigir la rescisión del

⁴⁷ En este sentido, Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., Gonzalez-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 433 y Martínez Martínez, M. op. cit., 2004, pág. 136

⁴⁸ RJ 1933\1578

contrato; pero con la obligación de devolver la cosa sin más gravámenes que los que tuviese al adquirirla.”

En el párrafo siguiente de este mismo artículo se dice que “Esto mismo se observará cuando se vendiesen dos o más cosas conjuntamente por un precio alzado, o particular para cada una de ellas, si constase claramente que el comprador no habría comprado la una sin la otra.”

Duran Rivacoba advierte de la existencia de dos formas de evicción parcial dependiendo del objeto. La primera sería la que afecta a bienes específicos susceptibles de fragmentación, o a varias cosas vendidas por un precio alzado y de manera indisociable (art. 1479 CC). Y, la segunda sería la que afecta a universalidades que forman un patrimonio conjunto (art. 1532 CC)⁴⁹.

De lo dispuesto en el artículo 1479, se podría considerar que existen dos opciones para el comprador: la primera es quedarse con la parte no reivindicada por el tercero y exigirle al vendedor el saneamiento de la parte que ha sido objeto de evicción; y la segunda es solicitar la rescisión del contrato, a tenor de lo dispuesto en el art. 1290 del CC.

En este último caso, el comprador tendrá que devolver al vendedor la parte de la cosa que aún conserve en su poder, sin más gravámenes de los que tuviese al adquirirla. De forma que está obligado a cancelarlos si llegan a constituirlos sobre ella durante el tiempo que la poseyó.

La idea de evicción parcial ya aparece prevista implícitamente en otros preceptos del Código Civil. Así, se establece en el art. 1475 que tendrá lugar 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”. También el art. 1480 habla de que el saneamiento no es exigible hasta que haya recaído sentencia firme, por la que se condene al comprador a la pérdida de la cosa adquirida o “parte de la misma”⁵⁰.

Lasarte Alvarez sostiene que:

⁴⁹ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 286.

⁵⁰ Martínez Martínez, M. op. cit., 2004, pág. 146

El art. 1479 constituye un régimen especial de responsabilidad por saneamiento basado en que la “cosa restante” no hubiera sido del interés del comprador. De ahí la insistencia del legislador, en los dos párrafos del artículo 1479. en presumir que, en tal caso, el comprador «no hubiera o habría comprado»

Por tanto, en cualquier otro caso, se impone la aplicación *iuxta modum* del artículo 1478, que constituye el régimen general del saneamiento por evicción, sea total o parcial⁵¹

En este sentido cabe mencionar lo dispuesto en la STS 269/2013, de 30 de abril de 2013⁵², que remarca que la falta de idoneidad para la finalidad perseguida de lo que se conserva tras la evicción parcial es motivo suficiente para instar la resolución del contrato por parte de los compradores. Así, se dispone que: “El art. 1479 CC, en un supuesto en que la pérdida de la cosa afecte sólo a una parte de la cosa vendida, de tal importancia en relación al todo, que sin dicha parte no la hubiera comprado, permite a los compradores interesar la resolución del contrato. No cabe negar, como hace el recurrente, que se cumplan en este caso los requisitos legales para la resolución, pues como muy bien razona la sentencia recurrida, la privación de parte de la cosa convierte a la que queda en inidónea para la finalidad perseguida con la compraventa que era su desarrollo urbanístico.”

Otro de los aspectos de importancia para la doctrina es el carácter cuantitativo o cualitativo que presenta la evicción parcial. Duran Rivacoba destaca que “una opción simplemente cuantitativa no satisface, desde un punto de vista jurídico, como único y exclusivo criterio en las evicciones parciales, por mucho que convenga para un patrimonio unitario que se transmite”. Por ello, considera que ya el ordenamiento incorpora medidas de corrección, que responden mejor al aspecto cualitativo⁵³.

Cabe entender que tanto el aspecto cuantitativo como el cualitativo del contenido de la privación de la evicción parcial constituyen un elemento indispensable para que haya responsabilidad del vendedor por evicción parcial⁵⁴.

⁵¹ Lasarte Alvarez, C. op. cit., 2017, pág. 204.

⁵² Roj: STS 2748/2013

⁵³ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 288.

⁵⁴ Martínez Martínez, M. op. cit., 2004, pág. 150.

Una de las sentencias destacables es la STS de 5 de diciembre de 1985. Los antecedentes se encuentran en unos compradores que adquieren una finca para vivienda y resultan demandados por el propietario del terreno colindante para que cierren tres ventanas iguales que daban luz y vistas a las dependencias de la vivienda adquirida. La sentencia condenó a los demandados al cierre o la reducción de las ventanas. Ante la resolución, los compradores interpusieron una demanda contra los vendedores solicitando la indemnización de daños y perjuicios, basándose en lo dispuesto en los artículos 1483, 1482 y 1478 del CC relativos al saneamiento por evicción⁵⁵.

Martinez Martinez hace hincapié en el fundamento de derecho cuarto de la sentencia del Tribunal Supremo que admite la aplicación al supuesto del art. 1478.3, considerando el supuesto como de evicción. Se entiende que el comprador pierde una servidumbre de luces y vistas de la que era predio dominante la finca que adquiere. De este modo, “la STS permite mantener que el concepto de evicción no es meramente cuantitativo, pues la pérdida de una cualidad jurídica o de un derecho real a favor del bien, es también considerado un supuesto de evicción parcial.”⁵⁶.

Ha sido discutida la solución a la que llega el Tribunal Supremo, ya que se considera que en realidad en el supuesto se produce un defecto de la cosa que estaría dentro del ámbito de aplicación del art. 1483. No obstante, la aplicación del régimen de la evicción parcial a este supuesto puede ser consecuencia de la búsqueda de la justicia del caso concreto⁵⁷.

Como se indicaba al inicio, la evicción parcial también puede afectar a universalidades que forman un patrimonio conjunto. Esta modalidad de evicción aparece prevista en el artículo 1532 del CC que dice así: “El que venda alzadamente o en globo la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, cumplirá con responder de la legitimidad de todo en general; pero no estará obligado al saneamiento de cada una de las partes de que se componga, salvo en el caso de evicción del todo o de la mayor parte.”

⁵⁵ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., Garcia Guardiola, S., Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodriguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 435. Martinez Martinez, M. op. cit., 2004, pág. 150.

⁵⁶ Martinez Martinez, M. op. cit., 2004, págs. 149 y 150

⁵⁷ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., Garcia Guardiola, S., Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodriguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 435.

Así, la diferencia entre el artículo 1532 y el 1479 podría encontrarse en que en el primero prima el criterio cuantitativo, al aludirse a la “evicción del todo o de la mayor parte”⁵⁸.

Por su parte, Duran Rivacoba señala que:

El saneamiento conjunto solo será posible cuando en términos cuantitativos la pérdida comprenda una mayoría significativa de sus agregados, sin que cada especie dentro del género merezca semejante medida correctora, pues la privación fragmentada permite retener la esencia del global transmitido que se conserva⁵⁹.

Asimismo, dentro de la expresión que utiliza el precepto de “todo o la mayor parte” estarían incluidos aquellos elementos transmitidos que desde un punto de vista global tienen un especial valor de manera individualizada, ya que en ese caso el perjuicio que se deriva de su pérdida también afecta a “la mayor parte”⁶⁰

A la luz de lo establecido en el artículo 1532 del CC que solo prevé la posibilidad del saneamiento por evicción cuando lo que se pierde es “todo o la mayor parte” del patrimonio conjunto que se transmite, cabría cuestionarse cual es la solución ante pérdidas de menor entidad y relevancia.

Si se aplica el principio contra el enriquecimiento injustificado, lo justo sería llevar a cabo una rebaja del precio en proporción a las pérdidas sufridas, y este, además, no sería del valor de lo perdido, sino en proporción al precio actualizado⁶¹.

2.7. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

2.7.1 *Obligaciones del vendedor*

En este punto cabe hacer una recopilación de las principales obligaciones que ha de cumplir el vendedor cuando se produce la evicción, de acuerdo con lo estipulado en el CC.

⁵⁸ Fernandez Chacon, I. *Compraventa y transmisión de la propiedad*. Oviedo. (2016). Pág. 295.

⁵⁹ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 286

⁶⁰ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 287

⁶¹ *Ibidem*.

Haciendo un recorrido desde el inicio, el artículo 1461 del CC señala que “el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta”. Esta obligación de saneamiento es mencionada de nuevo en el artículo 1474 donde se recoge que “En virtud del saneamiento a que se refiere el artículo 1461, el vendedor responderá al comprador: 1º De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida. 2º De los vicios o defectos ocultos que tuviere.”

Si nuestro Código no obliga al vendedor transmitir la propiedad de la cosa, y permite la venta de cosa ajena, impone a aquél la obligación de garantizar al comprador *la posesión legal y pacífica de la cosa vendida* (art. 1474-1º), es decir, frente a cualquier perturbación jurídica actual o previsible de la titularidad adquirida: no respecto de los hechos ajenos contrarios a la mera tenencia de la cosa, que el vendedor no podría evitar y de los cuales no responde⁶².

A tenor de lo dispuesto en el párrafo primero del art. 1475, surge la obligación de saneamiento para el vendedor en el momento en que el comprador se ve privado, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada. Por tanto, la obligación de saneamiento es la principal del vendedor.

Cabe destacar la previsión expuesta en el párrafo segundo del citado artículo que alude a los supuestos en los que no se hace mención a esta obligación en el contrato, y es que en estos casos el vendedor tiene la obligación de responder.

En cuanto al contenido de la obligación de saneamiento, este está condicionado por lo que hayan pactado las partes. En consecuencia, cabe distinguir los siguientes supuestos:

- El supuesto en el que el comprador haya renunciado a su derecho al saneamiento en caso de evicción. Es necesario recordar el límite que dispone el art. 1476 relativo a la mala fe y es que el precepto considera nulo “todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiere mala fe de su parte”. Por tanto, para que el pacto por el que el comprador renuncia a su derecho al saneamiento por evicción sea válido es imprescindible la buena fe del vendedor.

⁶² Lacruz Berdejo, J. op. cit., 2013, pág. 65.

En caso de existir dicha renuncia, el art. 1477 establece que cuando el comprador renuncia al derecho al derecho de saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, debe el vendedor entregar únicamente el precio que tuviera la cosa al tiempo de la evicción. Por tanto, solo estará obligado a la restitución del precio que la cosa tuviere al tiempo de la evicción.

No obstante, el precepto establece una excepción a esta obligación del vendedor de restituir el precio, y es el supuesto en el que comprador haya hecho la renuncia a sabiendas de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias. Por tanto, si el comprador conoce los riesgos derivados de la evicción, el vendedor no estará obligado a cumplir la obligación de restituir el precio.

El TS en la STS 159/2009, de 9 de marzo de 2009⁶³, recuerda que la normativa sobre responsabilidad por evicción “[...] tampoco establece que el conocimiento del riesgo por evicción por parte del comprador implique la pérdida de su derecho a reclamar.” En consecuencia se sostiene que “[...] la renuncia siempre tiene que ser clara, terminante e inequívoca (sentencia de 30 de octubre de 2001), resultado de manifestaciones que la expresen de modo inequívoco, necesario e indudable (sentencia de 25 de noviembre de 2002), sin que se admita la renuncia tácita (sentencia de 3 de diciembre de 2007)...”

- El segundo supuesto es aquel en el que las partes han estipulado el saneamiento o no han pactado nada acerca de él. En este caso, el contenido de la obligación de saneamiento lo dispone el art. 1478. En este precepto, analizado con anterioridad, se recogen los conceptos que tiene derecho a exigir el comprador al vendedor en caso de que se produzca la evicción. De este modo, el vendedor está obligado a proporcionar al comprador:
 - 1º La restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta
 - 2º Los frutos o rendimientos, si se le hubiere condenado al comprador a entregarlos al que le haya vencido en juicio.
 - 3º Las costas del pleito que haya motivado la evicción, y, en su caso, la del seguido con el vendedor para el saneamiento.

⁶³ Roj: STS 1147/2009

- 4º Los gastos del contrato, si los hubiese pagado el comprador.
 - 5º Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe.
- Un tercer supuesto sería el de la evicción parcial, recogido en el art. 1479, que tiene lugar cuando el comprador se ve privado de una parte de la cosa vendida de tal importancia con relación al todo que sin dicha parte no la hubiera comprado. El comprador tiene derecho a exigir la rescisión del contrato, pero con la obligación de devolver la cosa sin más gravámenes que los que tuviese al adquirirla.

En estos casos, el comprador puede escoger entre rescindir el contrato o un saneamiento parcial, en proporción a la parte de la que se ha visto privado, aplicándose lo previsto en el art. 1478.

Estas mismas reglas son de aplicación cuando son vendidas dos o más cosas conjuntamente por un precio alzado, o particular para cada una de ellas, si consta claramente que el comprador no habría comprado una sin la otra⁶⁴.

2.7.2 Obligaciones del comprador.

La principal y única obligación del comprador respecto a la evicción aparece recogida en el art. 1481 del CC. En él se dispone que el vendedor está obligado al saneamiento que corresponde, siempre que resulte probado que se le notificó la demanda de evicción a instancia del comprador. Añade que, faltando la notificación, el vendedor no está obligado al saneamiento.

De modo que la obligación del comprador consiste en notificar al vendedor de la demanda de evicción. La forma en que ha de efectuar dicha notificación la regula el precepto 1482 estableciendo que el comprador demandado ha de solicitar, dentro del término señalado en la LEC para contestar a la demanda, que ésta sea notificada al vendedor o vendedores en el plazo más breve posible. En el párrafo siguiente se exige que la notificación sea realizada como la misma Ley establece para emplazar a los demandados.

⁶⁴ Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Pérez Álvarez, M., y Parra Lucan, M, op. cit., 2020, pág 48.

Se entiende que no es necesaria la notificación si el vendedor ya era parte del litigio por cualquier motivo. Asimismo, en caso de fallecimiento del vendedor, el comprador puede citar a cualquiera de los herederos, los cuales no pueden oponer la excepción de litisconsorcio pasivo necesario⁶⁵.

Otra de las obligaciones del comprador aparece recogida en relación con los supuestos de evicción parcial. El art. 1479 faculta al comprador que se ve privado como consecuencia de la evicción de una parte de la cosa vendida de tal importancia con relación al todo que sin ella no la hubiese comprado, a rescindir el contrato. En caso de hacer efectiva esta posibilidad de rescisión, el comprador está obligado a devolver la cosa sin más gravámenes de la que tuviese al adquirirla.

2.8 POSIBLES PACTOS ENTRE LAS PARTES.

El párrafo segundo del art. 1475 dispone que “El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato.” Esta regla se ve matizada por lo previsto en el párrafo siguiente de dicho precepto, en el cual se establece que “Los contratantes, sin embargo, podrán aumentar, disminuir o suprimir la obligación legal del vendedor.”

Diez-Picazo y Gullon consideran que esta posibilidad de pactar sobre la obligación de sanear por evicción se debe a que “la obligación de responder por evicción no es esencial a la compraventa sino natural”. Asimismo, entienden que el pacto otorga un carácter de aleatoriedad al contrato de compraventa⁶⁶.

De este modo, el alcance natural del saneamiento por evicción supone que acompaña por sí misma a la compraventa, y aunque es posible mediante acuerdo modificar hasta cierto límite su contenido típico, no es un mero y simple accesorio prescindible. En consecuencia, los pactos de renuncia son tratados en el Código con cautela jurídica⁶⁷.

⁶⁵ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., González-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 432.

⁶⁶ Diez Picazo, L. y Gullón, A. op. cit., 2018, págs. 41 y 42

⁶⁷ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 267

La consideración del saneamiento por evicción como un elemento natural del contrato de compraventa produce como efecto que su existencia se presume, pero como no es ninguna materia perteneciente al «orden público» ni indisponible para las partes, es admitida la validez de estos pactos⁶⁸.

A la vista de lo establecido en el precepto, cabe diferenciar las distintas posibilidades que pueden darse:

- Por una parte, es posible un pacto entre el vendedor o el comprador en el que se incremente o disminuya el contenido de la obligación del saneamiento por evicción del vendedor. Así, el comprador podrá exigir al vendedor más o menos de lo que con carácter general especifica el Código para los supuestos en los que no se ha estipulado nada.
- Respecto de los acuerdos por los que se aumenta la evicción y el saneamiento, cabe la posibilidad de que se acuerde entre las partes incrementar los conceptos por los que se responde, pero desde un punto de vista ontológico y no cuantitativo, como, por ejemplo, establecer entre las obligaciones del vendedor reparar los daños y perjuicios al margen de la mala fe del vendedor, o los frutos con independencia de la liquidación posesoria. Así, se entiende que a través de estas cláusulas “se mitigan los requisitos de cada partida, pero no su alcance numérico”⁶⁹

En relación con las cláusulas que aumentan la garantía, cabe hacer mención a lo sostenido por la doctrina francesa, de acuerdo con la cual es necesario que este especificado en estas cláusulas en qué consiste la mayor responsabilidad del vendedor o se pueda deducir del contrato, siendo insuficientes las cláusulas genéricas para agravar dicha responsabilidad⁷⁰.

Otros ejemplos por los que se puede aumentar la obligación de saneamiento serían la inclusión de cláusulas penales, conceptos distintos de los previstos

⁶⁸ Lasarte Alvarez, C. op. cit, 2017, pág. 201

⁶⁹ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 272.

⁷⁰ Lacruz Berdejo, J. op. cit., 2013, pág. 43

en el art. 1478, como el lucro cesante derivado del incumplimiento contractual recogidos en los arts. 1106 y 1107⁷¹.

- Otro tipo de pactos válidos entre vendedor y comprador son aquellos por los que se reduce la responsabilidad eviccionaria. Estos acuerdos estarían destinados a disminuir las consecuencias que se derivan de la evicción.

En este punto, se entiende que a través de estos pactos se reduce la responsabilidad del vendedor en la misma medida de la rebaja de sus obligaciones. Así, una posibilidad sería eliminar algunas de las partidas que integran el saneamiento, recortar su montante, o bien reforzar los requisitos de la evicción ya que ello podría ser una forma de reducir los deberes del responsable⁷².

Ha sido también discutido por la doctrina si las normas que recoge el Código para supuestos de renuncia son aplicables a los pactos por los que se reduce la responsabilidad del vendedor.

De este modo si cabría aplicar a estos supuestos lo dispuesto en el art. 1476 a estos pactos, ya que esta reducción de los deberes saneatorios podría considerarse próxima a una renuncia limitada⁷³.

También se considera aplicable a estos casos de reducción lo previsto en el art. 1476 en el que se declara “nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiere mala fe de su parte.” Considera que este precepto es coherente con la norma general recogida en el art. 1102 del CC⁷⁴.

De acuerdo con este último precepto “La responsabilidad procedente del dolo es exigible en todas las obligaciones. La renuncia de la acción para hacerla efectiva es nula.”

⁷¹ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., Garcia Guardiola, S., Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodriguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 431 y 432.

⁷² Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, págs. 274 y 275

⁷³ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 275

⁷⁴ Lacruz Berdejo, J. op. cit., 2013, pág. 42

- Por otra parte, cabe un acuerdo por el que el comprador renuncia a su derecho al saneamiento en caso de evicción. La doctrina distingue dos tipos de renuncia: la renuncia simple y la renuncia cualificada.
 - La renuncia simple se caracteriza porque no produce una exoneración total para el vendedor. El régimen de este tipo de renuncia lo recoge el art. 1477 en el que se establece que “cuando el comprador hubiese renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, deberá el vendedor entregar únicamente el precio que tuviese la cosa vendida al tiempo de la evicción...”

Este tipo de renuncia tiene lugar cuando es hecha *sin más*, es decir, sin revelar el conocimiento del riesgo concreto de evicción⁷⁵.

Conlleva que el comprador observe la evicción como un suceso previsible, aunque poco probable, hipotético en la medida en que no tiene quien la realiza datos para avalar su inminencia⁷⁶.

En este supuesto de renuncia, el comprador conserva el derecho a obtener el precio que tuviese la cosa vendida al tiempo de la evicción, en definitiva, el valor de la cosa.

- El otro supuesto que cabe es la renuncia conocida como cualificada. Es la que se deduce de lo dispuesto a continuación en el art. 1477 como excepción a lo anteriormente mencionado. En el precepto se establece que el comprador que renuncia a su derecho al saneamiento en caso de evicción tiene derecho a la restitución del precio que tuviese la cosa en el momento de la evicción, “[...] a no ser que el comprador hubiese hecho la renuncia con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a las consecuencias.”

⁷⁵ Lacruz Berdejo, J. op. cit., 2013, pág. 42

⁷⁶ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 278.

De acuerdo con lo dispuesto en el precepto, el vendedor queda totalmente exento de responsabilidad si el comprador renuncia a su derecho al saneamiento con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a las consecuencias. De este modo, en caso de producirse la evicción, el comprador no podrá exigir ningún tipo de compensación económica ni reparación al vendedor.

En este supuesto la renuncia ha de ser expresa, no siendo indispensable que se mencionen las causas previsibles de la evicción, pero éstas han de existir⁷⁷.

El requisito del conocimiento de los riesgos de la evicción ha de ser interpretado como el conocimiento por el comprador de las causas de la evicción, pero no de los efectos jurídicos que se producen cuando se da⁷⁸.

Asimismo, existen diferentes opiniones en la doctrina sobre a qué concepto de riesgo alude el precepto, desde Albaladejo que considera que el supuesto de compra «a riesgo y ventura» se produce cuando el comprador conoce el riesgo de evicción en el caso concreto; a otros autores que entienden que se aproxima más a un conocimiento de los riesgos jurídicos de la renuncia⁷⁹.

Cabe destacar la SAP V 799/2008, de 19 de diciembre de 2008⁸⁰, en la que el Tribunal estima el recurso de apelación interpuesto por las partes al considerar que concurren los presupuestos de la renuncia cualificada, y no de la simple como sostenía la sentencia de primera instancia recurrida. En el contrato de compraventa se había incluido una cláusula con el siguiente contenido “[...] Asimismo tiene conocimiento de que los vecinos y propietarios del resto del inmueble, que no adquiere, han requerido a los vendedores en orden a reclamarles una porción de la propiedad que ahora adquiere...”

⁷⁷ Lacruz Berdejo, J. op. cit., 2013, pág. 43

⁷⁸ Díez Picazo, L. y Gullón, A. op. cit., 2018, pág. 42

⁷⁹ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., González-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 431.

⁸⁰ Roj: SAP V 5286/2008.

La Audiencia Provincial de Valencia entiende que “ [...] los vendedores no ocultaron a la parte compradora, hoy demandante la existencia de un problema jurídico con los vecinos”. Asimismo añade que “[...] los compradores cuando adquirieron lo hicieron con la asunción de que podía ocurrir lo que ha ocurrido y a pesar de ello adquirieron; desde luego, por mucha ignorancia que se tenga lo bien cierto es que alertada una persona compradora de un posible problema jurídico con el inmueble sabe lo que puede pasar; otra cosa es que se arriesgue a que no ocurra como parece ser que ocurrió en el presente caso.”

Duran Rivacoba considera que ante la existencia de dudas sobre el tipo de renuncia de qué se trata, se ha de estar a favor de la simple, dado que genera una mayor garantía de los derechos del despojado, todo ello sin excluir un acuerdo restrictivo del saneamiento que aparte la causa esgrimida. Como afirma, todo depende de las palabras que se utilicen para reflejar el pacto, el cual ha de ser interpretado conforme a lo dispuesto en los arts. 1281 y ss. del CC⁸¹.

Una vez analizados los distintos tipos de pactos que se pueden producir entre comprador y vendedor, es necesario señalar uno de los límites previsto en el CC para ellos. Cabría plantearse que ocurre si habiendo convenido vendedor y comprador suprimir la obligación de saneamiento, se produjese la evicción, de forma que el comprador se viese privado de la cosa por una causa conocida por el vendedor pero que ocultó al comprador.

Para este supuesto, el art. 1476 del CC recoge un límite disponiéndose que “Será nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiere mala fe de su parte”.

De este modo, si habiendo convenido los contratantes la supresión de la obligación de saneamiento, tuviese lugar la evicción por una causa conocida por el vendedor que ocultó al comprador, el acuerdo será nulo y quedará sin efecto. En consecuencia, podrá exigir el comprador al vendedor, no solo la restitución del precio, sino todas las reparaciones a las que hace mención el art. 1478 del CC.

⁸¹ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 282.

El concepto de mala fe expresado en el precepto podría ser entendido como “el conocimiento del vendedor de la ajenidad de la cosa vendida, salvo que el comprador también sepa que la cosa ajena”⁸².

Así, si los dos partícipes del negocio traslativo conocen el carácter ajeno de la cosa, la compensación de culpas civil impide que pueda aplicarse lo dispuesto en el art. 1476 el CC⁸³.

2.9 LA RESPONSABILIDAD EN EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN CON PLURALIDAD DE VENDEDORES.

La cuestión objeto de análisis en este punto es el tratamiento jurisprudencial de la responsabilidad en el saneamiento por evicción con pluralidad de vendedores. El TS ha ido variando de criterio entre la mancomunidad y la solidaridad.

Antes de estudiar los criterios que ha utilizado el TS para decantarse por una u otra, es necesario recordar la regulación que recoge nuestro Código de las obligaciones mancomunadas y solidarias en los arts. 1137 y ss.

El art. 1137 dice así: “La concurrencia de dos o más acreedores o de dos o más deudores en una sola obligación no implica que cada uno de aquéllos tenga derecho a pedir, ni cada uno de éstos deba prestar íntegramente, las cosas objeto de la misma. Sólo habrá lugar a esto cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria.”

En nuestro ordenamiento jurídico la regla general que se aplica para determinar la responsabilidad cuando concurren varios acreedores o deudores es la mancomunidad, siendo la solidaridad una excepción. Pese a ser este el criterio general, el Tribunal Supremo ha elaborado un nuevo concepto de solidaridad, conocido como “solidaridad tácita”, para la responsabilidad contractual, el cual no aparece previsto en el texto legal⁸⁴.

⁸² Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., Garcia Guardiola, S., Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodriguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 431.

⁸³ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 283.

⁸⁴ Lanchas Sanchez, J. (2017). La responsabilidad exigible en el saneamiento por evicción en caso de pluralidad de vendedores: solidaridad o mancomunidad. *Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, 36, 95-118. Pág. 102

Vistas estas consideraciones previas, es necesario destacar dos sentencias del Tribunal Supremo de gran relevancia en este asunto.

En primer lugar, en la STS 892/2008, de 8 de octubre de 2008⁸⁵, la Sala Primera resalta el concepto de solidaridad impropia, disponiendo que “[...] aunque es cierto que el artículo 1137 dispone que únicamente habrá lugar a la solidaridad cuando la obligación expresamente lo determine, es lo cierto que la doctrina y la jurisprudencia han admitido desde antiguo la existencia de la llamada solidaridad impropia aplicable a aquellos supuestos en que, concurriendo varios sujetos obligados, la naturaleza de la obligación de que se trata impone la solidaridad.” Añade que, en el caso presente “[...] concurren las notas de la solidaridad pasiva, como son la pluralidad de deudores, unidad de objeto y que de un mismo hecho se haya generado obligación para todos...”

Uno de los aspectos importantes de este pronunciamiento del Tribunal Supremo es que resulta compatible con otros recogidos en sentencias anteriores de acuerdo con los cuales existe solidaridad tácita cuando los sujetos que intervienen en el negocio quieren que la obligación tenga este carácter solidario, lo cual puede ser deducido del contexto de la obligación, de la naturaleza del contrato, de la relación entre las partes o del conjunto de antecedentes⁸⁶.

En segundo lugar, destaca en esta cuestión la STS 269/2013, de 30 de abril de 2013. En ella, el Tribunal considera que “[...] El art. 1478 CC no prevé la eventualidad de que no se trate de un solo vendedor sino de una pluralidad de conóminos del bien vendido, y por lo tanto no precisa si en el caso de saneamiento por evicción la obligación de indemnización del valor de la cosa vendida al tiempo de la evicción es mancomunada o solidaria, esto es, si frente a los compradores a quienes se ha privado de la parcela vendida, los vendedores responden del pago de la compensación económica en la misma proporción a su participación en el condominio o responden solidariamente de todo.”⁸⁷.

Sostiene la Sala Primera que la solución está determinada por la causa de la evicción, la cual puede ser o que los vendedores no eran titulares del bien o que existía alguien con un mejor derecho que dio lugar a la privación del bien al comprador. En este sentido, “[...] la

⁸⁵ Roj: STS: 5226/2008

⁸⁶ Lanchas Sanchez, J. op. cit., 2017, pág. 113.

⁸⁷ Roj: STS 2748/2013

participación de cada vendedor en el condominio permite precisar y justificar la distribución de la responsabilidad de cada uno de los vendedores frente al comprador”. Finalmente, declara que “[...] la responsabilidad de los demandados es mancomunada y no solidaria.”

En este segundo caso, se advierte que si se sigue el razonamiento expresado en la sentencia habría responsabilidad mancomunada en todos los supuestos de saneamiento por evicción, puesto que por definición el saneamiento se produce porque los vendedores no son titulares del bien que venden, lo cual genera una responsabilidad mancomunada objetiva, que se aprecia en todos los casos de evicción con pluralidad de vendedores⁸⁸.

En la primera sentencia el Tribunal Supremo, a la hora de determinar el tipo de responsabilidad que rige en el saneamiento por evicción con pluralidad de vendedores, se inclina por la conocida como “solidaridad tácita”. Este tipo de solidaridad de las obligaciones es de creación jurisprudencial y se caracteriza porque no aparece recogida expresamente en el contrato, sino que se deduce de las propias obligaciones.

Por el contrario, en la segunda sentencia el Tribunal Supremo se decanta por una responsabilidad mancomunada. Lanchas Sanchez considera errónea esta postura del Alto Tribunal porque entiende que una de las diferencias entre la responsabilidad civil contractual y la extracontractual se encuentra en que en la primera la solidaridad “no depende de la causa que ha generado el resultado dañoso sino de si la misma resulta de forma expresa de la Ley o del contenido de las estipulaciones, o resulta de forma tácita al inferirse que las partes así lo habían querido”⁸⁹.

En la SAP M 452/2012, de 11 de julio de 2012, la Audiencia Provincial de Madrid realiza un amplio estudio de como ha ido evolucionando la interpretación del contenido del art. 1137 del CC por el Tribunal Supremo. Entiende que “[...] El Tribunal Supremo ha ido eludiendo la regla de la mancomunidad por medio de dos vías. Una primera puede ser calificada como indirecta y afecta a las obligaciones no incluidas en el ámbito estrictamente contractual; la otra, a la interpretación correctora que el Tribunal Supremo ha hecho del artículo 1137 CC en materia de contratos...”⁹⁰.

⁸⁸ Lanchas Sanchez, J. op. cit., 2017, pág. 116.

⁸⁹ Lanchas Sanchez, J. op. cit., 2017, pág. 115.

⁹⁰ Roj: SAP M 12091/2012

En lo que respecta a la solidaridad en materia de contratos, considera que “se ha ido asentando debido sobre todo a la interpretación jurisprudencial recaída sobre el art. 1137 CC. Y es que, de forma paulatina, el Tribunal Supremo ha otorgado al citado artículo una interpretación, primero declarativa, más adelante extensiva y después semicorrectora (calificándola de este modo, por todas, STS. 2 marzo 1981). En la actualidad, el propio Tribunal Supremo califica como “correctora” la interpretación que hace recaer sobre el art. 1137 CC (por todas, STS. 28 octubre 2005).

Del análisis de la jurisprudencia existente en este ámbito hasta el momento podemos considerar que no hay un criterio uniforme sobre el tipo de responsabilidad que rige en los casos de saneamiento por evicción con pluralidad de vendedores. Es por ello que habrá que apreciar las circunstancias concurrentes en cada caso concreto para determinar si rige la mancomunidad o la solidaridad.

Por su parte, Lanchas Sanchez, teniendo en cuenta ambas sentencias, extrae como conclusión que la responsabilidad en el saneamiento por evicción con pluralidad de vendedores será solidaria tácitamente cuando, sin existir mención al respecto en el título de la compraventa, la misma pueda deducirse del contexto de la obligación, de la naturaleza del contrato, de la relación entre las partes o del conjunto de antecedentes o circunstancias por las que los sujetos quieren que la obligación sea solidaria⁹¹.

2.10 RÉGIMEN APLICABLE A LA VENTA DE FINCAS CON GRAVÁMENES OCULTOS.

El régimen aplicable a la venta de fincas con gravámenes ocultos aparece recogidos en el art. 1483 del CC en el que se establece lo siguiente: “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.”

En los párrafos segundo y tercero de dicho precepto recoge el término del que dispone el comprador para exigir ambos conceptos. Así, durante un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura, puede el comprador ejercitar la acción, o solicitar la indemnización.

⁹¹ Lanchas Sanchez, J. op. cit., 2017, pág. 116.

Transcurrido el año, sólo puede reclamar la indemnización dentro de un periodo igual, a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre.

La ubicación del precepto en el Código Civil dentro del primer epígrafe denominado “*del saneamiento por evicción*” de la Sección tercera “*Del saneamiento*” ha sido objeto de crítica por parte de la doctrina. Así, se considera que no le son aplicables a este supuesto las exigencias previstas en el arts. 480 y siguientes del CC previstas en el mismo epígrafe para la evicción⁹²

Por otra parte, se entiende que no hay evicción mientras no se prive de la cosa y no haya una sentencia firme que lo reconozca, siendo ambos requisitos ineludibles de la figura, y aquí desconocidos⁹³.

Ante las diferentes posturas que existen en la doctrina sobre esta cuestión es posible distinguir entre: los que consideran que el art. 1483 es un supuesto de evicción parcial, entre quienes se encuentran Clemente de Diego o Manresa; y los que entienden que es un supuesto de vicio oculto de la cosa vendida, como Valverde Valverde, Castán o Rodríguez Morata; y quienes lo ven como un supuesto especial que no se puede incluir dentro de ninguno de los anteriores, como García Cantero⁹⁴.

A partir del esquema de Sanchez Calero⁹⁵ es posible extraer del artículo 1483 unos requisitos mínimos que han de darse para que el comprador pueda o bien pedir la rescisión del contrato o bien exigir la indemnización correspondiente:

1. De la expresión “finca” que utiliza el artículo puede deducirse que la cosa objeto del contrato ha de ser un inmueble, ya sea rústico o urbano.
2. El inmueble ha de estar gravado con una carga o servidumbre no aparente, esto es, de las que no se manifiestan al exterior por signos visibles. Esta exigencia es

⁹² Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., Garcia Guardiola, S., Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodriguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 435.

⁹³ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 299.

⁹⁴ Martinez Martinez, M. op. cit., 2004, págs. 228 y 229

⁹⁵ Sanchez Calero, F., Moreno Quesada, B., Ossorio Morales, J., Gonzalez Porras, J., Ossorio Serrano, J., Ruiz-Rico Ruiz-Moron, J., . . . Moreno Quesada, L. *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valencia: Tirant lo Blanch. 2018. Pág. 205

considerada lógica puesto que si fuese “aparente” el comprador habría tenido posibilidad material de saber de su existencia.

3. Que de esta carga no haga mención el documento en el que se formaliza el contrato. Aunque el art. 1483 del CC alude expresamente al instrumento notarial al establecerse “sin mencionarlo en la escritura”, nada impide que sea de aplicación aun habiéndose documentado en uno privado.
4. Que el comprador desconozca la existencia de la carga o servidumbre.
5. Que no resulte destruida mediante prueba en contrario la presunción relativa a que el comprador no habría adquirido el inmueble de haber tenido conocimiento exacto de la carga que soportaba.

Entrando en el estudio de algunas de las cuestiones mencionadas, en primer lugar, es necesario hacer referencia al concepto de “carga o servidumbre no aparente”. Para Simó Sevilla las cargas, “en sentido estricto, son ciertas limitaciones del dominio que imponen al dueño una obligación [...] y que limitan por tanto el valor o el aprovechamiento de la cosa”⁹⁶.

Las cargas, al no tener relevancia posesoria, son “no aparentes”, lo cual se extiende por analogía a las garantías reales como la hipoteca o el embargo, a pesar de que estas se diferencian de las cargas reales en que no disminuyen el valor del bien, tienen un carácter accesorio del crédito y su ejercicio provoca una auténtica evicción.

El concepto de servidumbres no aparentes lo establece el Código Civil en el art. 532 en el que son definidas como “las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia”.

También por analogía se consideran “cargas o servidumbres no aparentes” las limitaciones del dominio que dan lugar a una privación futura de la cosa, cierta o eventual como ocurre con los derechos de opción, de retracto convencional... Se excluyen las limitaciones del dominio aparentes cuyo ejercicio se pone de manifiesto con signos exteriores como es la

⁹⁶ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., Garcia Guardiola, S., Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodriguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 436.

posesión o los contratos oponibles al comprador. Así, estarían excluidos derechos reales como el usufructo o los contratos de arrendamiento⁹⁷

Cabe destacar la STS 596/2010, de 30 de septiembre de 2010⁹⁸, en la que el Tribunal Supremo analiza la interpretación dada por la doctrina científica sobre las “cargas y servidumbre no aparentes”, considerando que “[...] tales gravámenes han de ser constitutivos de derechos reales, limitativos de los derechos de goce y disfrute del propietario, en tanto que la carga impone al propietario la obligación de satisfacer una prestación, generalmente periódica, a favor del titular del derecho; por el contrario no se incluyen dentro de las cargas y gravámenes a que se refiere el precepto las limitaciones legales del dominio que tienen carácter institucional y configuran el contenido normal del dominio por lo que no pueden ser desconocidas por el comprador, como sucede en este caso, en el que lo que se califica de carga no son más que gastos de mantenimiento de un elemento común a las viviendas que integran la Comunidad demandante...”

En segundo lugar, el precepto exige que la finca vendida esté gravada “sin mencionarlo la escritura”, esto es, que el comprador desconozca las cargas o servidumbres existentes sobre la misma. Una de las cuestiones especialmente debatidas en este ámbito es que ocurre si la carga o la servidumbre está inscrita en el Registro de la Propiedad, pero el comprador lo desconoce porque no se hace mención de estas en la escritura.

De acuerdo con la lógica actual no pueden ser en ese caso considerados gravámenes ocultos, pero, de acuerdo con el sentido del precepto y su origen histórico, se podría afirmar que como no existe obligación por parte del comprador de consultar el Registro, este “puede lícitamente argüir su buena fe frente al vendedor, aunque no haya consultado el Registro.” No obstante, advierte que la jurisprudencia se inclina por excluir la aplicación del art. 1483 cuando la carga o gravamen gozan de publicidad registral⁹⁹.

Por su parte, Martínez de Aguirre Aldaz cree, siguiendo a Lacal, De Angel, que el art. 1483 presupone el desconocimiento efectivo de la carga o gravamen por el comprador, hecho que

⁹⁷ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., González-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 435.

⁹⁸ Roj: STS 5076/2010

⁹⁹ Lasarte Álvarez, C. op. cit., 2017, pág. 204.

no quedaría afectado por su constancia registral, por lo que en las relaciones entre comprador y vendedor sería aplicable el art. 1483, aunque el gravamen o la carga estuvieran inscritos¹⁰⁰.

Simó Sevilla repasa las distintas posturas de los autores en esta cuestión. Así, aluden a Ossorio Morales que considera que si la carga esta inscrita el comprador no puede alegar su desconocimiento; a Puig Brutau, de acuerdo con el cual si es posible probar que el vendedor conocía que el comprador ignoraba la carga a pesar de estar inscrita, el comprador debe poder reclamar; y a Lacal y De Ángel, que entienden que este precepto está previsto para el supuesto de cargas inscritas, solución que suscribe Simó Sevilla al sostener que el efecto de la publicidad registral no es establecer una presunción de conocimiento del contenido del Registro¹⁰¹.

Es remarcable la STS 1139/2006, de 17 de noviembre de 2006¹⁰², en la que el Alto Tribunal entiende que “[...] la acción stipulatu permite salvar en ocasiones el rigor de la interpretación usual, que rechaza la aplicación del artículo 1483 a los supuestos en que la carga esté inscrita en el Registro de la Propiedad, opinión prevalente que ha tenido y tiene, no obstante, autorizados contradictores, que han apoyado en las exigencias de la buena fe en sentido objetivo, como honestidad o lealtad en los tratos, la posición a favor de que se aplique el precepto del artículo 1483 cuando la carga esté inscrita pero haya sido ocultada por el vendedor, como un supuesto de evicción especial que, precisamente por razón de que la carga ha sido inscrita, no requiere sentencia firme...”

Como señala el Tribunal Supremo en la resolución, algunas sentencias como las SSTS de 8 de abril de 1903, de 9 de diciembre de 1909 o 25 de abril de 1983 fueron sentando el criterio de que no cabía invocar el art. 1483 cuando el Registro había dado publicidad a la carga. No obstante, otras, basándose en la acción ex stipulatio, han buscado en ella la sanción de comportamiento dolosos o reticentes a la información que ha de ser ofrecida al comprador de acuerdo con la buena fe como son las SSTS de 5 de enero de 1916, 7 de diciembre de 1944 y 19 de mayo de 1958.

¹⁰⁰ Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Pérez Álvarez, M., y Parra Lucan, M, op. cit., 2020, pág 49.

¹⁰¹ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., González-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 437.

¹⁰² Roj: STS 7274/2006

Por otra parte, el TS en su sentencia de 15 de noviembre de 1993¹⁰³ consideró que lo dispuesto en el art. 1483 es igualmente aplicable por analogía a casos de venta bienes muebles inscritos o susceptibles de inscripción.

Por tanto, no hay por el momento, a la vista de la diversidad de opiniones doctrinales y jurisprudencia al respecto, un criterio unánime sobre si la constancia registral de las cargas y servidumbres exceptúa la aplicación de lo previsto en el art. 1483.

Finalmente, otra de las previsiones que recoge el art. 1483 es que la carga o la servidumbre no aparente ha de ser de tal naturaleza que deba presumirse que “no la habría adquirido el comprador si la hubiere conocido”.

La forma de valorar esta relevancia de la carga o servidumbre puede atender a distintos motivos. Hay que partir de que la doctrina unánimemente considera que el gravamen al que alude el art. 1483 ha de ser importante y tener cierta entidad.

De este modo, puede entenderse que el comprador que sufre un gravamen de escasa entidad en el bien adquirido, tan leve que podría presumirse que lo habría comprado de todos modos, tiene difícil reclamar frente al vendedor puesto que, en caso de no haberse pactado expresamente sobre el particular, no habría incumplimiento contractual y tampoco gravamen que permitiese la aplicación de lo dispuesto en el art. 1483¹⁰⁴.

En este sentido en la SAP M 237/2010, de 12 de mayo de 2010¹⁰⁵, la Audiencia Provincial de Madrid dispone que “[...] aún partiendo de que la manifestación realizada por la parte vendedora implique una ocultación de la falta de autorización de las obras, y que pueda ser calificada tal situación como una carga oculta, es necesario que se acredite que tal carga tiene cierta entidad y trascendencia, de tal forma que de haberlo sabido el comprador no habría procedido a su adquisición, lo que tratándose de un bien inmueble hace necesario que se acredite la disminución del valor del inmueble como consecuencia de la carga o gravamen.”

¹⁰³ RJ 1993\8916

¹⁰⁴ Martínez Martínez, M., op. cit., 2004, pág. 277

¹⁰⁵ Roj: SAP M 7330/2010

En consecuencia, en supuestos de cargas o gravámenes de escasa entidad y trascendencia de los cuales no se pueda deducir que el comprador no habría adquirido la finca de conocerlos, no resultaría aplicable lo previsto en el art. 1483.

2.11 DERECHO COMPARADO. ESTADO DE LA CUESTIÓN EN OTROS PAÍSES DE NUESTRO ENTORNO.

El saneamiento por evicción también está previsto en la legislación de países de nuestro entorno como es el caso de Francia e Italia.

Por una parte, el Code Civil francés regula la garantía en caso de evicción (“De la garantie en cas d’éviction”) en los artículos 1626 a 1640. Al igual que ocurre en el Derecho español, aparece incluido dentro del capítulo relativo a las obligaciones del vendedor.

Por su parte, el Codice Civile italiano también recoge esta obligación del vendedor. Concretamente el punto tercero del art. 1476, relativo a las obligaciones principales del vendedor (“Obbligazioni principali del venditore”), alude a la obligación que ha de cumplir el vendedor de garantizar al comprador de la evicción y de los vicios de la cosa (“3) quella di garantire il compratore dall’evizione e dai vizi della cosa”). Distingue también el Codice Civile entre evicción total de la cosa (art. 1483) y evicción parcial (art. 1484).

Resulta llamativo que, aunque tanto el Code Civil como el Codice Civile obliguen al vendedor a transmitir la propiedad, ambos prevean en su regulación el saneamiento por evicción.

Así, con el objetivo de evitar la contradicción existente entre las obligaciones del vendedor de transmitir la propiedad y de sanear en caso de evicción se estima, aunque con reparos, que la tutela por la falta de transmisión se lleva a cabo a través de la acción de nulidad recogida en el art. 1599 del Code Civil para la venta de cosa ajena, la cual puede ser ejercitada por el comprador sin necesidad de que sea inquietado en la tenencia del bien¹⁰⁶.

La falta de exigencia de la privación posesoria en que la evicción consiste y la sentencia judicial que declare la “autenticidad” del derecho ejercitado por el verdadero dueño, hacen

¹⁰⁶ Fernandez Chacon, I., op. cit., 2016, pág. 272 a 275.

que la tutela eviccionaria del Code Civil sea considerada más próxima a una sanción por la falta de transmisión de la propiedad.

Respecto al Derecho italiano, se considera que “el carácter ilusorio” del saneamiento por evicción es más evidente en él. Así, destaca lo dispuesto en el art. 1479 del Codice Civile de acuerdo con el cual el comprador puede solicitar la resolución del contrato, si, al concluirlo, no sabía que la cosa no era propiedad del vendedor¹⁰⁷.

Destaca Fernandez Chacon que la coexistencia en el Derecho italiano del efecto traslativo de la compraventa con la obligación de transmitir, pronto fue objeto de atención para la doctrina, puesto que comenzó a plantearse la imposibilidad de conceptualizar el saneamiento por evicción como una obligación accesoria relacionada con la mera entrega posesoria, siendo reconducida a la obligación de transmitir¹⁰⁸.

Asimismo, del mismo modo que ocurre en el ordenamiento francés, en la regulación del Codice Civile no es necesario que el comprador se vea privado materialmente del bien para que el vendedor esté obligado al saneamiento por evicción, sino que basta con que exista una constatación definitiva de la alienación de la cosa (“l’ascertamento definitivo dell’alienità della cosa”).

De este modo, en virtud de lo dispuesto en el art. 1485 del Codice Civile, esta constatación puede derivarse de un pronunciamiento judicial o del reconocimiento espontáneo del derecho de un tercero por el comprador, siempre que pruebe, en este último caso, que había razones insuficientes para evitar la evicción.

Finalmente, como se señalaba con anterioridad, el Codice Civile en el art. 1479 ofrece la posibilidad al comprador de pedir la resolución del contrato desde el momento en que sea consciente de la ajenidad del bien. Si se suma esta posibilidad de resolución a la innecesidad de que se produzca la evicción en sentido estricto para que el comprador pueda emprender acciones contra el vendedor, puede considerarse indiscutible el carácter formal del saneamiento por evicción en el Derecho italiano¹⁰⁹.

¹⁰⁷ *Ibidem*

¹⁰⁸ Fernandez Chacon, I., op. cit., 2016, pág. 272 a 275.

¹⁰⁹ Fernandez Chacon, I., op. cit., 2016, págs. 275 a 277.

3. APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE LA EVICCIÓN DE LA COMPRAVENTA A OTROS CONTRATOS.

3.1 RÉGIMEN DE LA EVICCIÓN EN LOS ARRENDAMIENTOS.

El fenómeno de la evicción también aparece previsto para los contratos de arrendamiento. Así, el artículo 1553 del CC, ubicado dentro del Capítulo II “De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas” dentro del Título IV “Del contrato de arrendamiento”, remite a las reglas previstas para el saneamiento por evicción y vicios ocultos establecidas para el contrato de compraventa.

Dice así el precepto “Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa. En los casos en que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa.”

Lo previsto en el párrafo segundo es entendido como una «fórmula correctiva» guiada por el hecho de que, al ser el arrendamiento temporal y su precio acorde al plazo, tiene lógica que la indemnización sea calculada sobre la base del período que quede por transcurrir desde el momento en que se produce la evicción que impide el disfrute de la cosa¹¹⁰.

Es posible encontrar algún paralelismo entre las obligaciones que recogen los art. 1554.1 y 1554.3 del CC para el arrendador con las previstas en los art. 1461 CC y 1474.1 para el vendedor¹¹¹.

Por un lado, el apartado primero del art. 1554 obliga al arrendador a entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato; y el apartado tercero le obliga a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato; estas obligaciones se asemejan a lo establecido en el art. 1461, el cual obliga al vendedor a entregar y sanear la cosa objeto de la compraventa, y a lo previsto en el art. 1474.1, en virtud del cual el vendedor responde al comprador de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida.

¹¹⁰ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 82.

¹¹¹ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 86.

Para Duran Rivacoba la diferencia relevante se encuentra en “la temporalidad del mantenimiento en el uso del bien, que se impone por la naturaleza del vínculo arrendaticio, mientras en la compraventa es definitivo.”¹¹².

Cabe mencionar la SAP P 403/2018, de 13 de diciembre de 2018¹¹³, en la que la Audiencia Provincial de Palencia analiza un supuesto de evicción en un subarriendo del derecho a cazar en un terreno acotado, previsto en el art. 1550 CC. La imposibilidad de incumplimiento en este caso se produjo por la extinción administrativa del coto de caza por motivo no imputable al titular del arriendo, circunstancia que fue considerada indiferente respecto a los subarrendatarios que habían contratado con el subarrendador y habían pagado el precio. La Audiencia Provincial de Palencia considera que en este caso es posible “[...] la aplicación analógica de las normas reguladores del saneamiento por evicción (art. 1474.1º y 1475) como consecuencia de la pérdida jurídica de la posesión pacífica del derecho de caza objeto de arriendo, lo que integra un específico deber que ha sido objeto de quebrantamiento por el demandado-subarrendador (art. 1554.3º CC) y del que debe responder mediante “la devolución del precio con la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa” (art. 1553, párrafo segundo, CC).

Partiendo de lo dispuesto en el artículo 1475 CC para la compraventa, la evicción en el arrendamiento tendrá lugar cuando, en virtud de una sentencia firme y a consecuencia del ejercicio de un derecho anterior al contrato por un tercero, el arrendatario es privado, en todo o en parte, del uso o goce del inmueble arrendado ya sea porque este no pertenece al arrendador o porque ha dispuesto antes de su *ius possessionis* a favor de otro¹¹⁴.

El derecho del tercero puede ser real o personal, teniendo en cuenta que la evicción en el arrendamiento puede tener lugar de dos formas: la primera es que sea impugnada la titularidad del arrendador sin ser demandado el arrendatario (con las acciones reivindicatoria, negatoria o de ineficacia inicial o sobrevenida del contrato adquisitivo); y la segunda es que el demandante discuta el derecho del propio arrendatario, por ejemplo, si este es titular de un derecho real o personal de goce que es incompatible con el de arrendamiento. En este

¹¹² Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 87.

¹¹³ Roj: SAP P 490/2018

¹¹⁴ Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Pérez Álvarez, M., y Parra Lucan, M, op. cit., 2020, pág 132.

último supuesto, consideran los autores que es preciso que el arrendatario, a tenor de lo establecido en el art. 1481 del CC y la STS. 3 de febrero de 1961, notifique al arrendador la existencia de una reclamación judicial para que pueda contestar a la demanda en los términos del art. 1482 CC¹¹⁵.

En este sentido, en la SAP LE 311/2011, de 25 de octubre de 2011¹¹⁶, la Audiencia Provincial de León entiende que la intervención provocada prevista en el régimen del saneamiento por evicción en la compraventa es extensible a otros supuestos de evicción previstos en el Código. De este modo, dispone que “[...] en virtud de las remisiones que se contienen en otras normas al régimen de saneamiento por evicción en la compraventa, debe entenderse que la intervención provocada también es posible en otros supuestos de evicción análogos: en la donación onerosa (art. 638 CC); en la adjudicación de bienes a los coherederos (art. 1069 CC); en la permuta (art. 1541); en el arrendamiento (art. 1553 CC); en la enfiteusis (art. 1643 CC); o en la aportación de bienes y derechos a la sociedad (art. 1681 CC), entre otros...”

El art. 1559 del CC dispone que “el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada. De forma que también está obligado a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el número 2º del artículo 1554 (las necesarias a fin de conservar la cosa arrendada para el uso a que ha sido destinada)”. Tanto las usurpaciones jurídicas como la necesidad de reparar el bien para el uso pactado son circunstancias que han de ser atendidas por el arrendador y que evocan al saneamiento por evicción y por vicios ocultos¹¹⁷.

Atendiendo a esta última cuestión de las usurpaciones jurídicas, Duran Rivacoba las distingue de las que denomina “simples inmisiones fácticas” las cuales no requieren comunicación. El art. 1560 dispone que “el arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.”

¹¹⁵ Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Pérez Álvarez, M., y Parra Lucan, M, op. cit., 2020, págs. 132 y 133

¹¹⁶ Roj: SAP LE 1212/2011

¹¹⁷ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 87

Lo significativo es la diferencia marcada por la propia norma entre tales invasiones y las jurídicas a tenor de lo establecido en el siguiente apartado, en el cual se establece que “no existe perturbación de hecho cuando el tercero, ya sea la Administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde”, referencia tácita al supuesto de evicción.

En relación con las usurpaciones jurídicas a las que hace referencia el apartado primero del art. 1559, podría plantearse si esa noticia obligatoria exime al arrendatario de realizar la llamada en garantía llegado el instante de la evicción, puesto que el propietario ya conocerá esa circunstancia. Se entiende que, por razones de economía procesal, debería evitarse esta reiteración, puesto que, si en su momento no pudo defender el “status” jurídico del arrendatario, es probable que tampoco esté ahora en situación de defenderlo¹¹⁸.

Otro de los problemas, planteados es qué ocurre si están inscritos tanto el dominio o derecho real de goce a favor del arrendador como el arrendamiento por el concertado. Se entiende que para que haya evicción en este supuesto, es preciso que la sentencia firme que se dicte ordene o comporte la cancelación de ambos asientos, puesto que, de acuerdo con el principio de prioridad registral y en atención a la naturaleza del arrendamiento, solo ello conlleva la extinción del contrato¹¹⁹.

Finalmente, es preciso señalar los efectos que se derivan de la evicción de la cosa arrendada. Siguiendo a De Pablo Contreras los efectos varían en función de si es un supuesto de evicción total o un supuesto de evicción parcial¹²⁰:

- En el supuesto de evicción total, el arrendatario tiene derecho a exigir al arrendador los conceptos previstos en el art. 1478 CC, que son:
 1. En caso de pago anticipado, la restitución del precio del arrendamiento, aunque, en atención a lo previsto en el párrafo segundo del art. 1553, en los

¹¹⁸ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 87

¹¹⁹ Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Perez Alvarez, M., y Parra Lucan, M, op. cit., 2020, pág 133.

¹²⁰ Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Perez Alvarez, M., y Parra Lucan, M, op. cit., 2020, pág. 134.

casos en que proceda la devolución del precio, ha de hacerse la disminución proporcional al tiempo en que el arrendamiento haya disfrutado de la cosa.

2. Los frutos o rendimientos de la cosa, si se le hubiere condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio. De Pablo Contreras entiende que estos solo se dan en cuanto sea de mala fe, y siempre que se le hubiere cedido, además del uso de la cosa, también su disfrute, como es el caso de los arrendamientos rústicos.
 3. Las costas del pleito que haya motivado la evicción y, en su caso, los del segundo con el arrendador para el saneamiento.
 4. Los gastos del contrato, si los ha pagado el arrendatario.
 5. Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se arrendó la cosa de mala fe, y añade De Pablo Contreras que siempre que haya buena fe del arrendatario¹²¹.
- En el supuesto de evicción parcial, en aplicación de lo establecido en el art. 1479 del CC, si el arrendatario se ve privado, por efecto de la evicción, de una parte de la cosa arrendada de tal importancia con relación al todo que sin dicha parte no la hubiera arrendado, tiene derecho a exigir la resolución del contrato. Pero, como señala De Pablo Contreras en cualquier caso de evicción parcial procede el saneamiento también parcial de acuerdo con lo previsto en el art. 1478, teniendo siempre la posibilidad el arrendatario de instar la resolución del contrato¹²².

Y, del mismo modo que ocurre con la compraventa, en virtud de lo previsto en el apartado tercero del art. 1475, los contratantes pueden aumentar, disminuir o suprimir la obligación legal de saneamiento del arrendador, con las mismas condiciones y límites de los arts. 1476 y 1477, analizados anteriormente con motivo de la compraventa.

¹²¹ Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Pérez Álvarez, M., y Parra Lucan, M, op. cit., 2020, pág 134.

¹²² *Ibidem*

3.2 RÉGIMEN DE LA EVICCIÓN EN LA PERMUTA.

El fenómeno eviccionario en el contrato de permuta aparece mencionado en el art. 1540 CC. De acuerdo con este precepto, “el que pierda por evicción la cosa recibida en permuta, podrá optar entre recuperar la que dio a cambio, o reclamar la indemnización de daños y perjuicios; pero sólo podrá usar del derecho a recuperar la cosa que él entregó mientras esta subsista en poder del otro permutante, y sin perjuicio de los derechos adquiridos entretanto sobre ella con buena fe por un tercero.”

La obligación de saneamiento por evicción prevista para la permuta debe relacionarse con la validez de la permuta de cosa ajena que admite nuestro Código. De este modo, en el régimen de la permuta destacan tanto la facultad resolutoria que reconoce el art. 1539, estableciendo que “si uno de los contratantes hubiese recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acreditase que no era propia del que la dio, no podrá ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumplirá con devolver la que recibió”; como la obligación de saneamiento por evicción¹²³.

Simó Sevilla distingue dos posturas doctrinales existentes sobre la naturaleza de la acción; así, por un lado, Melón Infante y Merino Hernández entienden que la acción que se concede al permutante afectado por la evicción es en cualquier caso de tipo indemnizatorio, como es la del saneamiento por evicción en la compraventa, aunque presenta dos manifestaciones: la pura indemnización y la recuperación de la cosa, que vendría a ser un cumplimiento por equivalente de la obligación de indemnizar. Por ello, aunque el permutante afectado recupere la cosa, el contrato seguiría vigente, lo cual explica el régimen de oponibilidad a tercero y que no se lleve a cabo una liquidación de los estados posesorios de tipo retroactivo, como ocurre en casos de resolución. Por otro lado, García Cantero, contrario a lo dispuestos por estos autores, considera que lo que se concede al permutante son dos acciones: la acción recuperatoria, que sería de tipo resolutorio, y la acción indemnizatoria.

Los presupuestos de la obligación de saneamiento por evicción en la permuta son los mismos que los previstos para la compraventa, esto es, se tiene que producir la pérdida por sentencia firme, en virtud de un derecho anterior a la compra de la cosa permutada, y la citación de

¹²³ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., Garcia Guardiola, S., Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 531.

evicción. Asimismo, cabe la posibilidad de que las partes aumenten, disminuyan o supriman la obligación, con los límites y condiciones previstos en los arts. 1476 y 1477 CC.

En el artículo 1540 se establece una adaptación a la permuta de las reglas generales del saneamiento previstas para la compraventa. Así, en caso de tener lugar la evicción, el permutante que se ve privado de la cosa puede optar entre las dos opciones que le concede el precepto:

- Por una parte, puede exigir recuperar la cosa que el entregó, siempre que está siga en manos del otro permutante, teniendo en cuenta que, en caso de tenerla este último en su poder, si constituyó sobre ella derechos a favor de terceros de buena fe, como un usufructo o una servidumbre; el permutante que la recupera habrá de soportarlos¹²⁴.

En relación con esta última cuestión, para Diez-Picazo y Gullon “parece justo que el constituyente de los mismos abone el demerito que la cosa sufra por estar gravada”.

- Por otra parte, la otra opción que tendría el permutante despojado es pedir una indemnización, ya sea porque le convenga o porque no le quede otra posibilidad al haber transmitido el otro contratante la cosa a un tercero o porque la haya perdido. En este caso la indemnización se calcularía, con las oportunas matizaciones, de acuerdo con lo previsto en el art. 1478 CC¹²⁵.

Se entiende que este último inciso del art. 1540 hace aconsejable normalmente reclamar lo que el precepto denomina «oscuramente» “indemnización de daños y perjuicios”, ya que en rigor lo que procede es aplicar por analogía el art. 1478, pudiendo el permutante despojado exigir todos los conceptos indemnizatorios previstos para el caso de evicción en la compraventa¹²⁶.

¹²⁴ Sanchez Calero, F., Moreno Quesada, B., Ossorio Morales, J., Gonzalez Porras, J., Ossorio Serrano, J., Ruiz-Rico Ruiz-Moron, J., . . . Moreno Quesada, L. op. cit., 2018, pág. 225

¹²⁵ Diez Picazo, L. y Gullon, A. op. cit., 2018, págs. 225 y 226

¹²⁶ Lasarte Alvarez, C. op. cit., 2017, pág. 221.

Estas dos previsiones son aunadas por Lasarte Alvarez, que entiende que, a la luz de las consideraciones de la justicia material y en aplicación de las reglas generales de las obligaciones, la previsión normativa prevista en el art. 1540 no debería comportar que, en caso de que el permutante defraudado optase por la restitución de la cosa que él entregó, estuviese excluida la indemnización de daños y perjuicios correspondiente¹²⁷.

Finalmente, se considera que es también aplicable a la permuta el artículo 1483, sin ser necesaria ninguna adaptación particular¹²⁸.

3.3 RÉGIMEN DE LA EVICCIÓN EN LAS DONACIONES.

El concepto de evicción en el régimen del contrato de donación aparece previsto en el art. 638 del CC, de acuerdo con el cual “el donatario se subroga en todos los derechos y acciones que en caso de evicción corresponderían al donante. Este, en cambio, no queda obligado al saneamiento de las cosas donadas, salvo si la donación fuere onerosa, en cuyo caso responderá el donante de la evicción hasta la concurrencia del gravamen.”

De acuerdo con González-Meneses García-Valdecasas, se distinguen tres reglas en este precepto¹²⁹:

1. La primera regla que se establece es la subrogación del donatario en los mismos derechos y acciones que corresponden al donante en caso de evicción, estos son los que corresponden al donante contra la persona de la que a su vez adquirió el bien donado en caso de producirse la evicción.

La norma presupone que el donante adquirió mediante compraventa el bien que ahora ha donado, o bien por herencia de persona que había comprado. La Ley reconoce de forma expresa al donatario el derecho a subrogarse en la posición del donante en caso de pérdida del bien donado por evicción. La justificación se halla en

¹²⁷ Lasarte Alvarez, C. op. cit., 2017, pág. 222.

¹²⁸ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., González-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 532.

¹²⁹ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., González-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, págs. 763 y 764

que sería una compensación de la segunda regla que contiene el artículo que sería la no existencia de una responsabilidad por evicción del donante frente al donatario.

De este modo, como la única acción por evicción que puede ejercitar el donatario es la que le correspondería al donante, el plazo para su ejercicio está determinado por la fecha de la compra que efectuó el donante. En consecuencia, es posible que no exista esta posibilidad de subrogación por haber prescrito las acciones que corresponden al donante contra su vendedor cuando se otorga la donación.

Además, para el cálculo del importe de responsabilidad que pueda exigir el donatario será necesario atender al precio que pagó en su momento el donante, sin que tenga trascendencia alguna el posible plusvalor que tuviese el bien al efectuar la donación.

2. Por otra parte, el art. 638 excluye la responsabilidad por evicción del donante a favor del donatario. La razón se encontraría en que la donación supone un beneficio gratuito para el donatario y, en consecuencia, no tendría sentido que el donante incurriese en alguna responsabilidad frente al donatario en caso de que este último perdiese la cosa donada por un derecho anterior a la donación, especialmente si se tiene en cuenta que el principal concepto de la responsabilidad en supuestos de evicción es precisamente el importe del precio de compra con sus intereses.

Lo que se extrae del art. 638 del CC es: por una parte, la inexistencia de la obligación de responder por evicción para el donante; y, por otra, la subrogación del donatario en todos los derechos y acciones que en caso de evicción corresponderían al donante. El fundamento de esta ausencia de responsabilidad se encontraría, de acuerdo con Díez-Picazo y Gullon, en que la adquisición del donatario es a título gratuito, por lo que además de entender excluida la responsabilidad por evicción, también se entendería excluida la responsabilidad por vicios ocultos¹³⁰.

Es planteado también el supuesto del donatario que hubiese realizado inversiones en el bien adquirido por donación. En este caso se considera que, ante el perjuicio que puede suponerle la pérdida del bien como consecuencia del fenómeno eviccionario, será necesario atender a si las normas sobre la posesión de buena fe son suficientes

¹³⁰ Díez-Picazo, L. y Gullon, A., op. cit., 2018, pág. 73.

para compensar el gasto y al supuesto de mala fe del donante, ya que si este hubiese donado el bien con conocimiento de la existencia de un riesgo de reclamación del mismo por un tercero, podría ser posible una reclamación del donatario contra el donante en base a lo establecido en el art. 1102 del CC y a pesar de lo que dispone el art. 638 CC¹³¹.

Además, en caso de sufrir daños el donatario teniendo conocimiento el donante de las causas de evicción o vicios ocultos y sin habérselas comunicado éste al primero, tendría la obligación el donante de repararlos por violación de la buena fe¹³².

Por su parte, Parra Lucán completa la cuestión aludiendo a la admisión por parte de la doctrina de que, en supuestos de mala fe del donante, por ejemplo, si este dona una cosa a sabiendas de que no le pertenece; el donatario puede ejercitar las acciones derivadas de la responsabilidad extracontractual por los daños que se le han causado, en atención a lo dispuesto en el art. 1902 del CC¹³³.

Asimismo, se entiende que lo dispuesto en el art. 638 del CC no tiene carácter imperativo por lo que cabe la posibilidad de un pacto en contrario en el que se recoja la obligación expresa del donante de responder de evicción frente al donatario¹³⁴.

3. La tercera regla sería la excepción de la segunda, esto es, aunque se parte de la regla de que el donante no responde de evicción frente al donatario, si se genera dicha responsabilidad si la donación es onerosa, pero solo hasta la concurrencia del gravamen impuesto al donatario.

El fundamento de la obligación de responder del donante en la donación onerosa hasta la concurrencia del gravamen se encuentra en que el legislador busca evitar que la donación provoque un empobrecimiento del donatario. Asimismo, se entiende que

¹³¹ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., Gonzalez-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, págs. 763 y 764.

¹³² Díez-Picazo, L. y Gullón, A., op. cit., 2018, pág. 73.

¹³³ Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Pérez Álvarez, M., y Parra Lucan. M., op. cit., 2020, pág. 91

¹³⁴ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., Gonzalez-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 764.

esta es la razón que fundamenta que la responsabilidad se extienda en el caso de vicios ocultos de la cosa¹³⁵.

Cabe hacer mención a lo previsto en el art. 622 del CC, en el que se establece que “las donaciones con causa onerosa se regirán por las reglas de los contratos [...] en la parte que excedan del valor del gravamen impuesto”. De esta forma, en tanto, la donación es un contrato ha de entenderse que le son de aplicación las reglas previstas para los contratos sinalagmáticos en la parte excede del valor de lo donado, lo cual explica que el art. 638 CC imponga al donante la obligación de saneamiento por evicción “hasta la concurrencia del gravamen”. De esta forma no habría obligación de sanear en lo que exceda del gravamen, siendo un enriquecimiento gratuito conforme a lo previsto en la primera parte del precepto¹³⁶.

En esta misma línea, Lacruz Berdejo, interpretando lo dispuesto en el art. 622, describe la donación onerosa como un contrato mixto, que se somete hasta la concurrencia del gravamen a las reglas de los contratos y en el exceso a las de la donación. El art. 638 vendría a confirmar para este autor dicha teoría.

Uno de los problemas que se generan en el saneamiento de las donaciones onerosas es el de establecer la reparación que se puede reclamar. En atención a lo que establece el propio precepto: “[...] responderá el donante de la evicción hasta la concurrencia del gravamen”, se considera que las cantidades equivalentes en términos monetarios al gravamen serán el objeto primordial de reparación para el donante, sustituyendo así a un ilusorio precio¹³⁷.

González-Meneses García-Valdecasas cita a alguna doctrina, como Albaladejo, que considera que en supuestos de evicción parcial, la responsabilidad del donante estaría limitada a la diferencia entre el valor de la carga y el beneficio que efectivamente obtenga el donatario con la donación¹³⁸.

¹³⁵ Díez-Picazo, L. y Gullón, A., op. cit., 2018, pág. 81.

¹³⁶ Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Pérez Álvarez, M., y Parra Lucan, M., op. cit., 2020, pág. 95.

¹³⁷ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 106

¹³⁸ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., González-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, p. 764.

Otro de los aspectos cuestionados es cual es el sentido de la responsabilidad por evicción del donante en las donaciones con carga, ya que, si se parte de existe cierto equivalencia entre la donación y la carga impuesta, la pérdida del bien donado debería desembocar más bien la resolución o extinción de la carga. Así, de igual modo que el donante puede revocar la donación si el donatario no cumple la carga que le impuso, podría entenderse que el donatario no estaría vinculado por la obligación asumida en la donación modal si perdiese por evicción la cosa donada, en aplicación de la excepción de *non adimpleti contractus*; y, especialmente, en el caso de que la carga impuesta presuponga la posesión de la cosa donada por el donatario¹³⁹.

Cabe recordar, en todo caso, el carácter dispositivo del régimen, el cual queda en manos de la voluntad de las partes. Así, destaca la posibilidad de que el donante asuma el saneamiento por evicción de una donación simple, remuneratoria o modal, o que, por el contrario, se dispense el mismo para las onerosas, aunque considera que “el arquetipo jurídico permite su eficacia para éstas mientras excluye a las primeras, según en abstracto manda la razón”¹⁴⁰.

En lo que respecta a la posible aplicación del régimen de la responsabilidad por evicción a las donaciones remuneratorias, González-Meneses García-Valdecasas destaca dos tesis¹⁴¹:

- De acuerdo con la primera, sostenida por Albaladejo, aunque en el artículo 638 no se haga alusión a este tipo de donaciones, si se acude a lo previsto en el art. 622 que dispone que las donaciones por causa onerosa se rigen por las reglas de los contratos, y las remuneratorias por las disposiciones del presente título (el de las donaciones) en la parte que excedan del valor del gravamen impuesto, se podría entender que en la parte en que la donación equivale al valor del servicio remunerado serían de aplicación las reglas previstas para los contratos onerosos y, en consecuencia, la responsabilidad por evicción del donante.
- La segunda tesis, por la que se decantan González-Meneses García-Valdecasas y De los Mozos, niega la responsabilidad por evicción del donante en las donaciones remuneratorias. Se adopta esta postura sobre la base del silencio del art. 638 al respecto y porque en este tipo de donaciones el servicio que se

¹³⁹ *Ibidem*.

¹⁴⁰ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 106.

¹⁴¹ Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., García Guardiola, S., González-Meneses García-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodríguez, I., y Simo Sevilla, op. cit., 2004, pág. 765.

remunera no da lugar a una deuda exigible. Dado que en las donaciones remuneratorias, por definición, no se paga una obligación jurídica, si el donatario no puede exigir ni la entrega de un bien ni el pago de una cantidad, no tendría sentido que pueda reclamar el saneamiento de lo que decide darle el donante.

3.3.1 Evicción en las donaciones por razón del matrimonio.

Dentro de las donaciones es necesario hacer referencia al régimen eviccionario que se prevé para las donaciones efectuadas por razón de matrimonio.

Las donaciones propter nuptias, al ser atribuciones a título gratuito, no generan la obligación de saneamiento de los bienes donados, con la excepción de lo que se dispone en el precepto mencionado¹⁴². Así, se recoge una excepción en el art. 1340, en el que se dispone que “el que diere o prometiére por razón del matrimonio sólo estará obligado a saneamiento por evicción o vicios ocultos si hubiere actuado de mala fe.”

Aunque inicialmente parezca un caso de ampliación de la responsabilidad, dado que el art. 638 CC recoge la obligación de responder por saneamiento del donante solo si la donación es onerosa y, por su parte, el art. 1340 el donante responde siempre si lo es de mala fe; sobre la base de lo señalado por Corbacho Gómez, en realidad el art. 1340 la restringe, ya que siendo una donación onerosa “propter nuptias” el donante no responde en todo caso, como resultaría de la aplicación de lo dispuesto en el art. 638, sino que solo responderá si lo es de mala fe¹⁴³.

Se entiende que existe mala fe por parte del donante, cuando siendo este concededor de la causa determinante de la evicción o de los vicios ocultos, no se los hace saber al donatario¹⁴⁴.

¹⁴² Sanchez Calero, F. J., Moreno Quesada, B., Gonzalez Porras, J. M., Ossorio Serrano, J. M., Ruiz-Rico Ruiz-Moron, J., Gonzalez Garcia, J., . . . Sanchez-. *Curso de Derecho Civil IV. Derecho de Familia y Sucesiones 9ª Edición*. Valencia: Tirant lo Blanch. 2019. Pág. 172.

¹⁴³ Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., & Perez Alvarez, M. *Curso de Derecho Civil (IV). Derecho de Familia*. Madrid: Edisofer S.L. (2016). Pág. 247

¹⁴⁴ Sanchez Calero, F. J., Moreno Quesada, B., Gonzalez Porras, J. M., Ossorio Serrano, J. M., Ruiz-Rico Ruiz-Moron, J., Gonzalez Garcia, J., . . . Sanchez, op. cit., 2019, pág. 172

En esta misma línea se encuentra Duran Rivacoba, que entiende que el concepto de mala fe al que alude el precepto consistiría en la entrega pretendidamente liberal de un bien, aun conociendo que le pertenece a otra persona¹⁴⁵.

Asimismo, considera que los términos en los que se contempla el saneamiento en el art. 1340 se debe a que se presume que las donaciones por razón de matrimonio tienen carácter modal, existiendo una confusión con las onerosas, ya que se equiparan ambas en cuanto a los efectos y no existe referencia económica sobre la carga impuesta, que consiste en la continuación jurídica y estable del matrimonio¹⁴⁶.

El carácter modal de estas donaciones por razón del matrimonio lo deduce Duran Rivacoba de lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 1343 del CC de acuerdo con el cual “en las (donaciones por razón del matrimonio) otorgadas por terceros, se reputará incumplimiento de cargas, además de cualesquiera otras específicas a que pudiera haberse subordinado la donación, la anulación del matrimonio por cualquier causa, la separación y el divorcio si al cónyuge donatario le fueren imputables, según la sentencia, los hechos que los causaron”.

En relación con la cuantía que ha de ser reembolsada a quién pierde la cosa donada por evicción, puede entenderse que, cuando medie la mala fe del donante, el donatario podrá exigir el reembolso de los daños y perjuicios que haya sufrido, en atención a lo previsto en el art. 1478.5. Podría incluirse dentro de los daños y perjuicios las expectativas jurídicas legítimas y defraudadas, así como otras cantidades que pudiesen ser demostradas y las satisfechas en previsión o acondicionamiento del bien adquirido¹⁴⁷.

Finalmente, cabe hacer referencia al concepto de promesa expresado en el art. 1340 cuando dispone que “el que diere o prometiére...”. Esta idea de la promesa también se recoge en otros preceptos relativos al matrimonio como es el art. 1363 que el que se establece que “serán también de cargo de la sociedad las cantidades donadas o prometidas...”.

Se puede calificar como « insólito » el hecho de que se prive del objeto a quien tan siquiera lo ha recibido, haciendo ficticio que se requiera una sentencia firme y por un derecho anterior

¹⁴⁵ Duran Rivacoba, R. op. cit., 2002, pág. 108.

¹⁴⁶ Duran Rivacoba, R., op. cit., 2002, pág. 109.

¹⁴⁷ Duran Rivacoba, R., op. cit., 2002, pág. 110.

a una transferencia inexistente. Por ello, entiende que todas las razones que avalan la figura caen por su propio peso si no consta la transmisión. En consecuencia, cree que no hay sistema lógico y jurídico capaz de salvar el inciso referido a la simple promesa, que quedaría libre de responsabilidad por evicción, en tanto que constituye una *contradictio in terminis* su conjunción¹⁴⁸.

4. LA RESPONSABILIDAD POR EVICCIÓN EN LA PARTICIÓN HEREDITARIA.

4.1 RÉGIMEN DE SANEAMIENTO.

El saneamiento por evicción también está previsto en la partición hereditaria. Así lo recoge el art. 1069 del CC en que se establece que “hecha la partición, los coherederos estarán recíprocamente obligados a la evicción y saneamiento de los bienes adjudicados”.

Aunque la idea de saneamiento por evicción fue creada fundamentalmente en torno al contrato de compraventa, esta figura va más allá al responder a un principio más general basado en la idea de equidad y en el equilibrio entre las partes negociales. Este principio de equidad en el que está fundada la responsabilidad por evicción es el que hace que sea aplicable esta figura a todo tipo de relaciones en las que es preciso preservar el equilibrio entre los intervinientes. Partiendo de esta idea, Riera Alvarez sitúa el fundamento de la responsabilidad por evicción en la partición en la necesidad de preservar y garantizar el principio general de igualdad o proporcionalidad entre los herederos, los cuales no deben ver alterada su participación en la comunidad hereditaria como consecuencia de la evicción sufrida por alguno de ellos tras la partición, siendo este el motivo que fundamenta la aplicación de las normas sobre saneamiento¹⁴⁹.

La prueba de este principio de igualdad, existente en sede particional, se recoge en el precepto 1061 del CC en el que se establece que “en la partición de la herencia se ha de guardar la posible igualdad, haciendo lotes o adjudicando a cada uno de los herederos cosas de la misma

¹⁴⁸ Duran Rivacoba, R., op. cit., 2002, pág. 112.

¹⁴⁹ Delgado de Miguel, J., Garrido Melero, M., Fernandez Piera, A., Gomez Claveria, P., Mezquita del Cacho, J., Mezquita Garcia-Granero, E., . . . Roca Ferrer, X. (2005). *Instituciones de Derecho Privado. Tomo V. Sucesiones. Volumen 2º. Títulos sucesorios. Fase dinámica del fenómeno sucesorio. Ineficacia de las disposiciones sucesorias*. Thomson Civitas. Págs. 727 y 728.

naturaleza, calidad o especie”. Este principio ha sido confirmado por la jurisprudencia en algunas sentencias como la de 9 de septiembre de 1957 en la que se establece que “la obligación (eviccionaria) tiene la finalidad de mantener la igualdad o proporcionalidad de las cuotas atribuidas a los herederos en la partición y que esta obligación es recíproca, por lo que, cuando se trata como en este caso, de bienes que se sustraen del caudal partido de su totalidad y no de la parte atribuida a uno de los herederos, no puede tener aplicación”¹⁵⁰.

En virtud de este artículo surge una garantía recíproca de la integridad de los lotes que corresponde cubrir a los herederos. Así, surge un deber de indemnizar la eventual pérdida que pueda sufrir alguno de los coherederos de los bienes que hayan recibido a través de la adjudicación de la herencia¹⁵¹.

De este modo, es posible extraer cuatro conclusiones de la responsabilidad por evicción en sede de la partición¹⁵²:

1. Es una responsabilidad específica, condicionada o singular por las características y naturaleza del acto particional y del fenómeno de la sucesión.
2. El fundamento de la misma reside en la necesidad de preservar la situación de proporcionalidad existente en la comunidad hereditaria, de forma que, una vez realizada la división, los coherederos mantengan una proporción igualitaria en beneficios y cargas.
3. El acto particional en sí mismo no fundamenta en sentido estricto la responsabilidad por evicción, sino que es el desencadenante sobre el que gravita la misma. De modo, que la responsabilidad permanece latente, siendo un *prius* respecto de la partición.
4. La responsabilidad es proporcional al correspondiente haber hereditario de cada coheredero.

¹⁵⁰ Duran Rivacoba, R., op. cit., 2002, pág. 112.

¹⁵¹ Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J., y Valpuestro Fernandez, R. (2011). *Código Civil Comentado. Volumen II. Libro III- De los diferentes modos de adquirir la propiedad (Arts. 609 a 1087)*. Navarra: Civitas-Thomson Reuters. Pág. 1792.

¹⁵² Delgado de Miguel, J., Garrido Melero, M., Fernandez Piera, A., Gomez Claveria, P., Mezquita del Cacho, J., Mezquita Garcia-Granero, E., . . . Roca Ferrer, X., op. cit., 2005, pág. 731

Por otra parte, en relación con la cuestión de si es extensible esta obligación de saneamiento para el supuesto de vicios ocultos, Sánchez-Calero Arribas señala que la opinión mayoritaria de la doctrina si defiende la existencia de esta obligación en el supuesto de concurrencia de vicios ocultos en los bienes adjudicados, puesto que las razones que fundamentan el saneamiento por evicción, estas son, las de mantener el equilibrio en los lotes, son igualmente válidas respecto al saneamiento por vicios ocultos, ya que la existencia de estos disminuye el valor de la cosa adjudicada¹⁵³.

De este modo, se entiende que para determinar cuando hay evicción o vicios ocultos es necesario acudir a lo que se establece, respectivamente, en los arts. 1475 y 1484 CC relativos a la compraventa.

Resulta coherente entender que tanto en el supuesto de evicción como de vicios ocultos es preferible mantener la partición y restaurar el equilibrio quebrado adaptando las reglas previstas para el saneamiento, ya sea por evicción o por vicios ocultos¹⁵⁴.

Igualmente, en la SAP Z 701/2007 se alude al criterio doctrinal mayoritario que considera que a la partición de la herencia le es aplicable no solo el saneamiento por evicción, sino también por vicios ocultos, de acuerdo con la STS de 13 de octubre de 1960¹⁵⁵.

No obstante, Riera Alvarez se refiere a algunos autores, como De la Cámara y Beltrán de Heredia que consideran que el saneamiento en la partición solo comprende la evicción y no los vicios ocultos. Mencionan el argumento de De la Cámara, el cual entiende que mientras en los supuestos de evicción el vendedor se ve privado del bien o bienes contra los que dirige la acción el tercero, en el caso de vicios ocultos lo que hay es una disminución del valor de los bienes afectados por los mismos y cuando se realiza una valoración equivocada de un bien hereditario en sede particional lo que procede es la rescisión de la partición por lesión, siendo posible evitar esta mediante una indemnización del daño, de acuerdo con lo previsto en el art. 1077 CC¹⁵⁶.

¹⁵³ Sanchez Calero, F. J., Moreno Quesada, B., Gonzalez Porras, J. M., Ossorio Serrano, J. M., Ruiz-Rico Ruiz-Moron, J., Gonzalez Garcia, J., . . . Sanchez, op. cit., 2019, pág. 485.

¹⁵⁴ Perez Alvarez , M., Martinez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., y Camara Lapuente, S. (2016). *Curso de Derecho Civil (V). Derecho de Sucesiones. Reimpresión de la 1ª Edición*. Madrid: Edisofer, S.L. Pág. 468.

¹⁵⁵ ROJ: SAP Z 2330/2007

¹⁵⁶ Delgado de Miguel, J., Garrido Melero, M., Fernandez Piera, A., Gomez Claveria, P., Mezquita del Cacho, J., Mezquita Garcia-Granero, E., . . . Roca Ferrer, X., op. cit., 2005, pág. 731

La imprecisión del artículo al referirse a la “evicción y saneamiento de los bienes adjudicados” es lo que permite defender tanto la postura de quienes excluyen la responsabilidad en supuestos no previstos en la norma, como es el de los vicios y gravámenes ocultos; como dar al concepto de “saneamiento” la extensión prevista por el legislador en la sede de la compraventa¹⁵⁷.

Entrando en el análisis de lo dispuesto en el art. 1069 del CC, el adjudicatario de la cosa afectada, para recibir su indemnización, no puede dirigirse contra la comunidad hereditaria titular del cuadal relicto, ya que se ha producido su disolución y desintegración; sino que los antiguos cotitulares, sucesores de la comunidad, han de asumir la garantía y reparar el perjuicio¹⁵⁸.

Así, para lograr reponer el equilibrio, que se vería lesionado, si hecha la partición, uno de los adjudicatarios perdiese total o parcialmente, en virtud de una sentencia firme, uno de los bienes adjudicados; el art. 1069 recoge la obligación para el resto de coherederos de indemnizar proporcionalmente a quién se ha visto privado de la cosa por evicción, aplicando las reglas del saneamiento previstas para la compraventa, aunque haciendo las oportunas adaptaciones en sede de la partición hereditaria¹⁵⁹.

En cuanto al régimen de saneamiento, este aparece recogido en el art. 1071 del CC, de acuerdo con el cual “la obligación recíproca de los coherederos a la evicción es proporcionada a su respectivo haber hereditario; pero si alguno de ellos resultare insolvente, responderán de su padre los demás coherederos en la misma proporción, deduciéndose la parte correspondiente al que deba ser indemnizado. Los que pagaren por insolvente conservarán su acción contra él para cuando mejore su fortuna”.

Orduña Moreno considera que la responsabilidad recogida en este precepto, denominada técnicamente de «*praestare evictione*», responde a la previa obligación que surge del hecho de la división como fuente de obligaciones, la cual consiste en garantizar contra el riesgo de

¹⁵⁷ Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J., y Valpuestro Fernandez, R., op. cit., 2011, pág. 1793.

¹⁵⁸ Lacruz Berdejo, J. (2009). *Elementos de Derecho Civil Tomo V, Sucesiones*. Madrid: Dykinson. Pág. 126.

¹⁵⁹ Perez Alvarez, M., Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., & Camara Lapuente, S., op. cit., 2016, pág. 468.

evicción. Así, responde a uno de los principios rectores de la comunidad hereditaria: el reparto proporcional de los daños y perjuicios derivados de la partición hereditaria¹⁶⁰.

A la vista de lo dispuesto en el precepto, es posible matizar que la deducción de la parte correspondiente al que deba ser indemnizado no solo ha de llevarse a cabo en los supuestos de insolvencia, para el reparto de la cuota del insolvente, sino en cualquier caso de evicción. Asimismo, se considera que, por aplicación de lo previsto en el art. 1475, la evicción exige sentencia firme, salvo si los coherederos están conformes en la realidad de la misma; y privación, minoración o perturbación de la titularidad jurídica sobre alguna de las cosas objeto de adjudicación¹⁶¹.

Resulta preciso aclarar que los herederos responden de la evicción o del vicio oculto, no por partes iguales, sino en proporción a su respectiva cuota hereditaria, de modo que la cantidad que ha de abonar cada uno para responder de la evicción o de la disminución de valor del bien como consecuencia del vicio oculto es diferente, ya que deriva de aplicar su cuota al valor del bien afectado por la evicción o a la cantidad en que se ha reducido el valor del bien que sufre el vicio oculto, de lo que se deduce que, a mayor cuota, mayor contribución en el saneamiento por evicción o vicios ocultos¹⁶².

Riera Alvarez recalca que la nota de reciprocidad que contiene el art. 1071 CC afecta a todos los coherederos, incluido aquel que sufre directamente la evicción, de forma que el heredero adjudicatario de la cosa afectada por la evicción no queda al margen y ni recibe la indemnización por el total del bien, sino que participa en la indemnización, dejando de percibir aquella parte proporcional a su haber como heredero¹⁶³.

En este sentido cabe destacar el argumento expuesto en la SAP SG 264/2017, de 13 de diciembre de 2017 en la que se remarca que la pérdida de una finca adjudicada a una heredera no puede ser trasladada en su totalidad a la otra heredera, su hermana. Así, “[...] Quien se queja de haberse visto privada de la totalidad de su herencia por la pérdida de la finca adjudicada, al pretender que su hermana coheredera le entregue el valor de la finca perdida,

¹⁶⁰ Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J., y Valpuestro Fernandez, R., op. cit., 2011, pág. 1800.

¹⁶¹ Lacruz Berdejo, J. op. cit., 2009, pág. 127.

¹⁶² Sanchez Calero, F. J., Moreno Quesada, B., Gonzalez Porras, J. M., Ossorio Serrano, J. M., Ruiz-Rico Ruiz-Moron, J., Gonzalez Garcia, J., . . . Sanchez, op. cit., 2019, pág. 486.

¹⁶³ Delgado de Miguel, J., Garrido Melero, M., Fernandez Piera, A., Gomez Claveria, P., Mezquita del Cacho, J., Mezquita Garcia-Granero, E., . . . Roca Ferrer, X., op. cit., 2005, pág. 738,

está pretendiendo que sea su hermana la que se vea privada de la totalidad de su herencia. No tiene sentido corregir una privación con otra semejante. Y es que la finca no debió incluirse en el caudal partible, éste debió ser menor, y por tanto menor la parte a recibir por cada una de las herederas.”¹⁶⁴

Por otra parte, en la SAP M 774/2013, de 30 de septiembre de 2013¹⁶⁵, se remarca que “la acción de saneamiento se refiere a vicios materiales o jurídicos que afectan a una cosa corporal, concreta y determinada”. De este modo, se entiende que no es aplicable el régimen del saneamiento por evicción o vicios o gravámenes ocultos en el supuesto analizado por la Audiencia Provincial de Madrid puesto que no se trataba de bienes concretos si no de una deuda hereditaria no contemplada al hacer la partición.

En lo relativo a la responsabilidad de los herederos, esta puede ser resumida en cinco características¹⁶⁶:

- Es una responsabilidad mancomunada en la medida en que es proporcional a la respectiva cuota de cada heredero.
- Se trata de una responsabilidad ilimitada y no circunscrita al caudal relicto, salvo que para aquellos herederos que hayan aceptado a beneficio de inventario.
- El perjuicio que se produce se concreta en la indemnización pero no da lugar a una reelaboración de la partición consumada.
- De acuerdo con Mezquita, por aplicación analógica del art. 1076 CC, el plazo para el ejercicio parece ser de cuatro años.
- Y, conforme a Lacruz, la evicción requiere de sentencia firme salvo que los coherederos la asuman sin mediar pronunciamiento judicial. Se exige para que haya evicción la privación, minoración o perturbación de la titularidad jurídica, quedando excluidas las perturbaciones de mero hecho.

¹⁶⁴ ROJ: SAP SG 407/2017

¹⁶⁵ ROJ: SAP M 14232/2013

¹⁶⁶ Delgado de Miguel, J., Garrido Melero, M., Fernandez Piera, A., Gomez Claveria, P., Mezquita del Cacho, J., Mezquita Garcia-Granero, E., . . . Roca Ferrer, X., op. cit., 2005, pág. 739

Asimismo, esta responsabilidad mancomunada presenta algún aspecto próximo a la solidaridad en lo que se refiere a cubrir la insolvencia de uno de los coherederos, puesto que la asumen todos en proporción a sus cuotas, de acuerdo con lo previsto en el art. 1071. De modo que la asunción de la insolvencia es solidaria en la medida en que todos los herederos han de asumirla aunque siempre en proporción a su cuota hereditaria.

Orduña Moreno recuerda que la situación de insolvencia a la que alude el precepto ha de consistir en una situación objetiva de insuficiencia patrimonial que impida el cumplimiento de la obligación de indemnizar proporcionalmente al heredero evicto. Los demás coherederos pasan a ostentar las medidas de protección del crédito previstas en el art. 1111 del CC, las acciones subrogatoria y pauliana. No obstante, el saneamiento como evicción y el reparto proporcional de la parte del coheredero insolvente tendría como límite para los coherederos legitimarios la salvaguarda de sus legítimas. Por ello, si la salvaguarda no es posible dada la cuantía de la indemnización, habrá de realizarse una nueva partición. Para los demás coherederos, que no son legitimarios, la proporcionalidad en el reparto de la parte del coheredero insolvente no podrá exceder de su haber hereditario¹⁶⁷.

En lo que respecta al contenido de la obligación de saneamiento, es necesario acudir, por aplicación analógica, a lo previsto en el art. 1478 del CC en sede de la compraventa. Como señala Sanchez-Calero Arribas es necesario adaptar esta norma al supuesto concreto de la partición. De este modo, se considera que la indemnización en el saneamiento por evicción en la partición hereditaria comprende¹⁶⁸:

1. El valor de la cosa, aunque, como sostiene la mayoría de la doctrina, no sería al tiempo de la evicción, sino el valor que tenga en el momento de la partición, ya que es cuando son valorados los bienes por todos los coherederos y se crean los lotes que, posteriormente, se verán desequilibrados por la evicción
2. Los frutos o rendimientos del bien, siempre que el demandado haya tenido que entregarlos, así como las costas del pleito.

¹⁶⁷ Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J., y Valpuesto Fernandez, R., op. cit., 2011, pág. 1801.

¹⁶⁸ Sanchez Calero, F. J., Moreno Quesada, B., Gonzalez Porras, J. M., Ossorio Serrano, J. M., Ruiz-Rico Ruiz-Moron, J., Gonzalez Garcia, J., . . . Sanchez, op. cit., 2019, pág. 487.

En relación con las costas del pleito, Riera Alvarez considera que deben ser costeadas por todos los coherederos, entre ellos el heredero eviccionado, las costas del pleito que derive de la acción judicial ejercitada por el tercero, así como las que procedan de las acciones que haya ejercitado el heredero eviccionado contra todos o cualquiera de los coherederos para lograr el saneamiento, quedando excluidas cuando medie culpa del coheredero¹⁶⁹.

3. Los gastos efectuados por el heredero perjudicado por la evicción como consecuencia de la adjudicación del bien (por ejemplo, la inscripción en el Registro de la Propiedad, gastos fiscales...). Sostienen que habría que equiparar la expresión del art. 1478 referida a los “gastos del contrato” a los gastos de la partición, aunque estos no pueden ser indemnizables porque la partición permanece.

Por su parte, Lacruz Berdejo, se basa en Beltrán de Heredia y Orduña para excluir los gastos del contrato dado que la partición no se deshace¹⁷⁰.

Riera Alvarez considera que es lógico que los gastos dirigidos a la regularidad administrativa y jurídica del bien adjudicado sean objeto de indemnización por los herederos proporcionalmente.

4. Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato a cargo del heredero que haya obrado de mala fe, si se da el caso.

Por el contrario, Lacruz Berdejo no considera aplicable este punto dado que la mala fe vicia la partición¹⁷¹.

Se entiende que si el saneamiento es por vicios ocultos, este genera únicamente derecho a la indemnización por la disminución del valor de la cosa, sin que quepa un equivalente a la acción redhibitoria.

¹⁶⁹ Delgado de Miguel, J., Garrido Melero, M., Fernandez Piera, A., Gomez Claveria, P., Mezquita del Cacho, J., Mezquita Garcia-Granero, E., . . . Roca Ferrer, X., op. cit., 2005, pág. 741

¹⁷⁰ Lacruz Berdejo, J. op. cit., 2009, pág. 128

¹⁷¹ Lacruz Berdejo, J. op. cit., 2009, pág. 128

En lo que respecta al ámbito procesal, en sede de partición hereditaria, la acción de evicción la ha de formular un tercero contra el coheredero adjudicatario. Este último deberá dirigir la acción en garantía, atendiendo a los arts. 1481 y siguientes, contra el transmitente del causante, quedando afecto a las reglas relativas a la naturaleza de la transmisión. De este modo, los demás coherederos no asumen en ningún momento la posición del vendedor, a pesar de que su emplazamiento a la causa de evicción haya de realizarse tanto para negar defensa del propio derecho como para la plena legitimación requerida para acceder al contenido indemnizatorio, ya sea por medio de la responsabilidad prevista en el art. 1478 respecto del transmitente del causante; o a través de la pretensión indemnizatoria de los demás coherederos¹⁷².

Manteniendo esta conclusión, Riera Alvarez destaca que, en atención a lo previsto en el art. 1478 CC, el sujeto afectado por la evicción tiene acción contra su transmitente. Así, aunque los demás coherederos respondan frente al coheredero afectado por el hecho eviccionario y asuman interna y conjuntamente las consecuencias del mismo, ello no altera la responsabilidad que corresponde a quien transmitió la cosa que posteriormente pasó a integrarse en el caudal hereditario por fallecimiento del titular¹⁷³.

Finalmente, el art. 1072 del CC recoge un régimen especial para el saneamiento de créditos, disponiendo que “si se adjudicare como cobrable un crédito, los coherederos no responderán de la insolvencia posterior del deudor hereditario, y sólo serán responsables de su insolvencia al tiempo de hacerse la partición. Por lo créditos calificados de incobrables no hay responsabilidad; pero, si se cobran en todo o parte, se distribuirá lo percibido proporcionalmente entre los herederos”.

La clave estaría en la calificación del crédito como cobrable o incobrable; de forma que¹⁷⁴:

- En caso de ser cobrable, si el coheredero al que le es adjudicado no puede cobrarlo porque el deudor resulta insolvente, habrá que tener en cuenta el momento en que tiene lugar la insolvencia: si es posterior a la partición, los demás coherederos no

¹⁷² Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J., y Valpuestro Fernandez, R., op. cit., 2011, pág. 1801.

¹⁷³ Delgado de Miguel, J., Garrido Melero, M., Fernandez Piera, A., Gomez Claveria, P., Mezquita del Cacho, J., Mezquita Garcia-Granero, E., . . . Roca Ferrer, X., op. cit., 2005, pág. 737.

¹⁷⁴ Perez Alvarez , M., Martínez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., & Camara Lapuente, S., op. cit., 2016, págs. 469 y 470.

responderán; si es anterior, responden todos los coherederos en proporción a su cuota, deduciendo la parte que le corresponde al coheredero al que se le adjudicó el crédito impagado.

- En el supuesto de que el crédito fuese incobrable, caben dos posibilidades: la primera es que se le adjudique sin valoración patrimonial, es decir, sin efecto en el lote del suceso al que se le atribuye, lo cual supondría más bien una adjudicación para que ese sucesor gestione el cobro, de forma que si se acaba produciendo el mismo, tendrá que ser distribuido proporcionalmente lo cobrado entre los coherederos; la segunda opción es que se adjudique a uno de los coherederos por un valor inferior al nominal del crédito por el riesgo de no cobrarlo, en cuyo caso, de acuerdo con Albaladejo, se estaría ante una “suerte de adjudicación aleatoria”, de modo que si no cobrase nada, no podría reclamar de los coherederos, a pesar de haber sufrido un perjuicio en su lote, mientras que si lo cobra, no tendría que repartir nada entre ellos.

Por su parte, Sanchez-Calero Arribas considera que el art. 1072 del CC solo aporta una solución al problema de la garantía de la solvencia del deudor, ya que en lo que respecta a la garantía de la existencia del crédito si se adjudica a un heredero por desconocimiento, créditos pagados, prescritos o inexistentes al tiempo de la partición, de acuerdo con Díez-Picazo, Lacruz y la STS de 9 de marzo de 1951, resultan aplicables las reglas del saneamiento de los arts. 1069 a 1071 siendo directamente indemnizables¹⁷⁵.

4.2 EXCEPCIONES A LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.

Las excepciones a la obligación de saneamiento las recoge el art. 1070 del CC, de acuerdo con el cual la obligación recogida en el art. 1069 “solo cesará en los siguientes casos:

1º Cuando el mismo testador hubiese hecho la partición, a no ser que aparezca, o racionalmente se presuma, haber querido lo contrario, y salva siempre la legítima.

2º Cuando se hubiese pactado expresamente al hacer la partición

3º Cuando la evicción proceda de causa posterior a la partición, o fuere ocasionada por culpa del adjudicatario”.

¹⁷⁵ Sanchez Calero, F. J., Moreno Quesada, B., Gonzalez Porras, J. M., Ossorio Serrano, J. M., Ruiz-Rico Ruiz-Moron, J., Gonzalez Garcia, J., . . . Sanchez, op. cit., 2019, pág. 488.

- 1º Cuando el mismo testador hubiese hecho la partición, a no ser que aparezca, o racionalmente se presuma, haber querido lo contrario, y salva siempre la legítima.

El fundamento de lo previsto en el art. 1070.1 reside en el principio general de respeto de la voluntad del testador en la partición. De este modo se entiende que la partición realizada por el testador ha de ser respetada incluso provoca una lesión o tiene lugar la evicción, salvo que el heredero afectado perciba a causa de estos sucesos menos legítima de la que le corresponde¹⁷⁶.

Esta exclusión entre coherederos del deber de garantía recíproca de la integridad de los lotes formados por el propio causante, puede considerarse coherente con la eficacia que el art. 1056.1 CC otorga a su voluntad distributiva, siempre quedando a salvo las legítimas¹⁷⁷

Así, de lo dispuesto en el párrafo primero del art. 1070 se extraen las siguientes conclusiones¹⁷⁸:

1. No procede el saneamiento como regla general.
2. Si procederá cuando aparezca o racionalmente se presuma que el testador quería el saneamiento.
3. También procede el saneamiento cuando sean lesionadas las legítimas, independientemente cual haya sido la voluntad del testador.

La exclusión del saneamiento por evicción recogida en el apartado 1 del art. 1070 presenta dos excepciones.¹⁷⁹

- La primera surge cuando el legitimario se ve privado de los bienes adjudicados por el causante hasta la medida de su legítima, pérdida que le coloca en la posición de acreedor frente a los coherederos de la integridad del derecho que le corresponde por ley.

¹⁷⁶ Delgado de Miguel, J., Garrido Melero, M., Fernandez Piera, A., Gomez Claveria, P., Mezquita del Cacho, J., Mezquita Garcia-Granero, E., . . . Roca Ferrer, X., op. cit., 2005, pág. 734

¹⁷⁷ Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J., y Valpuesto Fernandez, R., op. cit., 2011, pág. 1795.

¹⁷⁸ Delgado de Miguel, J., Garrido Melero, M., Fernandez Piera, A., Gomez Claveria, P., Mezquita del Cacho, J., Mezquita Garcia-Granero, E., . . . Roca Ferrer, X., op. cit., 2005, pág. 734

¹⁷⁹ Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J., y Valpuesto Fernandez, R., op. cit., 2011, págs. 1795 y 1796.

- La segunda excepción tiene lugar cuando es posible presumir que la voluntad del testador era que la proporción perjudicada por la evicción o vicio oculto que tuviere lugar tras su fallecimiento quede restaurada por los coherederos. Así, esta voluntad puede constar expresamente en el testamento (“a no ser que aparezca...”) o puede ser deducida mediante la correcta interpretación del mismo (“o racionalmente se presume...”). La racional presunción ha de ser considerada en atención a las circunstancias de cada caso concreto.
- 2º Cuando se hubiese pactado expresamente al hacer la partición

En relación con el art. 1070.2 relativo al pacto expreso realizado al hacer la partición, cabe que se realice antes o después de la misma y respecto de cualquier clase de partición, con la condición de que en el pacto intervengan todos los herederos¹⁸⁰.

Esta postura es compartida por Carballo Fidalgo, que entiende que a pesar de la literalidad del precepto, los coherederos pueden convalidarlo previa, simultánea o posteriormente a la partición hereditaria; y al afectar directamente a la eficacia del mismo, serían requisitos necesarios la mayoría de edad y el consentimiento unánime de los herederos. En caso de ser alguno de los coherederos menor de edad o incapaz, el pacto sí sería posible, aunque sería precisa la obtención por parte de sus representantes de una autorización judicial, en atención a lo previsto en los arts. 166 y 271 del CC¹⁸¹.

También serían posibles pactos por los cuales se limite la responsabilidad o por los que se amplíe la misma, siendo exigibles los mismos requisitos. Asimismo, sería legítima la renuncia unilateral el derecho, ya sea onerosa o gratuita, previa o posterior a la evicción, expresa o derivada de hechos concluyentes¹⁸².

¹⁸⁰ Lacruz Berdejo, J. op. cit., 2009, pág. 127.

¹⁸¹ Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J., y Valpuestro Fernandez, R., op. cit., 2011, pág. 1796.

¹⁸² *Ibidem*.

Por otra parte, la mala fe de alguno de los partícipes en el pacto supondría la invalidez del mismo en relación con ese concreto partícipe, el cual habría de responder en la proporción que le corresponde¹⁸³.

- 3º Cuando la evicción proceda de causa posterior a la partición, o fuere ocasionada por culpa del adjudicatario”.

Respecto al párrafo 3º del art. 1070 (“cuando la evicción proceda de causa posterior a la partición”), se entiende que la primera de las dos causas de dicho párrafo supone una adaptación de la regla general de la evicción en la compraventa, esta es, que la causa de la evicción debe ser un derecho anterior a la compra (art. 1475.1 CC) a la partición.

La partición hereditaria genera que los herederos adquieran un derecho de propiedad exclusivo sobre los bienes que les son adjudicados. Ello supone que si la causa por la que se produce la evicción es posterior a la partición, esta solo puede imputarse al adjudicatario que la ha sufrido.

En lo que se refiere a la segunda de las causas del párrafo 3º del art. 1070 (“o haya estado ocasionada por culpa del adjudicatario”), se considera que la culpa del adjudicatario concurre cuando no se notifica de la demanda al resto de partícipes de la comunidad hereditaria, los cuales hubieran podido prestarle auxilio en el pleito; cuando no emplea los mecanismos de defensa de los que dispone o cuando actúa negligentemente en defensa de su derecho¹⁸⁴.

Esta opinión es compartida por Lacruz Berdejo, que pone como ejemplo de culpa el hecho de que el adjudicatario deje de notificar al resto de coherederos la demanda causa de una posible evicción, especialmente si la comparecencia de ellos hubiese podido contribuir a rechazarla, lo cual puede deducirse de la aplicación analógica de los arts. 1481 y 1482. En esta misma línea de opinión se sitúan autores como Beltrán de Heredia y Castaño y Scaevola. También podría apreciarse culpa cuando el adjudicatario manifiestamente descuida utilizar los medios de defensa que tiene a su disposición¹⁸⁵.

¹⁸³ Perez Alvarez , M., Martinez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., & Camara Lapuente, S., op. cit., 2016, pág. 469.

¹⁸⁴ Perez Alvarez , M., Martinez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., & Camara Lapuente, S., op. cit., 2016, pág. 469.

¹⁸⁵ Lacruz Berdejo, J. op. cit., 2009, pág. 127.

En este sentido, en la SAP SG 264/2017, de 13 de diciembre de 2017¹⁸⁶, se entiende que “[...] es evicción, pérdida de la cosa adjudicada, debida al allanamiento de la adjudicataria y como tal ocasionada por su voluntad, por su causa, por su culpa. Lo que significa que queda excluida la obligación de saneamiento por ser aplicación de la regla del art. 1070.3ª antes citada.”

5. CONCLUSIONES.

A la vista del estudio efectuado a lo largo del trabajo es posible extraer las siguientes conclusiones.

1. El saneamiento por evicción, fenómeno surgido en el Derecho Romano, se configura como una forma de protección hacia el comprador, prevista en el Código Civil para los supuestos, en los que, cumpliéndose determinadas condiciones, este se ve privado de todo o parte de la cosa adquirida. Otorga una protección de gran importancia para el comprador, siendo una garantía de que, cumpliéndose las condiciones exigidas por la ley, podrá recuperar su situación inicial en caso de verse despojado de la cosa objeto del contrato.
2. Los requisitos exigidos para que sea posible exigir dicha responsabilidad pueden resumirse en cuatro: la privación total o parcial de la cosa al comprador, por sentencia firme, en virtud de un derecho anterior a la compra y la notificación de la demandad de evicción a instancia del comprador. Todos ellos han sido objeto de una amplia interpretación doctrinal y jurisprudencial.
3. Dentro de los efectos de la evicción, aparecen los conceptos que integran la responsabilidad por evicción. De este modo, el comprador esta facultado para exigir al vendedor:
 - La restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea este mayor o menor que el de la venta
 - Los frutos o rendimientos, se si hubiere condenado al comprador a entregarlo al que le haya vencido en juicio.

¹⁸⁶ ROJ: SAP SG 407/2017

- Las costas del pleito que haya motivado la evicción, y, en su caso, la del seguido con el vendedor para el saneamiento.
 - Los gastos del contrato, si los hubiese pagado el comprador.
 - Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si vendió de mala fe.
4. Dentro de la figura eviccionaria, es destacable el supuesto de la evicción parcial, que surge ante la pérdida del comprador de una parte de la cosa vendida de tal importancia con relación al todo que sin ella no la hubiere comprado. Este supuesto confiere al comprador la posibilidad de rescindir al contrato, siempre con la condición de devolver la cosa sin más gravámenes de los que tenga al admitirla.
 5. Otra de las conclusiones de importancia es el carácter dispositivo que presenta todo el régimen del saneamiento por evicción. De este modo, el Código permite pactos entre las partes en virtud de los cuales se aumente, disminuya o suprima la obligación del vendedor. El alcance natural de la responsabilidad por evicción hace que acompañe a la compraventa por sí misma, a pesar de que son admitidos determinados pactos que modifiquen el contenido de esta.
 6. La responsabilidad en el saneamiento por evicción en contratos con pluralidad de vendedores ha sido objeto de discusión por parte de la jurisprudencia, siendo destacadas fundamentalmente la STS 892/2008, de 8 de octubre de 2008 y la STS 269/2013, de 30 de abril de 2013. Del análisis de dicha jurisprudencia se extrae la conclusión de que no existe un criterio uniforme sobre el tipo de responsabilidad que rige en los casos de saneamiento por evicción con pluralidad de vendedores. Ello hace que resulte preciso apreciar las circunstancias de cada caso concreto para determinar si rige la mancomunidad o la solidaridad.
 7. Esta figura prevista en el Código Civil y ampliamente regulada en sede de la compraventa, se extiende a otros contratos intervivos como es el de permuta, arrendamiento o donación, así como a otras cuestiones de distinto carácter como es la partición hereditaria.

8. En el caso del contrato de arrendamiento, el Código se remite a las reglas previstas para el saneamiento en la compraventa. Así, son aplicadas las mismas normas, aunque con las oportunas matizaciones en atención a las características propias del contrato de arrendamiento, como son su carácter temporal o el precio que se estipula acorde al plazo.
9. El fenómeno eviccionario también está previsto en la permuta. Ofrece la posibilidad al que pierde la cosa recibida en permuta o bien de recuperar la que dio a cambio o bien de reclamar la indemnización de daños y perjuicios. No obstante, solo podrá optar por la primera opción en tanto la cosa subsista en poder del otro permutante, quedando siempre a salvo los derechos adquiridos por un tercero de buena fe. En cualquier caso, son exigidos los mismos requisitos de la evicción en la compraventa.
10. Otro de los contratos para los que está prevista la evicción es en las donaciones. De esta forma, el donatario queda subrogado en los derechos y acciones que en caso de evicción correspondan al donante. Asimismo, no queda obligado el donante al saneamiento de las cosas donadas, siempre que la donación no haya sido onerosa, en cuyo caso responde hasta donde concurra el gravamen.
11. Finalmente, el saneamiento por evicción aparece en la partición hereditaria con el objeto de lograr la equidad e igualdad entre los coherederos. A pesar de estar previstas una serie de excepciones a la misma en el Código, se presenta como una responsabilidad específica, condicionada o singular por las características y naturaleza del acto particional y del fenómeno de la sucesión. De este modo, el acto particional en sí mismo no fundamenta en sentido estricto la responsabilidad por evicción, sino que es el desencadenante sobre el que gravita la misma, configurándose de forma proporcional al correspondiente haber hereditario de cada coheredero.

BIBLIOGRAFÍA

Cañizares Laso, A., de Pablo Contreras, P., Orduña Moreno, J., & Valpuestro Fernández, R. (2011). *Código Civil Comentado. Volumen II. Libro III- De los diferentes modos de adquirir la propiedad (Arts. 609 a 1087)*. Navarra: Civitas-Thomson Reuters.

- Delgado de Miguel, J., Garrido Melero, M., Fernandez Piera, A., Gomez Claveria, P., Mezquita del Cacho, J., Mezquita Garcia-Granero, E., . . . Roca Ferrer, X. (2005). *Instituciones de Derecho Privado. Tomo V. Sucesiones. Volumen 2º. Títulos sucesorios. Fase dinámica del fenómeno sucesorio. Ineficacia de las disposiciones sucesorias*. Thomson Civitas.
- Delgado de Miguel, J., Simo Santonja, V., Cavalle Cruz, A., Garcia Guardiola, S., Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas, M., Paz-Ares Rodriguez, I., & Simo Sevilla, D. (2004). *Instituciones de Derecho Privado. Tomo III: Obligaciones y Contratos. Volumen 2º*. Madrid: Thomson Civitas.
- Diez-Picazo, L., & Gullon, A. (2018). *Sistema de Derecho Civil. Volumen II (Tomo 2). Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual. Decimosegunda edición*. Tecnos.
- Duran Rivacoba, R. (2002). *Evicción y Saneamiento*. Navarra: Aranzadi.
- Fernandez Chacon, I. (2016). *Compraventa y transmisión de la propiedad*. Oviedo.
- García Cantero, G. (1991). *Comentarios a los artículos 1474 a 1483 del Código Civil. Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo XIX*. Madrid: Edersa.
- Lacruz Berdejo, J. (2009). *Elementos de Derecho Civil Tomo V, Sucesiones*. Madrid: Dykinson.
- Lacruz Berdejo, J. (2013). *Elementos de derecho civil. Tomo II. Volumen 2, Derecho de obligaciones. Contratos y cuasicontratos*. Madrid: Dykinson.
- Lanchas Sanchez, J. (2017). La responsabilidad exigible en el saneamiento por evicción en caso de pluralidad de vendedores: solidaridad o mancomunidad. *Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, 36, 95-118.
- Lasarte , C. (2019). *Derecho de Sucesiones. Principios de Derecho Civil VII. 14º Edición*. Marcial Pons.
- Lasarte Alvarez, C. (2017). *Principios de derecho civil. Tomo III: Contratos: 3*. Madrid: Marcial Pons.
- Martinez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., & Perez Alvarez, M. (2016). *Curso de Derecho Civil (IV). Derecho de Familia*. Madrid: Edisofer S.L.
- Martinez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., Perez Alvarez, M., & Parra Lucan , M. (2020). *Curso de Derecho Civil (II). Volumen II. Contratos y Responsabilidad Civil. 5º Edición*. Edisofer.
- Martinez Martinez, M. (2004). *Evicción parcial en la compraventa en el Código Civil español*. Madrid: Dykinson.
- Panero Gutierrez, R. (2015). *Derecho Romano*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Perez Alvarez , M., Martinez de Aguirre Aldaz, C., de Pablo Contreras, P., & Camara Lapuente, S. (2016). *Curso de Derecho Civil (V). Derecho de Sucesiones. Reimpresión de la 1ª Edición*. Madrid: Edisofer, S.L.

Rodriguez Morata, F. (1990). *Venta de cosa ajena y evicción: estudio de las reglas del saneamiento por evicción en la compraventa*. Barcelona: Bosch.

Sanchez Calero, F. J., Moreno Quesada, B., Gonzalez Porras, J. M., Ossorio Serrano, J. M., Ruiz-Rico Ruiz-Moron, J., Gonzalez Garcia, J., . . . Sanchez-. (2019). *Curso de Derecho Civil IV. Derecho de Familia y Sucesiones 9ª Edición*. Valencia: Tirant lo Blanch.

Sanchez Calero, F., Moreno Quesada, B., Ossorio Morales, J., Gonzalez Porras, J., Ossorio Serrano, J., Ruiz-Rico Ruiz-Moron, J., . . . Moreno Quesada, L. (2018). *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valencia: Tirant lo Blanch.

JURISPRUDENCIA.

TRIBUNAL SUPREMO

1. Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de marzo de 1933 (RJ 1933\1578) (Base de datos: ARANZADI)
2. Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 1963 (RJ 1963\4083) (Base de datos: ARANZADI)
3. Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de junio de 1966 (RJ 1966\3933) (Base de datos: ARANZADI)
4. Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 1966 (RJ 1966\3104) (Base de datos: ARANZADI)
5. Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 1983 (RJ 1983\3689) (Base de datos: ARANZADI)
6. Sentencia del Tribunal Supremo, (Roj: STS 1722/1985), de 5 de diciembre de 1985 (ECLI:ES:TS:1985:1722) (Base de datos: CENDOJ)
7. Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1986 (RJ 1986\7795) (Base de datos: ARANZADI)
8. Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1992 (RJ 1992\3983) (Base de datos: ARANZADI)
9. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1993 (RJ 1993\8176) (Base de datos: ARANZADI)
10. Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 1993 (RJ 1993\8916) (Base de datos: ARANZADI)

11. Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1998, nº 66/1998 (RJ 1998\704) (Base de datos: ARANZADI)
12. Sentencia del Tribunal Supremo, nº 1139/2006 (Roj: STS 7274/2006), de 17 de noviembre de 2006 (ECLI:ES:TS:2006:7274) (Base de datos: CENDOJ)
13. Sentencia del Tribunal Supremo, nº 892/2008 (Roj: STS: 5226/2008), de 8 de octubre de 2008 (ECLI:ES:TS:2008:5226) (Base de datos: CENDOJ)
14. Sentencia del Tribunal Supremo, nº 159/2009 (Roj: STS 1147/2009), de 9 de marzo de 2009 (ECLI:ES:TS:2009:1147) (Base de datos: CENDOJ)
15. Sentencia del Tribunal Supremo, nº 596/2010 (Roj: STS 5076/2010), de 30 de septiembre de 2010 (ECLI:ES:TS:2010:5076) (Base de datos: CENDOJ)
16. Sentencia del Tribunal Supremo, nº 269/2013 (Roj: STS 2748/2013), de 30 de abril de 2013 (ECLI:ES:TS:2013:2748) (Base de datos: CENDOJ)
17. Sentencia del Tribunal Supremo, nº 346/2018 (Roj: STS 2091/2018), de 7 de junio de 2018 (ECLI:ES:TS:2018:2091) (Base de datos: CENDOJ)
18. Sentencia del Tribunal Supremo, nº 164/2021 (Roj: STS 1083/2021), de 23 de marzo de 2021 (ECLI:ES:TS:2021:1083) (Base de datos: CENDOJ)

AUDIENCIAS PROVINCIALES

19. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, nº 853/2004 (Roj: SAP B 15100/2004), de 17 de diciembre de 2004 (ECLI:ES:APB:2004:15100) (Base de datos: CENDOJ)
20. Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, nº 701/2007 (Roj: SAP Z 2330/2007), de 27 de diciembre de 2007 (ECLI:ES:APZ:2007:2330) (Base de datos: CENDOJ)
21. Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, nº 799/2008 (Roj: SAP V 5286/2008), de 19 de diciembre de 2008 (ECLI:ES:APV:2008:5286) (Base de datos: CENDOJ)
22. Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, nº 237/2010 (Roj: SAP M 7330/2010), de 12 de mayo de 2010 (ECLI:ES:APM:2010:7330) (Base de datos: CENDOJ)
23. Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, nº 303/2011 (Roj: SAP PO 853/2011), de 30 de marzo de 2011 (ECLI:ES:APPO:2011:853) (Base de datos: CENDOJ)
24. Sentencia de la Audiencia Provincial de León, nº 311/2011 (Roj: SAP LE 1212/2011), de 25 de octubre de 2011 (ECLI:ES:APLE:2011:1212) (Base de datos: CENDOJ)

25. Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, nº 452/2012 (Roj: SAP M 12091/2012), de 11 de julio de 2012 (ECLI:ES:APM:2012:12091) (Base de datos: CENDOJ)
26. Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, nº 774/2013 (Roj: SAP M 14232/2013), de 30 de septiembre de 2013 (ECLI:ES:APM:2013:14232) (Base de datos: CENDOJ).
27. Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba, nº 417/2016 (Roj: SAP CO 634/2016), de 14 de julio de 2016 (ECLI:ES:APCO:2016:634) (Base de datos: CENDOJ)
28. Sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia, nº 264/2017 (Roj: SAP SG 407/2017), de 13 de diciembre de 2017 (ECLI:ES:APSG:2017:407) (Base de datos: CENDOJ)
29. Sentencia de la Audiencia Provincial de Palencia, nº 403/2018 (Roj: SAP P 490/2018), de 13 de diciembre de 2018 (ECLI:ES:APP:2018:490) (Base de datos: CENDOJ)
30. Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, nº 95/2020 (Roj: SAP M 4942/2020), de 12 de marzo de 2020 (ECLI:ES:APM:2020:4942) (Base de datos: CENDOJ)