



FACULTAD DE DERECHO

ESTUDIO COMPARADO DEL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS Y EVICCIÓN EN DERECHO ROMANO Y ACTUAL

Autor: Carlos Fernández-Salvador Martínez-Sagrera

5º E-3 B

Derecho Romano

Tutor: Salvador Ruiz Pino

Madrid

Marzo 2025

ÍNDICE

ABREVIATURAS

INTRODUCCIÓN

Objetivo de la investigación

Metodología y plan de trabajo

Justificación del tema

CAPÍTULO I

CONTEXTUALIZACIÓN DOCTRINAL DEL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS Y EVICCIÓN

1.1. Concepto del saneamiento por vicios ocultos

1.2. Concepto del saneamiento por evicción

CAPÍTULO II

ORIGEN EN EL DERECHO ROMANO

2.1. Concepto del saneamiento por vicios ocultos en Derecho Romano

2.2. Concepto del saneamiento por evicción en Derecho Romano

2.3. Regulación y características en Derecho Romano

CAPITULO III

LA ACTUALIDAD JURÍDICA

3.1. Regulación y características del saneamiento por vicios ocultos en el Derecho actual

3.2. Regulación y características del saneamiento por evicción en el Derecho actual

3.3. Obligaciones del vendedor y comprador

3.4. Plazos y efectos

CAPÍTULO IV

COMPARACIÓN ENTRE EL DERECHO ROMANO Y ACTUAL

4.1. Evolución e impacto

CONCLUSIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREVIATURAS

INTRODUCCIÓN

Objetivo de la investigación

El presente trabajo tiene por objeto realizar un análisis exhaustivo de las figuras del saneamiento por vicios y evicción en Derecho Romano y actual, así como realizar una comparación de ambas junto a su evolución histórica. De esta forma se realizará una comparación profusa entre su regulación en el Derecho Romano y el ordenamiento jurídico actual.

En primer lugar, este estudio pretende establecer los conceptos de estas figuras e identificar las bases jurídicas y los principios que las caracterizan en el marco del Derecho Romano, continuando con un análisis de su origen, evolución y aplicación. Además, se abordará la evolución histórica de dichas figuras examinando como han sido adoptadas por diferentes ordenamientos hasta su adaptación al ordenamiento jurídico actual.

A su vez, se busca realizar una comparación entre los principios y normas que regulaban el saneamiento por vicios y evicción en el Derecho Romano y los que lo hacen en el ordenamiento jurídico actual. De este análisis resaltaremos las similitudes y diferencias existentes en ambos ordenamientos y las rupturas que hayan podido suceder fruto de la evolución y desarrollo de distintas instituciones jurídicas.

Finalmente, el objetivo fundamental de este estudio es evaluar la relevancia de las figuras, instituciones y vigencia de los principios del Derecho Romano en la práctica jurídica actual, concretamente en su aplicación a la resolución de conflictos fruto de obligaciones contractuales.

Metodología

Resumen



CONTEXTUALIZACIÓN DOCTRINAL DEL SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS Y EVICCIÓN

Antes de entrar en el estudio del saneamiento por vicios ocultos debemos entender su procedencia, para así entender por qué se aplica esta figura. Para comprenderla, conviene adentrarnos en las relaciones contractuales, concretamente el contrato de compraventa.

De forma introductoria, debemos entender que las figuras jurídicas de saneamiento por vicios ocultos y evicción encuentran sus raíces en el Derecho Romano. El Derecho Romano establece un sistema que sienta las bases fundamentales y principios de regulación de las relaciones contractuales, entre ellas, la compraventa. Este ordenamiento viene caracterizado por su sofisticación y precisión, ya que establece principios clave con un objetivo, garantizar la seguridad jurídica y la buena fe en los intercambios comerciales. En concreto, dicha relación contractual (compraventa) se fundamentaba en la *bona fides*, de tal forma se protege al comprador frente a los defectos (vicios ocultos) que poseyere la cosa en el momento de la compraventa, además de protegerle frente a las reclamaciones que terceras partes puedan ejercer sobre la propiedad adquirida (*evicción*)¹.

Además, debemos entender que, en Derecho Romano clásico, no surgen efectos reales automáticos fruto de la compraventa, es decir, no bastaba el mero consentimiento para transmitir la propiedad. Para que surjan dichos efectos era necesario realizar un acto específico, como la *traditio*, o en caso de bienes *mancipi*, la *mancipatio* o la *in iure cesio*. A través de estos, el vendedor se obligaba más allá, pues no quedaba obligado a transmitir el dominio, sino a garantizar la entrega de la posesión pacífica de la cosa (*vacua possessio tradere*). Esta obligación incluía la responsabilidad frente a la evicción, que facultaba al comprador a reclamar en caso de que un tercero demostrara un derecho superior sobre el bien vendido².

No era ésta su única obligación, pues surge en el vendedor la obligación de responder por los vicios ocultos de la cosa vendida, lo que dio origen al concepto de vicios redhibitorios.

¹ Pérez, M.P., *Estudio comparativo de la transmisión y compraventa*, Barcelona, 1996, p. 202.

² Fernández de Buján, A., *El saneamiento por vicios en el Derecho Romano*, Madrid, 2024, p. 45.

Inicialmente, estas responsabilidades se regulaban mediante estipulaciones adicionales, como la *stipulatio duplae* o la *stipulatio habere licere* y, más tarde, estas se incorporan al contrato de compraventa como elementos naturales del mismo. Surge concretamente, con la introducción de acciones como la *actio empti* y las acciones edilicias. Estas herramientas permitían al comprador exigir reparación, rescisión del contrato o una reducción proporcional del precio³.

Además, se reforzó la figura jurídica de la evicción a través de medios procesales, como la *actio auctoritatis*. A través de este remedio procesal se protege al comprador frente a la pérdida del bien debido a un juicio reivindicatorio exitoso por parte de un tercero. Todas estas garantías han ido evolucionando con el paso de los años y han reflejado la necesidad de la interacción comercial y la protección de las partes, así como sentado los principios jurídicos del Derecho Romano⁴.

Tal y como apreciaremos a lo largo de este estudio, vamos a recordar la importancia del impacto del Derecho Romano, pues estas bases no se han limitado sólo a su época, sino que se han extendido a las codificaciones europeas, que los han adoptado y adaptado a sus respectivos ordenamientos, dada su relevancia, actualidad, sofisticación y necesidad. Resulta de particular importancia la teoría del título y el modo, pues esta supone el nexo entre las obligaciones contractuales y los derechos reales, asegurando una transmisión de la propiedad legítima y efectiva. Así, el legado romano se ha convertido en el fundamento de la aplicación de las figuras de saneamiento por vicios y evicción, que buscan garantizar la seguridad jurídica y la equidad en las transacciones comerciales⁵.

1.1. Concepto del saneamiento por vicios ocultos

Entrando en el estudio a fondo del concepto de saneamiento por vicios ocultos, podemos deducir de lo anterior, que esta figura surge como una garantía jurídica fundamental que protege al comprador frente a defectos que tuviere la cosa adquirida y que no fueron evidentes a la hora de la compraventa. Tal y como hemos visto, podemos añadir que es una figura que

³ Fernández de Buján, A., *El saneamiento por vicios en el Derecho Romano*, Madrid, 2024, p. 46.

⁴ Pérez, M.P., *Estudio comparativo de la transmisión y compraventa*, Barcelona, 1996, pp. 203-2

⁵ Pérez, M.P., *Estudio comparativo de la transmisión y compraventa*, Barcelona, 1996, p. 205.

procede del Derecho Romano, el cual establece los principios jurídicos que la regulan y aún están presentes en nuestro ordenamiento.

El Derecho Romano establece esta garantía de saneamiento por vicios ocultos en las transacciones comerciales como una obligación que recae sobre el vendedor, pues este es responsable de garantizar la utilidad de la cosa vendida. Al hacerle responsable de ello, este deberá responder por aquellos defectos que no fueran aparentes. Además, el Derecho Romano establece una serie de acciones con el fin de proteger al comprador. Dichas acciones eran principalmente las acciones edilicias. Estas acciones tienen efectos diferentes, pero comparten un fin común, resarcir al comprador perjudicado. La primera que veremos es la *actio redhibitoria*, que está destinada a resolver el contrato, mediando la devolución del precio. La segunda es la *actio quanti minoris*, que permitía una reducción proporcional del precio⁶. Tal y como estudiaremos, se aplicará cada una en función de la gravedad y la utilidad de la cosa objeto de compraventa.

La aplicación original de estas acciones se plasmaba en los contratos de compraventa de esclavos y animales en los mercados, lugar en el que los ediles curules regulaban las transacciones. Según Ulpiano, la obligación del vendedor consistía en declarar cualquier defecto o enfermedad que tuviera el esclavo o animal, y en caso de ocultamiento, el comprador podía reclamar mediante estas acciones⁷. Posteriormente, la jurisprudencia extendió su aplicación a todo tipo de bienes, tanto muebles como inmuebles⁸.

Siguiendo con el estudio de dicho concepto, veremos qué abarca el concepto de vicio en Derecho Romano. En este sistema, el concepto vicio abarca aquellos defectos que tuviere la cosa que afecten a la funcionalidad o utilidad del bien, distinguiendo entre defectos corporales y defectos de carácter (en el caso de los esclavos, por ejemplo, la fuga o la vagancia eran considerados vicios de carácter). Sin embargo, los defectos visibles o manifiestos no generaban responsabilidad para el vendedor, siguiendo el principio *caveat emptor* (que el comprador sea cuidadoso)⁹. Siguiendo este principio, recordaré el ejemplo del mercader que compra una yegua de raza árabe para su esposa, la cual rechaza el regalo por el temperamento de la yegua.

⁶ Núñez, A., *Vicios ocultos: desde el Derecho Romano al Código Civil Español*, Barcelona, 1996, pp. 202-203.

⁷ Díaz-Bautista, A., *La responsabilidad por vicios ocultos en la compraventa de esclavos en la legislación de Diocleciano*, Murcia, 2017, p. 92.

⁸ Montañana, A., *Régimen jurídico de la responsabilidad por vicios ocultos en el contrato de compraventa en los Fueros de Valencia*, Castellón, 2008, p. 454.

⁹ Oviedo, J., *La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos*, Bogotá, 2014, p. 207.

Ante tal situación el mercader intenta ejercer la acción redhibitoria para exigir responsabilidad al vendedor, pero no le es concedida, porque él sabía la naturaleza de la yegua, en concreto su raza, y sabía que es una raza de caballo que son considerados de tener “muchacha sangre”, por lo que no se puede considerar un vicio oculto.

Dada la importancia de esta figura, los ordenamientos jurídicos modernos adoptan dicha figura, de tal forma que, en las codificaciones modernas, como el Código Civil español, se presenta el saneamiento por vicios ocultos como un elemento esencial de la compraventa. En concreto, el artículo 1484 del Código Civil español establece que el vendedor responde por los defectos ocultos que hagan la cosa impropia para el uso al que se destina o que disminuyan su utilidad de tal forma que, de haberlos conocido, el comprador no la habría adquirido o habría pagado un precio menor¹⁰.

Respecto a la postura de la doctrina, podemos distinguir como ésta establece dos nociones principales respecto al concepto de “vicio”. En primer lugar, la noción conceptual define el vicio como “anomalía intrínseca del bien que lo diferencia de otros de su misma especie o calidad”. Este enfoque excluye defectos que derivan de la ausencia de características pactadas específicamente en el contrato. En este contexto, la doctrina resalta que un vicio debe considerarse como una desviación de las cualidades esenciales que la cosa debería poseer por su naturaleza o por su destino común. Por ejemplo, en la compraventa de un vehículo, un defecto en el sistema de frenos que comprometa su seguridad sería un vicio conceptual, ya que afecta una característica esencial del producto¹¹.

La segunda noción del concepto se refiere a la noción funcional, la cual amplía el concepto de vicio al considerar las expectativas concretas y razonables del comprador respecto al uso de la cosa. Este enfoque prevalece especialmente cuando el uso específico del bien fue manifestado al vendedor. Por ejemplo, si un comprador adquiere un local comercial con la intención de instalar maquinaria pesada y el suelo del inmueble no tiene la resistencia adecuada, esto constituiría un vicio funcional, ya que afecta el propósito específico comunicado al vendedor¹².

¹⁰ Sansón, M.V, *La responsabilidad del vendedor por los vicios materiales de la cosa vendida y la protección del comprador desde el Derecho Romano al contemporáneo*, La Laguna, 2019, p. 4.

¹¹ Sansón, M.V, *La responsabilidad del vendedor por los vicios materiales de la cosa vendida y la protección del comprador desde el Derecho Romano al contemporáneo*, La Laguna, 2019, pp. 6-7.

¹² Oviedo, J., *La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos*, Bogotá, 2014, p. 211.

Una vez establecidas las nociones del concepto vicio, debemos atender a los requisitos exigidos para considerar un defecto como vicio oculto.

El primero de los requisitos es el de la ocultación. Tal y como su propio nombre indica, este implica que el defecto no sea obvio, evidente ni fácilmente detectable. Por ejemplo, a la hora de comprar un vehículo usado en el que un defecto en el motor no puede ser detectado a simple vista ni mediante una prueba de conducción estándar.

Además, se exige que el defecto sea preexistente, es decir, que al momento de realizar la compraventa dicho defecto exista, aunque se manifieste más tarde. Por ejemplo, al comprar una vivienda con problemas estructurales no visibles que posteriormente generan grietas debido a una mala cimentación, ya presente al momento de la venta.

El último requisito es el de la gravedad, ya que el defecto debe ser lo suficientemente relevante para afectar el uso normal del bien o reducir significativamente su valor. Por ejemplo, al adquirir maquinaria industrial que, debido a un defecto oculto, no alcanza la capacidad de producción especificada, lo que la hace inadecuada para su propósito¹³.

La postura predominante en la jurisprudencia española acerca de la noción de vicio, es la relativa a la interpretación funcional del vicio, considerando además del uso general del bien aquél pretendido por el comprador, siempre que este haya sido manifestado al vendedor. A modo de ejemplo, en un contrato de compraventa en el que se pacta el color de ciertas baldosas, y el resultado final no es el esperado. En este supuesto, hay que destacar la finalidad decorativa del producto, y la no adecuación con la finalidad pretendida.

En todo caso, la noción funcional se corresponde con el contexto histórico, pues las acciones edilicias demostraron su eficacia en los casos citados anteriormente de venta de esclavos y animales con enfermedades no declaradas, que afecten a su capacidad de trabajo, y, por tanto, a la finalidad pretendida por el comprador. De este modo, estas garantías permiten equilibrar desigualdades y garantizar la buena fe en las transacciones comerciales¹⁴.

Respecto a la doctrina, esta establece múltiples posturas acerca del concepto y finalidad del saneamiento por vicios ocultos.

¹³ Núñez, A., *Vicios ocultos: desde el Derecho Romano al Código Civil Español*, Barcelona, 1996, p. 205.

¹⁴ Díaz-Bautista, A., *La responsabilidad por vicios ocultos en la compraventa de esclavos en la legislación de Diocleciano*, Murcia, 2017, p. 94.

En primer lugar, la Dra. Sansón Rodríguez, destaca el avance significativo en la protección del comprador, a raíz de la evolución de los vicios ocultos desde su concepción en el Derecho Romano hasta las codificaciones contemporáneas. Ella defiende que las acciones edilicias sirven como base de un mecanismo de responsabilidad, siendo un elemento natural del contrato de compraventa en el actual ordenamiento. Además, añade que la jurisprudencia avanza un paso más al introducir como parte esencial de la evaluación de los vicios ocultos¹⁵ el concepto de las expectativas razonables del comprador.

Por su parte, Oviedo Albán, muy parecido a la anterior, ha relacionado el enfoque funcional de los vicios ocultos con la evolución de la figura del saneamiento en los ordenamientos contemporáneos. Él destaca que la figura del saneamiento y las acciones edilicias no se tratan de una obligación de entregar la cosa sin vicios sino de prestar una protección al comprador en caso de presencia de estos. De esta forma, se protege al comprador por asumir un eventual riesgo, por lo que comprar una cosa viciada no significa que el vendedor haya incumplido el contrato. Este enfoque protege mejor los derechos del comprador frente a situaciones imprevistas¹⁶.

Núñez Martí, por su parte, profundiza en la relación entre los vicios ocultos y las estipulaciones contractuales. Esta defiende que el saneamiento no solo implica una garantía, sino un deber de actuar con buena fe (transparencia). Así, los defectos no declarados hacen necesario un enfoque en la compensación de los vicios ocultos¹⁷.

Finalmente, Arangio-Ruiz considera que la transición de las acciones edilicias hacia la responsabilidad contractual refleja una consolidación del principio de buena fe en las transacciones. Siguiendo esta línea, destaca el avance de estas bases sentadas por el Derecho Romano, y resulta impresionante, porque tal y como vimos en la introducción este era el objetivo último de estas figuras, junto con la seguridad jurídica. Según Arangio-Ruiz, esta figura representa claramente la influencia del Derecho Romano en la configuración actual del derecho de contratos, promoviendo la buena fe y la seguridad jurídica en los intercambios comerciales¹⁸.

¹⁵ Sansón, M.V, *La responsabilidad del vendedor por los vicios materiales de la cosa vendida y la protección del comprador desde el Derecho Romano al contemporáneo*, La Laguna, 2019, pp. 8-10.

¹⁶ Oviedo, J., *La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos*, Bogotá, 2014, pp. 215-216.

¹⁷ Núñez, A., *Vicios ocultos: desde el Derecho Romano al Código Civil Español*, Barcelona, 1996, pp. 208-209

¹⁸ Arangio-Ruiz, V., *La compravendita in diritto romano*, Nápoles, 1956, pp. 354-355.

Por tanto, podemos describir esta como una figura jurídica esencial que protege al comprador frente a defectos que comprometen la utilidad o el valor del bien adquirido. Desde su origen en el Derecho Romano hasta su incorporación en las codificaciones modernas, esta garantía refleja la evolución de los sistemas legales hacia una mayor protección de los derechos de los consumidores y el equilibrio contractual.

1.2. Concepto del saneamiento por evicción



Al igual que el saneamiento por vicios ocultos, el saneamiento por evicción también constituye una garantía esencial en los contratos de compraventa, cuyo fin es proteger al comprador frente a la pérdida de la cosa adquirida o de su posesión pacífica, debido a la reivindicación por parte de un tercero con mejor derecho. Tal y como hemos mencionado en la introducción esta figura también encuentra su origen en el Derecho Romano, y se ha integrado en los actuales ordenamientos jurídicos como elemento natural del contrato de compraventa.

Según la definición conceptual del Derecho Romano, esta figura está directamente relacionada con la obligación del vendedor de garantizar al comprador el *habere licere*, es decir, garantizar el disfrute pacífico de la cosa objeto de compraventa sin ser perturbado por terceros con mejor derecho. Según esta concepción, existe un nexo entre la responsabilidad del vendedor y la traditio, ya que, recordando la teoría del título y el modo, esta implica no solo la entrega material del bien, sino también la ausencia de defectos jurídicos que afectaran a su posesión¹⁹.

En Derecho Romano, para garantizar el disfrute pacífico de la cosa, encontrábamos la evicción regulada mediante la *actio auctoritatis*, la cual imponía al vendedor una obligación adicional. Esta imponía la obligación de defender al comprador siempre que se ejerciese una acción reivindicatoria por parte de una tercera parte. Esta acción tenía consecuencias graves para el vendedor, ya que, si el vendedor incumplía y el comprador perdía la cosa, el vendedor estaba obligado a pagar el doble del precio mediante esta acción²⁰.

¹⁹ Belda, J., *La obligación de garantía por evicción del comprador en el Derecho romano clásico*, Salamanca, 2001, p. 129.

²⁰ Salomón, L., *La evicción y furtum*, Barcelona, 2006, p. 165.

Más adelante, en la época clásica, vemos como esta obligación evoluciona hacia las *stipulationes duplae*, las cuales consistían en acuerdos contractuales a través de los cuales el vendedor se comprometía a pagar una suma pactada en caso de evicción. Estos acuerdos fueron más allá de las ventas formales, abarcando también las realizadas mediante traditio²¹.

En el Derecho Romano clásico avanzado, ya encontramos a la evicción como elemento natural del contrato de compraventa, y no como acuerdo extracontractual. De esta forma, encontramos otro mecanismo de protección del comprador, la *actio empti*, la cual no necesita estipulaciones adicionales. Estos avances reflejan un cambio hacia un sistema más protector del comprador, basado en la buena fe y en el equilibrio de las prestaciones²².

En los ordenamientos jurídicos actuales el saneamiento por evicción se define como la obligación del vendedor de responder por los perjuicios sufridos por el comprador cuando este pierde la cosa o su posesión pacífica debido a un derecho mejor fundado de un tercero. En el Código Civil español se establece en el artículo 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”²³.

En cualquier caso, a la hora de aplicarlo, se distingue entre evicción total o parcial en función de la amplitud del perjuicio causado. La total implica que el comprador pierde completamente la cosa adquirida. La parcial ocurre cuando el comprador sufre una disminución significativa en los derechos sobre la cosa, como la imposición de gravámenes no declarados o la existencia de servidumbres no previstas²⁴. Vemos que en este último caso el perjudicado es el comprador que no tiene obligación de hacerse cargo de dichos gravámenes.

Una vez aplicada dicha distinción, vamos a estudiar los requisitos indispensables para que proceda la responsabilidad por evicción.

En primer lugar, debe haber reivindicación judicial, es decir, la evicción surge como consecuencia de una acción real ejercitada por un tercero y resuelta mediante sentencia firme.

²¹ Sansón, M.V, *Responsabilidad del vendedor por vicios jurídicos en derecho romano y derecho comparado*, Madrid, 2021, pp. 3-4.

²² Salomón, L., *Obligación de garantía por evicción en el derecho romano*, Barcelona, 2019, pp. 27-28.

²³ Código Civil Español, art. 1475.

²⁴ Sansón, M.V, *Responsabilidad del vendedor por vicios jurídicos en derecho romano y derecho comparado*, Madrid, 2021, p. 12.

Ejemplo: Un comprador pierde la propiedad de un inmueble al demostrarse que el vendedor no tenía un título válido de propiedad²⁵.

El segundo requisito para exigir la responsabilidad al vendedor es la privación de la cosa, es decir, el comprador debe haber sido privado efectivamente de la cosa o de su uso pacífico.

Ejemplo: La existencia de una hipoteca no declarada que resulta en el embargo del inmueble²⁶.

Además, debe existir un derecho anterior del tercero al momento de la compraventa²⁷.

El último requisito que opera es notificar al vendedor de que se está ejercitando una acción judicial para que este pueda intervenir en su defensa²⁸.

Pese a existir una serie de requisitos esenciales para que opere este derecho, la doctrina presenta distintos acercamientos al concepto de saneamiento por evicción, así como de su evolución en los contratos de compraventa.

La Dra. Sansón Rodríguez destaca la evolución histórica del concepto. Según esta, la evicción pasa de ser un elemento accesorio al contrato de compraventa a convertirse en elemento esencial del mismo, tal y como hemos visto en párrafos anteriores. Siguiendo su línea en nuestro estudio, hemos comprobado como este cambio ocurre en la época clásica, cuando pasamos de tener estipulaciones adicionales al contrato, a pasar a conformar un elemento natural del mismo, garantizando así mayor protección al comprador. En el estudio de esta evolución, destaca que los sistemas actuales lo han adoptado de esta forma, aplicando modificaciones como la incorporación de principios de equidad en su aplicación²⁹.

La postura de Salomón Sancho gira en torno al papel de la buena fe en el desarrollo de la responsabilidad por evicción. Su estudio destaca no solo la obligación del vendedor de garantizar el *habere licere*, sino también la obligación del vendedor de abstenerse de realizar cualquier conducta dolosa que pueda menoscabar el derecho del comprador sobre la cosa.

²⁵ Salomón, L., *La evicción y furtum*, Barcelona, 2006, p. 170.

²⁶ Belda, J., *La obligación de garantía por evicción del comprador en el Derecho romano clásico*, Salamanca, 2001, pp. 130-131.

²⁷ Sansón, M.V., *Responsabilidad del vendedor por vicios jurídicos en derecho romano y derecho comparado*, Madrid, 2021, p. 15.

²⁸ Belda, J., *La obligación de garantía por evicción del comprador en el Derecho romano clásico*, Salamanca, 2001, p. 134.

²⁹ Sansón, M.V., *Responsabilidad del vendedor por vicios jurídicos en derecho romano y derecho comparado*, Madrid, 2021, pp. 10-15.

Por su parte, Zimmermann, aborda la expansión de las garantías otorgadas al comprador fruto de la influencia de los ordenamientos jurídicos contemporáneos en la evolución de tal concepto.

Finalmente, Belda Mercado se centra en la cuestión relativa a los aspectos procesales de la evicción. Belda Mercado destaca la importancia de notificar al vendedor, así como la intervención del proceso judicial como requisitos esenciales que deben operar para activar dicha garantía. Según Belda Mercado estos requisitos son necesarios pues reflejan un equilibrio entre los derechos de comprador y vendedor, a la vez que garantizan la eficacia de la acción judicial en casos de evicción³⁰.

De tal análisis podemos concluir por definir el concepto de saneamiento por evicción como una garantía fundamental en los contratos de compraventa, que tiene como fin proteger al comprador frente a la pérdida de derechos por defectos jurídicos.

³⁰ Belda, J., *La obligación de garantía por evicción del comprador en el Derecho romano clásico*, Salamanca, 2001, pp. 135-137.