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

INTRODUCCIÓN

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. Saneamiento por vicios ocultos en Derecho Romano
2.2. 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
3.5. Evolución e impacto

CONCLUSIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

INTRODUCCIÓN

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

Ante todo, 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.

La metodología empleada en este trabajo se basa en el método histórico-crítico, el cual resulta especialmente adecuado para el análisis de figuras jurídicas con cambios y un proceso de evolución a lo largo del tiempo, como el saneamiento por vicios ocultos y la evicción. Este método nos va a permitir examinar el desarrollo de estas figuras desde sus orígenes en el Derecho Romano hasta su configuración actual en el ordenamiento jurídico español, así como el francés e italiano, identificando similitudes, mejoras y transformaciones.

En primer lugar, se llevará a cabo un estudio histórico que abordará las fuentes del Derecho Romano en las que se regulaban el saneamiento por vicios y la evicción, con especial atención a la legislación romana, concretamente las recopilaciones del Corpus Iuris Civilis de Justiniano. Se analizarán las soluciones jurídicas que los romanos adoptaron para proteger a los

compradores y garantizar la seguridad en las transacciones, así como su evolución en distintos periodos del Derecho Romano.

El siguiente paso del trabajo se centrará en la recepción de estas instituciones en los sistemas jurídicos modernos, con especial énfasis en el Derecho español. Se estudiará la evolución normativa y se realizará un análisis doctrinal que ha marcado la configuración actual del saneamiento por vicios y la evicción, analizando las disposiciones del Código Civil español y su interpretación en la doctrina y la jurisprudencia.

Este método histórico-crítico no solo permite reconstruir el desarrollo de estas figuras jurídicas, sino que también facilita un análisis comparativo, identificando las diferencias y similitudes entre la regulación romana y la actual. A través de esta comparación, se evaluará el grado de influencia que el Derecho Romano ha tenido en la configuración del Derecho español en esta materia.

A lo largo del trabajo realizaremos un estudio comparado de dos figuras jurídicas esenciales en los contratos de compraventa, el saneamiento por vicios ocultos y saneamiento por evicción. Este estudio analizará la evolución desde su origen en Derecho Romano hasta la configuración actual de estas figuras en los ordenamientos actuales. El método histórico-crítico empleado nos ayudará a analizar la evolución normativa y posturas doctrinales acerca de estas figuras. Durante el trabajo analizaremos los conceptos de estas figuras, las características, efectos y mecanismos de protección del comprador, evaluando a su vez el grado de vigencia y transformación que las mismas han experimentado. También estudiaremos las implicaciones jurídicas y relevancia práctica en el marco actual del contrato de compraventa, comprobando así la utilidad del legado jurídico romano en el marco del Derecho contractual moderno.

CAPÍTULO I

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*), cuando el comprador hubiera sido vencido en juicio[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 vendido[2].

[1] Fernández de Buján, A., *Derecho Privado Romano*, Madrid, 2012, p. 571.
[2] Bernad, R., "Otro ejemplo más de la influencia del derecho romano en el derecho actual: a propósito de la transmisión de la propiedad de las cosas muebles", *Revista Internacional de Derecho Romano*, n.24, 2019, pp. 43-46.

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. 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 precio[3].

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 Romano[4].

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 comerciales[5].

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

[3] Fernández de Buján, A., *Derecho Privado Romano*, cit. p. 558.
[4] Pérez, M.P., "La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio histórico-comparativo ante la unificación del Derecho privado europeo". *Revista Jurídica Universidad Autónoma De Madrid*, n.14, 2016, pp. 203-204.
[5] Pérez, M.P., op. cit., p. 205

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 procede del Derecho Romano, el cual establece los principios jurídicos que la regulan y aún están presentes en nuestro ordenamiento[6].

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 precio[7]. 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 acciones[8]. Posteriormente, la jurisprudencia extendió su aplicación a todo tipo de bienes, tanto muebles como inmuebles[9].

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

[6] Fernández de Buján, A., *Derecho Privado Romano*, cit. pp. 530-537.
[7] Núñez, A., *Vicios ocultos: desde el Derecho Romano al Código Civil Español*, Lisboa, 2009, p. 136.
[8] Díaz-Bautista, A., *La responsabilidad por vicios ocultos en la compraventa de esclavos en la legislación de Diocleciano*, Lisboa, 2009, p. 92.
[9] Montañana, A., *Régimen jurídico de la responsabilidad por vicios ocultos en el contrato de compraventa en los Fueros de Valencia*, Burgos, 2001, p. 571.

cuidadoso)[10]. 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. 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 "mucha 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 menor[11].

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 producto[12].

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

[10] Oviedo, J., "La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos", *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, n. 43, 2014, p. 207.

[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", *Revista General de Derecho Romano*, n. 33, 2019, p. 4.

[12] 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, *Revista General de Derecho Romano*, n. 33, 2019, p.4.

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 vendedor[13].

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 propósito[14].

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,

[13] Oviedo, J., "La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos", *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, n. 43, 2014, p. 211.
[14] Núñez, A., *Vicios ocultos: desde el Derecho Romano al Código Civil Español*, Lisboa, 2009, p. 138.

a la finalidad pretendida por el comprador. De este modo, estas garantías permiten equilibrar desigualdades y garantizar la buena fe en las transacciones comerciales[15].

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

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 ocultos[16] 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 imprevistas[17].

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 ocultos[18].

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

[15] Díaz-Bautista, A., *La responsabilidad por vicios ocultos en la compraventa de esclavos en la legislación de Diocleciano*, Lisboa, 2009, p. 94.
[16] 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", *Revista General de Derecho Romano*, n. 33, 2019, pp. 8-10.
[17] Oviedo, J., "La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos", *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, Bogotá, 2014, pp. 215-216.
[18] Núñez, A., *Vicios ocultos: desde el Derecho Romano al Código Civil Español*, Lisboa, 2009, p. 137.

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 comerciales[19].

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 posesión[20].

[19] Arangio-Ruiz, V., *La compravendita in diritto romano*, Nápoles, 1956, p. 88.
[20] Belda, J., *La obligación de garantía por evicción del comprador en el Derecho romano clásico*, Salamanca, 2001, p. 129.

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 acción[21].

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 traditio[22].

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 prestaciones[23].

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"[24].

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

[21] Salomón, L., *La evicción y furtum,* Barcelona, 2006, p. 7.
[22] 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", *Revista General de Derecho Romano,* n. 33, 2019, pp. 3-4.
[23] Salomón, L., *La evicción y furtum,* Barcelona, 2006, p. 14.
[24] Código Civil Español, art. 1475.

de servidumbres no previstas[25]. 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. Ejemplo: Un comprador pierde la propiedad de un inmueble al demostrarse que el vendedor no tenía un título válido de propiedad[26].

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 inmueble[27].

Además, debe existir un derecho anterior del tercero al momento de la compraventa[28].

El último requisito que opera es notificar al vendedor de que se está ejercitando una acción judicial para que este pueda intervenir en su defensa[29].

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

[25] Sansón, M.V, "Responsabilidad del vendedor por vicios jurídicos en derecho romano y derecho comparado", *Revista General de Derecho Romano,* n. 37, 2021, p. 12.
[26] Salomón, L., *La evicción y furtum*, Barcelona, 2006, p. 9.
[27] Belda, J., *La obligación de garantía por evicción del comprador en el Derecho romano clásico*, Salamanca, 2001, pp. 130-131.
[28] Sansón, M.V, "Responsabilidad del vendedor por vicios jurídicos en derecho romano y derecho comparado", *Revista General de Derecho Romano,* n. 37, 2021, p. 15.
[29] Belda, J., *La obligación de garantía por evicción del comprador en el Derecho romano clásico*, Salamanca, 2001, p. 134.

evolución, destaca que los sistemas actuales lo han adoptado de esta forma, aplicando modificaciones como la incorporación de principios de equidad en su aplicación[30].

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.

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[31].

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 evicción[32].

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] Sansón, M.V, "Responsabilidad del vendedor por vicios jurídicos en derecho romano y derecho comparado", *Revista General de Derecho Romano,* n. 37, 2021, pp. 10-15.
[31] Zimmermann, R. *The Law of Obligations*, Oxford, 1996, pp. 293-296.
[32] Belda, J., *La obligación de garantía por evicción del comprador en el Derecho romano clásico*, Salamanca, 2001, pp. 135-137.

CAPITULO II

ORIGEN EN EL DERECHO ROMANO

2.1. Saneamiento por vicios ocultos en Derecho Romano

A continuación, vamos a abordar el estudio del saneamiento por vicios ocultos en Derecho Romano y la evolución de esta figura dentro de la época romana. La figura del saneamiento por vicios ocultos se trataba de una garantía fundamental en el Derecho Romano pues protegía al comprador frente a aquellos defectos materiales que pudieran afectar la utilidad de la cosa objeto de compraventa.

El origen de esta figura se encuentra en las acciones edilicias, desarrolladas por los ediles curules. Esta garantía llevaba aparejada unas consecuencias, pues de manifestarse vicios ocultos en la cosa vendida el comprador estaba facultado para exigir la resolución del contrato, a través de la *actio redhibitoria* o la rebaja del precio a través de la *actio quanti minoris*. Con el paso del tiempo, estas acciones se integrarían en la *actio empti*, consolidando así la responsabilidad del vendedor como un elemento natural del contrato de compraventa.

En relación con la protección del comprador en los contratos de compraventa, Núñez Martí, defiende que los ediles impusieron a los vendedores la obligación de declarar los vicios ocultos de los bienes vendidos. De lo contrario, se "activarían" los mecanismos de defensa del comprador reclamando la devolución del precio o la rebaja proporcional del precio en función de la disminución en la utilidad que suponga para el comprador[33]. No obstante, esta figura no comenzó aplicándose a todo tipo de contratos de compraventa, sino que comenzó aplicándose en la venta de esclavos y animales, y extendiéndose a todo tipo de bienes dada su relevancia. Dice Ulpiano en D. 21.1.37, *"Praecipiunt aediles, ne veterator pro novicio veneat. Et hoc edictum Fallaciis venditorum occurrit: ubique enim curant aediles, ne emptores a venditoribus circumveniantur. Ut ecce plerique solent mancipia, quae novicia non sunt, quasi novicia distrahere ad hoc, ut pluris vendant: praesumptum est enim ea mancipia, quae rudia sunt, simpliciora esse et ad ministeria aptiora et dociliora et ad omne ministerium habilia: trita vero*

[33] Núñez, A., *Vicios ocultos: desde el Derecho Romano al Código Civil Español*, Lisboa, 2009, p. 140.

mancipia et veterana difficile est reformare et ad suos mores formare. Quia igitur venaliciarii sciunt facile decurri ad noviciorum emptionem, idcirco interpolant veteratores et pro noviciis vendunt. Quod ne fiat, hoc edicto aediles denuntiant: et ideo si quid ignorante emptore ita venierit, redhibebitur[34]". En este Ulpiano habla de la mala fe en las transacciones de esclavos, y el deber de resarcir el daño producido por vender como esclavo novicio uno mayor, estableciendo el supuesto como ejemplo paradigmático de vicios ocultos.

Respecto de la acción redhibitoria, recordamos que ésta faculta al comprador a resolver el contrato con restitución del precio pagado y obligación de restitución de la cosa. El motivo y el supuesto en el que esta acción era aplicable es para aquellas situaciones en las que el defecto hace completamente inservible la cosa para el uso al que se destinaba. A modo de ejemplo, podemos estudiar el caso en el que un ciudadano romano compra un esclavo con una enfermedad no apreciable que le impide hacer el trabajo de labrar el campo. Ante esta situación y con el objetivo de proteger al comprador en las transacciones el ciudadano estaría facultado para ejercitar la acción redhibitoria y que le sea restituido el precio. En cambio, la *actio quanti minoris* es un mecanismo que ofrece una solución más moderada, ya que se concede una reducción proporcional al defecto del bien. Como señala Ulpiano, esta acción estaba diseñada para situaciones en las que la cosa aún era funcional, pero su valor real se veía disminuido significativamente[35]. Dice así Ulpiano en D. 21.1.38: *"Qui iumenta vendunt, palam recte dicunto, quid in quoque eorum morbi vitiique sit, utique optime ornata vendendi causa fuerint, ita emptoribus tradentur. Si quid ita factum non erit, de ornamentis restituendis iumentisve ornamentorum nomine redhibendis in diebus sexaginta, morbi autem vitiive causa inemptis faciendis in sex mensibus, vel quo minoris cum venirent fuerint, in anno iudicium dabimus. Si iumenta paria simul venierint et alterum in ea causa fuerit, ut redhiberi debeat, iudicium dabimus, quo utrumque redhibeatur".* Siguiendo el ejemplo anterior, de compraventa de esclavo con una enfermedad no aparente, preexistente, que le limita a la hora de labrar el campo, pero no le hace completamente inservible. En este caso, el ciudadano podría ejercía la *actio quanti minoris* para recibir una rebaja proporcional al defecto del esclavo.

Respecto de la naturaleza jurídica de esta figura, Oviedo Albán defiende que la protección por vicios ocultos en Roma no se basaba en una obligación implícita del vendedor de entregar una

[34] D. 21.1.37.
[35] D. 21.1.38.

cosa sin defectos, sino en una garantía específica impuesta por la autoridad edilicia[36]. Según este, esta garantía operaba independientemente de la buena o mala fe del vendedor y prescindía de la prueba de dolo.

El fundamento de estas acciones no consiste en la buena fe contractual como podríamos imaginar, sino en un mecanismo de control de las transacciones y el comercio, cuyo objetivo era garantizar un mercado de esclavos y animales funcional y confiable, que acabará generalizándose para todas las transacciones.

Con el paso del tiempo, las acciones edilicias fueron absorbidas por la *actio empti*, asegurando la responsabilidad del vendedor y la protección del comprador dentro del contrato de compraventa. Zimmermann asegura que esta transición supone un cambio de un sistema de protección limitada en mercados específicos a una obligación contractual general[37]. Además, esta introduce un cambio, ya que, la *actio empti* permitía al comprador reclamar indemnización por daños y perjuicios, ampliando las opciones de resarcimiento más allá de las acciones edilicias tradicionales.

Este desarrollo significó que la protección del comprador dejó de depender de la intervención de los ediles y pasó a ser un derecho contractual autónomo. La *actio empti* permitió al comprador no solo reclamar la devolución del precio o la reducción proporcional del mismo, sino también exigir una compensación por cualquier perjuicio derivado del defecto oculto, lo que consolidó la noción de responsabilidad del vendedor.

Para que un defecto se considerara un vicio oculto en el Derecho Romano, este debía cumplir con ciertos requisitos. El primero es la ocultación, ya que el defecto debía ser no aparente y no fácilmente detectable por el comprador. Ulpiano dice: *"si intellegatur vitium morbusve mancipii (ut plerumque signis quibusdam solent demonstrare vitia), potest dici edictum cessare: hoc enim tantum intuendum est, ne emptor decipiatur[38]"*. Aquí Ulpiano especifica que los defectos visibles, como cicatrices en esclavos, no daban lugar a responsabilidad del vendedor, pues no se da el requisito de ocultación. Además, en D. 21.1.19.6., se exige que fuese un defecto preexistente, es decir, el defecto debía existir al momento de la venta, aunque su manifestación fuera posterior[39]. Por último, encontramos el requisito de la gravedad. El vicio

[36] Oviedo, J., "La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos", *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso,* n. 43, 2014, pp. 203-204.
[37] Zimmermann, R. *The Law of Obligations*, Oxford, 1996, p. 318.
[38] D. 21.1.1.6.
[39] D. 21.1.19.6.

debía afectar significativamente la utilidad de la cosa, de modo que, de haber sido conocido, el comprador no la habría adquirido o habría pagado un precio menor. Dicen los ediles, en D. 21.1.1.8., "*Proinde si quid tale fuerit vitii sive morbi, quod usum ministeriumque hominis impediat, id dabit redhibitioni locum, dummodo meminerimus non utique quodlibet quam levissimum efficere, ut morbosus vitiosusve habeatur. Proinde levis febricula aut vetus quartana quae tamen iam sperni potest vel vulnusculum modicum nullum habet in se delictum, quasi pronuntiatum non sit: contemni enim haec potuerunt. Exempli itaque gratia referamus, qui morbosi vitiosique sunt* [40]*."* Aquí, Paulo establece que el vicio debía afectar significativamente la utilidad de la cosa, de modo que, de haber sido conocido, el comprador no la habría adquirido o habría pagado un precio menor.

En cuanto a la interpretación doctrinal de los vicios ocultos en Derecho Romano, encontramos divergencias entre los autores. Autores como Arangio-Ruiz sostienen que el saneamiento por vicios ocultos en Roma se entendía como una garantía excepcional y no como una obligación inherente al contrato de compraventa[41]. Según esta visión, la responsabilidad del vendedor solo surgía cuando existía una estipulación expresa o cuando se aplicaban las acciones edilicias. Esta postura subraya que, en sus inicios, el Derecho Romano no imponía una responsabilidad general al vendedor, sino que esta surgía únicamente cuando se pactaba expresamente o se intervenía mediante regulación edilicia.

Sin embargo, Núñez Martí sostiene que la evolución del Derecho Romano llevó a la integración de esta garantía en el contrato mismo, convirtiéndola en un elemento natural de la compraventa[42]. Este enfoque contractualista argumenta que, con el tiempo, la obligación de responder por vicios ocultos pasó a formar parte de las expectativas implícitas en el contrato de compraventa, lo que culminó con su incorporación en la *actio empti*.

Por otro lado, Oviedo Albán plantea una perspectiva funcionalista, sosteniendo que el concepto de vicios ocultos evolucionó conforme al desarrollo del comercio y la necesidad de generar seguridad en los intercambios[43]. Según este autor, la clave no radica solo en la transición jurídica del saneamiento, sino en cómo su función fue cambiando para responder a las

[40] D. 21.1.1.8.
[41] Arangio-Ruiz, V. *La compravendita in diritto romano*. Nápoles, 1956, p.354.

[42] Núñez, A., *Vicios ocultos: desde el Derecho Romano al Código Civil Español*, Lisboa, 2009, p. 137.
[43] Oviedo, J., "La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos", *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, n. 43, 2014, p. 210.

necesidades del tráfico mercantil. Así, la regulación romana sentó las bases para sistemas posteriores, donde la protección del comprador se convirtió en un principio esencial del derecho de contratos.

De esto, determinamos que el saneamiento por vicios ocultos en el Derecho Romano evolucionó desde una protección limitada a compradores de esclavos y animales hasta una garantía contractual generalizada. A través de las acciones edilicias y su posterior incorporación a la *actio empti*, se estableció una obligación del vendedor de responder por defectos ocultos, independientemente de su conocimiento. Esta evolución sentó las bases para la regulación moderna de los vicios ocultos en la compraventa, influyendo en los sistemas jurídicos actuales.

2.2. Saneamiento por evicción en Derecho Romano

En Derecho Romano el saneamiento por evicción constituía una garantía fundamental de la compraventa que protege al comprador ante la pérdida del bien adquirido por la presencia de un derecho superior de un tercero. La principal diferencia de esta figura con el saneamiento por vicios ocultos es que este no se enfoca en defectos materiales de la cosa vendida, sino en ser privado de la cosa a causa de una sentencia judicial que reconoce el derecho de un tercero sobre ella.

En su origen, la compraventa se formalizaba a través de la *mancipatio*, un acto solemne que garantizaba la transferencia de bienes mancipables. Para Bonfante, res mancipi son aquellos bienes de interés social para los grupos familiares gentilicios, para las familias individuales y para la comunidad. En definitiva, para el propio Estado romano. Estos bienes son los fundos agrarios, los animales, los instrumentos y aperos de labranza, es decir, las fuerzas motrices de la familia y la economía agraria romana, que garantizan la supervivencia del Estado[44]. En este contexto, el *mancipio dans* estaba obligado a defender al comprador en caso de que un tercero reclamara la cosa. Esta obligación se conocía como *auctoritas* y podía derivar en la *actio auctoritatis*, que exigía al vendedor indemnizar al comprador con el duplo del valor de la cosa en caso de ser vencido en juicio[45].

[44] Bonfante, P., *Corso di diritto romano*, Milán, p. 209-215.
[45] Salomón, L., *La evicción y furtum*, Barcelona, 2006, pp. 3-4.

A medida que evolucionaba el comercio y se requería una mayor seguridad jurídica, la responsabilidad del vendedor por evicción comienza a estipularse de forma expresa mediante contratos verbales. Como mecanismo de protección del vendedor encontramos la *stipulatio duplae* que obliga a pagar el doble del precio si la cosa era reivindicada por un tercero[46].

Al igual que hemos analizado en el saneamiento por vicios ocultos, a medida que avanzamos a la época clásica, la *actio empti* absorbe la protección contra la evicción, convirtiéndose en el remedio jurídico principal para exigir responsabilidad al vendedor. Así, se establece que el vendedor debía asegurar al comprador el *habere licere*, que supone la posibilidad de gozar pacíficamente del bien sin ser perturbado por terceros[47].

Para que se produjera la evicción y el comprador pudiera reclamar al vendedor, debían cumplirse tres requisitos fundamentales. En primer lugar, la existencia de una traditio, es decir, el comprador debía haber recibido efectivamente la posesión de la cosa. Sin esta entrega, no podía hablarse de evicción[48]. Además, debía existir una sentencia judicial favorable al tercero, por lo que un juez debía haber reconocido el derecho del tercero sobre el bien, provocando la pérdida de la posesión por parte del comprador[49]. Además, se exigía la pérdida efectiva de la cosa, por lo que la mera amenaza de una reclamación no era suficiente; la evicción debía materializarse[50].

Respecto de la interpretación doctrinal, autores como Arangio-Ruiz sostienen que la evicción en el Derecho Romano se concibe como una obligación excepcional, limitada a la *mancipatio* y las estipulaciones contractuales expresas[51]. Esta visión implica que la responsabilidad del vendedor solo surgía cuando se había pactado expresamente, es decir, el vendedor no tenía una obligación natural de responder por la evicción a menos que se añadiera una *stipulatio* al contrato. Bajo este esquema, la compraventa se entendía como un contrato que obligaba únicamente a la entrega de la posesión, sin que el vendedor tuviera un deber implícito de garantizar la permanencia del bien en manos del comprador. Esto significaba que, sin una

[46] Calonge, A., *Evicción: Historia del concepto y análisis en el Derecho Romano Clásico*, Salamanca, 1968, p. 67.
[47] Zimmermann, R. *The Law of Obligations*, Oxford, 1996, p. 300.
[48] Salomón, L., *La evicción y furtum*, Barcelona, 2006, p. 15.
[49] D.19.4.1pr.
[50] Sansón, M.V., "El pactum de non praestanda evictione", *Revista General de Derecho Romano,* n. 40, 2023, p. 6.
[51] Arangio-Ruiz, V. *La compravendita in diritto romano*. Nápoles, 1956, p.329.

estipulación expresa, el comprador no tenía derecho a exigir indemnización alguna en caso de perder la cosa vendida.

Esta postura se ve opuesta por autores como Vacca que defienden que la evicción se convirtió en un elemento natural de la compraventa debido a la necesidad de seguridad jurídica en las transacciones comerciales[52]. Según este enfoque, la responsabilidad por evicción no requería una estipulación adicional, sino que se consideraba una garantía implícita en el contrato de compraventa. Esta visión se consolidó cuando la *actio empti* comenzó a reconocer el derecho del comprador a ser compensado por la pérdida del bien, incluso en ausencia de un pacto específico. Para Vacca, este cambio reflejaba la evolución del Derecho Romano hacia un mayor equilibrio en las relaciones contractuales, asegurando que el comprador no quedara desprotegido en caso de litigios con terceros.

Esta visión moderna se apoya en el principio de buena fe contractual, que se ve plasmado en nuestros ordenamientos, el cual establecía que el vendedor debía garantizar no solo la entrega material del bien, sino también su pacífica posesión. Así, si un tercero reclamaba exitosamente la cosa, el comprador tenía derecho a exigir al vendedor la devolución del precio y, en algunos casos, incluso una compensación adicional por los daños sufridos, introduciendo así la indemnización actual de daños y perjuicios.

No obstante, el Derecho Romano prevé pactos para excluir la responsabilidad por evicción, como puede ser el *pactum de non praestanda evictione* que supone un acuerdo mediante el cual el vendedor quedaba exonerado de responsabilidad en caso de evicción. Sin embargo, la jurisprudencia romana no permitió que este pacto eximiera completamente al vendedor. Según Juliano y Ulpiano, si bien el vendedor podía quedar libre de indemnizar al comprador por el *id quod interest*, sí debía devolver el precio pagado[53].

De este estudio concluimos que en el Derecho Romano la figura del saneamiento por evicción pasó de ser una obligación limitada a los contratos formales a convertirse en un elemento natural de la compraventa. Esta evolución refleja una mayor protección del comprador frente a la pérdida del bien adquirido, asegurando que pudiera recuperar el precio o recibir compensación en caso de evicción.

[52] Vacca, L., *Sulla responsabilità ex empto del venditore nel caso di evizione*, Turín, 1995, p. 320
[53] Sansón, M.V., "El pactum de non praestanda evictione", *Revista General de Derecho Romano*, n. 40, 2023, p. 9.

2.3. Regulación y características en Derecho Romano

El saneamiento por vicios ocultos y el saneamiento por evicción en el Derecho Romano se regulaban en diferentes textos jurídicos, principalmente en el Digesto y en las Instituciones.

El saneamiento por vicios ocultos se encontraba regulado en diversas fuentes del Derecho Romano, destacando el Edicto de los ediles curules y el Digesto de Justiniano. El Edicto de los ediles curules constituye el primer acercamiento a esta figura de protección del comprador, que establece las condiciones para la venta de esclavos y animales en los mercados y exigía a los vendedores la declaración de manifestar cualquier defecto en los bienes vendidos. En caso de no cumplir con dicha obligación, se facultaba al comprador a ejercitar las acciones edilicias estudiadas anteriormente, la *actio redhibitoria* y la *actio quanti minoris*, consolidándose estas como los mecanismos fundamentales de protección del comprador.

La regulación del Digesto de estas figuras jurídicas recoge varias disposiciones sobre esta figura. En D. 21.1.1.1. los ediles establecen: "*Qui mancipia vendunt certiores faciant emptores, quid morbi vitiive cuique sit, quis fugitivus errove sit noxave solutus non sit: eademque omnia, cum ea mancipia venibunt, palam recte pronuntianto. Quodsi mancipium adversus ea venisset, sive adversus quod dictum promissumve fuerit cum veniret, fuisset, quod eius praestari oportere dicetur: emptori omnibusque ad quos ea res pertinet iudicium dabimus, ut id mancipium redhibeatur. Si quid autem post venditionem traditionemque deterius emptoris opera familiae procuratorisve eius factum erit, sive quid ex eo post venditionem natum adquisitum fuerit, et si quid aliud in venditione ei accesserit, sive quid ex ea re fructus pervenerit ad emptorem, ut ea omnia restituat. Item si quas accessiones ipse praestiterit, ut recipiat. Item si quod mancipium capitalem fraudem admiserit, mortis consciendae sibi causa quid fecerit, inve harenam depugnandi causa ad bestias intromissus fuerit, ea omnia in venditione pronuntianto: ex his enim causis iudicium dabimus. Hoc amplius si quis adversus ea sciens dolo malo vendidisse dicetur, iudicium dabimus*[54]." Aquí los ediles establecen la responsabilidad del vendedor en la compraventa de esclavos y animales cuando estos presentan defectos no declarados.

[54] D. 21.1.1.1.

En D.21.1.38, también de Ulpiano, se señala que el comprador tiene derecho a una reducción del precio en caso de vicio oculto que disminuya el valor del bien[55]. En D.18.1.45, Marciano, con la aprobación de Pomponio establece: "*labeo libro posteriorum scribit, si vestimenta interpola quis pro novis emerit, Trebatio placere ita emptori praestandum quod interest, si ignorans interpola emerit. Quam sententiam et Pomponius probat, in qua et Iulianus est, qui ait, si quidem ignorabat venditor, ipsius rei nomine teneri, si sciebat, etiam damni quod ex eo contingit: quemadmodum si vas aurichalcum pro auro vendidisset ignorans, tenetur, ut aurum quod vendidit praestet*[56]*"*. En este Pomponio destaca que el vendedor debe garantizar que la cosa vendida sea apta para su uso previsto, lo que otorga al comprador un derecho a reclamar en caso contrario. Es en las Instituciones de Justiniano donde se codifica la regulación de esta garantía, sistematizando los derechos del comprador y estableciendo que este puede optar entre la reducción del precio o la restitución del bien.

El saneamiento por vicios ocultos en el Derecho Romano se caracterizaba por ofrecer una protección específica al comprador a través de mecanismos procesales bien definidos. Una de sus principales características era su carácter objetivo, lo que implicaba que el vendedor respondía por los defectos de la cosa vendida independientemente de su conocimiento previo sobre los mismos[57]. Esta objetividad diferenciaba el saneamiento por vicios ocultos de otras formas de responsabilidad en el derecho contractual romano, como la responsabilidad por dolo, que requería prueba de mala fe por parte del vendedor.

Otra característica fundamental era la existencia de acciones específicas para reclamar la protección del comprador. La *actio redhibitoria* permitía la resolución del contrato cuando el defecto hacía que la cosa fuera inservible o afectara gravemente su funcionalidad[58]. Por otro lado, la *actio quanti minoris* permitía una reducción del precio si el comprador decidía conservar la cosa a pesar del defecto[59]. Estas acciones edilicias fueron fundamentales para garantizar la equidad en las transacciones comerciales y asegurar que el comprador no quedara en desventaja en caso de defectos ocultos[60].

---

[55] D. 21.1.38.
[56] D. 18.1.45.
[57] Sansón, M.V., "El pactum de non praestanda evictione", *Revista General de Derecho Romano,* n. 40, 2023, p. 10.
[58] D. 18.1.45, Pomponio destaca que la *actio redhibitoria* permitía la resolución del contrato cuando el defecto hacía que la cosa fuera inservible o afectara gravemente su funcionalidad
[59] D. 21.1.38., Ulpiano señala que la *actio quanti minoris* permitía una reducción del precio si el comprador decidía conservar la cosa a pesar del defecto
[60] Salomón, L., *La evicción y furtum*, Barcelona, 2006, pp. 3-4.

El saneamiento por vicios ocultos también se distinguía por su aplicación limitada en el tiempo. Las acciones edilicias debían ser ejercidas en plazos específicos: seis meses para la *actio redhibitoria* y un año para la *actio quanti minoris*. Este límite temporal tenía como objetivo evitar litigios prolongados y proporcionar seguridad a los vendedores, estableciendo un equilibrio entre los derechos del comprador y la estabilidad del mercado[61].

Además, la regulación romana de los vicios ocultos introducía un criterio de proporcionalidad en la reparación del daño. Si bien la *actio redhibitoria* conducía a la anulación del contrato y la devolución del precio, la *actio quanti minoris* permitía ajustar el precio en función del defecto encontrado, proporcionando una solución más flexible y adecuada a la naturaleza y defecto del bien[62]. Esta característica es un ejemplo claro de un precedente de los actuales sistemas de responsabilidad por falta de conformidad en la compraventa[63].

Por último, el saneamiento por vicios ocultos en Roma estaba estrechamente ligado al principio de buena fe contractual. La compraventa, al ser un contrato consensual de buena fe, implicaba que el vendedor debía garantizar que la cosa entregada correspondía con las expectativas razonables del comprador[64]. Este principio permitía que, incluso en ausencia de un pacto específico, el comprador pudiera exigir la restitución o la reducción del precio si la cosa no cumplía con su finalidad esencial[65].

El saneamiento por evicción protegía al comprador contra la pérdida del bien adquirido cuando un tercero demostraba tener un mejor derecho sobre la cosa vendida. Su regulación se encuentra en diversos pasajes del Digesto y en las Instituciones de Justiniano. En D.19.1.11.18, Ulpiano establece que el vendedor tenía la obligación de garantizar al comprador la posesión pacífica del bien, salvo pacto en contrario[66]. Además, en D.21.2.68, Papiniano explica que el vendedor estaba obligado a restituir el precio al comprador en caso de evicción, incluso cuando se hubiese pactado la exclusión de responsabilidad[67]. En D.19.1.13, Ulpiano comenta al edicto: "*Iulianus libro quinto decimo inter eum, qui sciens quid aut ignorans vendidit, differentiam facit in*

[61] Calonge, A., *Evicción: Historia del concepto y análisis en el Derecho Romano Clásico*, Salamanca, 1968, p. 68.
[62] Arangio-Ruiz, V. *La compravendita in diritto romano*. Nápoles, 1956, p.329.
[63] Vacca, L. *Sulla responsabilità ex empto del venditore nel caso di evizione*, Turín, 1995, p. 321.
[64] Zimmermann, R. *The Law of Obligations*, Oxford, 1996, p. 301.
[65] Sansón, M.V., "El pactum de non praestanda evictione", *Revista General de Derecho Romano,* n. 40, 2023, p. 12.
[66] D. 19.1.11.18., Ulpiano establece que el vendedor tenía la obligación de garantizar al comprador la posesión pacífica del bien, salvo pacto en contrario
[67] D. 21.2.68., Papiniano explica que el vendedor estaba obligado a restituir el precio al comprador en caso de evicción, incluso cuando se hubiese pactado la exclusión de responsabilidad

condemnatione ex empto: ait enim, qui pecus morbosum aut tignum vitiosum vendidit, si quidem ignorans fecit, id tantum ex empto actione praestaturum, quanto minoris essem empturus, si id ita esse scissem: si vero sciens reticuit et emptorem decepit, omnia detrimenta, quae ex ea emptione emptor traxerit, praestaturum ei: sive igitur aedes vitio tigni corruerunt, aedium aestimationem, sive pecora contagione morbosi pecoris perierunt, quod interfuit idonea venisse erit praestandum [68].” Aquí, Juliano sostiene que el vendedor no puede beneficiarse de la pérdida sufrida por el comprador y debe responder por la evicción. Tal y como mencionado, es en las Instituciones de Justiniano donde se plasma el derecho del comprador a ser indemnizado cuando pierde la cosa por la reclamación de un tercero con mejor derecho.

El saneamiento por evicción en el Derecho Romano se distinguía por ser una garantía que protegía al comprador ante la pérdida de la cosa adquirida debido a la existencia de un mejor derecho por parte de un tercero. Una de sus principales características era su fundamentación en la buena fe contractual, lo que implicaba que el vendedor debía asegurar que el comprador pudiera gozar pacíficamente del bien sin verse afectado por reclamaciones externas[69]. Esta obligación se vinculaba con la *actio empti*, que permitía al comprador exigir la restitución del precio o, en algunos casos, una indemnización adicional en función de los perjuicios sufridos [70].

Otra característica clave del saneamiento por evicción es su desarrollo evolutivo. En sus primeras etapas, la protección del comprador dependía de estipulaciones específicas, como la *stipulatio duplae*, en la cual el vendedor se comprometía a indemnizar con el doble del precio en caso de evicción[71]. Con el tiempo, la obligación del vendedor de responder por la evicción se integró de manera natural en la compraventa, consolidándose como un elemento esencial de este contrato[72].

El saneamiento por evicción también se diferenciaba del saneamiento por vicios ocultos en cuanto a la imposibilidad de pactar su exclusión total. Aunque el vendedor podía liberarse de ciertas responsabilidades mediante el *pactum de non praestanda evictione*, la jurisprudencia romana estableció que, incluso en estos casos, debía devolverse al comprador el precio

[68] D. 19.1.13.
[69] Zimmermann, R. *The Law of Obligations*, Oxford, 1996, p. 301
[70] Salomón, L., *La evicción y furtum*, Barcelona, 2006, pp. 3-4.
[71] Calonge, A., *Evicción: Historia del concepto y análisis en el Derecho Romano Clásico*, Salamanca, 1968, p. 68.
[72] Vacca, L. *Sulla responsabilità ex empto del venditore nel caso di evizione*, Turín, 1995, p. 320.

pagado[73]. Esta limitación tenía como objetivo evitar que el comprador quedara completamente desprotegido ante una eventual reclamación de un tercero.

Finalmente, el saneamiento por evicción supone un reflejo de la evolución del derecho contractual romano hacia un sistema más protector del comprador. Así, a medida que se consolidaba el comercio y aumentaba la complejidad de las transacciones, se establecieron mecanismos que aseguraban que el comprador no sufriera pérdidas injustas, fortaleciendo así la seguridad y confianza en la compraventa romana[74].

CAPITULO III

LA ACTUALIDAD JURÍDICA

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

El saneamiento por vicios ocultos en el Derecho actual está regulado en el libro IV título IV, del contrato de compraventa del Código Civil español, concretamente, el capítulo IV regula las obligaciones del vendedor. Más específicamente en los artículos 1484 a 1490 se establece los derechos y obligaciones del vendedor y del comprador en caso de que la cosa vendida presente defectos que la hagan impropia para su uso o disminuyan su utilidad de manera considerable, siendo estos los vicios ocultos.

El artículo 1484 del Código Civil dice así: "1. El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella".[75]

[73] Sansón, M.V., "El pactum de non praestanda evictione", *Revista General de Derecho Romano,* n. 40, 2023, p. 12.
[74] Arangio-Ruiz, V. *La compravendita in diritto romano*. Nápoles, 1956, p.329.

[75] Código Civil español, art. 1484.

Además, el Código Civil español prevé en el artículo 1486 dos mecanismos para ejercitar la acción redhibitoria por parte del comprador perjudicado. La primera de ellas permite al comprador perjudicado por el vicio oculto resolver el contrato con la devolución del precio pagado, y, la segunda, obtener una rebaja proporcional en el precio, para el caso de que desee conservar la cosa. Desde este primer acercamiento a la definición de vicios ocultos y modos de saneamiento de ellos, vemos una clara influencia de los mecanismos heredados del Derecho Romano, sin embargo, el artículo 1486 va más allá, pues se establece la obligación al vendedor doloso (cuando conocía el defecto y no lo manifestó) de indemnizar por los daños y perjuicios si el comprador opta por la rescisión del contrato de compraventa. [76]

Además, conviene entrar en el estudio de estas figuras jurídicas no sólo desde la perspectiva del Código Civil español, sino también desde otros ordenamientos como el francés o italiano para entender el verdadero impacto del Derecho Romano en los ordenamientos jurídicos actuales.

La figura del saneamiento por vicios ocultos se encuentra regulada en los artículos 1641 a 1649 del *Code Civil*, en el que se dedica una sección a la garantía por defectos en la cosa vendida. La regulación de esta figura es similar a la española, permitiendo al comprador ejercer la acción redhibitoria de la misma manera que ocurre en el ordenamiento español, es decir, optando por rescindir el contrato o obtener una reducción del precio: "*Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus"*[77]. No obstante, encontramos una notable diferencia en cuanto al plazo para ejercerla, pues en Francia prescribe a los dos años desde que el vicio oculto es descubierto, mientras que en España el plazo para ejercerla es de 6 meses. De esto extraemos que el ordenamiento jurídico francés protege aún más al comprador pues le ofrece una protección más prolongada que la legislación española.

Respecto del *Codice Civile* italiano, la materia se ve regulada en los artículos 1490 a 1497. El artículo 1490 dice así: *"il venditore e' tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui e' destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore".* Además, resulta interesante que el texto añade otro apartado dentro del mismo artículo en el que se permite la posibilidad de excluir del contrato de compraventa

[76] Código Civil español, art. 1486.
[77] *Code Civil* francés, art. 1641.

dicha garantía, no obstante, esta cláusula sería nula si el vendedor conocía el defecto.[78] El ordenamiento jurídico italiano también otorga una mayor protección al comprador pues el plazo de prescripción de la acción redhibitoria prescribe en un año desde que se entregó la cosa. Además, se establece la obligación del comprador de denunciar el vicio en un plazo de ocho días desde el descubrimiento del mismo.

De las definiciones propuestas por los distintos códigos, podemos encontrar una serie de características comunes. La primera de ellas es la obligación del vendedor de responder por defectos ocultos que afecten al uso o valor de la cosa. Además, coinciden en la posibilidad de resolver el contrato o pedir una reducción proporcional del precio en función del daño. Otro elemento común también encontrado en Derecho Romano es la existencia previa a la venta y no manifestada al comprador. Además, excluyen de responsabilidad al vendedor cuando el comprador es un perito que, por razón de oficio o profesión debía fácilmente conocer el defecto.

Pese a encontrar una serie de elementos comunes, cada legislador matiza esta figura proveniente del Derecho Romano. A modo de ejemplo, el plazo de prescripción de ejercicio de la acción redhibitoria varía de seis meses en España a un año en Italia y dos años en Francia. Otro elemento diferencial del Codice Civile italiano es la obligación de denunciar rápidamente al vendedor la existencia del vicio, lo cual no se plasma en el ordenamiento jurídico español ni francés.

Como podemos ver, de esta comparación encontramos un tronco común en la regulación del saneamiento por vicios ocultos en los sistemas jurídicos de tradición romanista, con ciertas alteraciones respecto a rasgos específicos en cuanto a plazos y requisitos de forma.

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

La figura del saneamiento por evicción se encuentra regulada en el mismo título IV y capítulo IV del Código Civil español, concretamente en los artículos 1475 a 1483. Dice así: “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. El vendedor responderá de la

[78] *Codice Civile* italiano, art. 1490.

evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato. Los contratantes, sin embargo, podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor". [79]

Este artículo tiene como finalidad garantizar al comprador la posesión pacífica del bien adquirido imponiendo al vendedor dicha obligación. En el artículo 1478 se establecen las consecuencias de incumplimiento, y es que se faculta al comprador a exigir del vendedor la restitución del precio en el momento de la evicción, los frutos que debiere entregar al que le haya vencido en juicio, las costas del pleito que motive la evicción, los gastos del contrato, así como los daños sufridos si se vendió de mala fe.[80]

El saneamiento por evicción puede ser total o parcial. La evicción total ocurre cuando el comprador pierde por completo el bien adquirido, mientras que la evicción parcial se da cuando solo pierde una parte significativa del mismo. En ambos casos, el comprador tiene derecho a exigir la restitución del precio y una indemnización, dependiendo de si el vendedor actuó de buena fe o con dolo.

De igual forma que hicimos en el estudio de la figura del saneamiento por vicios ocultos, parece conveniente estudiar la regulación del saneamiento por evicción en otros ordenamientos jurídicos actuales. Para asegurar la coherencia del trabajo, continuaremos con el estudio de los mismos ordenamientos jurídicos ya vistos, italiano y francés.

El Derecho francés regula la figura de saneamiento por evicción en los artículos 1625 a 1640 del código civil, en la misma sección que el saneamiento por vicios ocultos, dedicada a las garantías de la compraventa. El *Code Civil* dice así: "*Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente."*[81]

De esta forma se establece que el vendedor debe garantizar al comprador contra toda evicción que resulte de derechos anteriores no declarados al momento de la venta. Si se produce la evicción, el comprador puede exigir la devolución del precio y una indemnización por daños y perjuicios.

[79] Código Civil español, art. 1475.
[80] Código Civil español, art. 1478.
[81] *Code Civil* francés, art. 1626.

En Italia, el Código Civil italiano regula la evicción en los artículos 1483 a 1489. Dice así: "*Se il compratore subisce l'evizione totale della cosa per effettodi diritti che un terzo ha fatti valere su di essa, il venditore e'tenuto a risarcirlo del danno a norma dell'art. 1479".*[82]

La normativa italiana también obliga al vendedor a indemnizar al comprador en caso de evicción y establece la posibilidad de modificar o excluir esta garantía por acuerdo entre las partes, salvo que el vendedor hubiera actuado de mala fe.

Para comprender la influencia del Derecho Romano en la figura del saneamiento por evicción en los ordenamientos jurídicos actuales, vamos a estudiar las características comunes que estos comparten en cuanto a la regulación de dicha figura. La primera característica común, es la finalidad que persigue esta figura, que es garantizar la titularidad pacífica del bien vendido, asegurando que el comprador no sufra la pérdida de su derecho de propiedad sobre la cosa debido a la reclamación de un tercero. Esta finalidad defiende un elemento fundamental en las transacciones, pues garantiza seguridad jurídica en los contratos de compraventa. Además, todos comparten mecanismos de defensa del comprador, como son la devolución del precio, así como indemnización por los daños sufridos. Además, los ordenamientos distinguen entre la evicción total y parcial quedando obligado el vendedor en ambos casos. A su vez, estas legislaciones coinciden en otro elemento, que excluye de responsabilidad al vendedor si el comprador tenía conocimiento previo del riesgo y lo aceptó al momento de la compra.

La primera gran diferencia de la regulación italiana frente a la española y francesa es la posibilidad de excluir la garantía de evicción mediante pacto, mientras que los ordenamientos español y francés no lo prevén, con el fin de proteger al comprador. Además, cabe resaltar que el ordenamiento francés va más allá, y cubre perturbaciones en la posesión del bien, mientras que en España e Italia la figura se enfoca en la pérdida del derecho de propiedad.

3.3. Obligaciones del comprador y vendedor

El contrato de compraventa impone una serie de obligaciones tanto al comprador como al vendedor, las cuales buscan garantizar el equilibrio y la seguridad jurídica en la transacción.

[82] *Codice Civile* italiano, art. 1483.

Por ello, encontramos una obligación principal que supone entregar la cosa vendida con las condiciones pactadas, así como garantizar que el comprador pueda gozar pacíficamente de la propiedad sin interferencias de terceros. Por ello es de vital importancia materializar esta garantía a través del saneamiento por vicios ocultos y evicción. Si esto no ocurre, se "activa" el mecanismo y se faculta al comprador para exigir la resolución del contrato o una reducción proporcional del precio, además de una posible indemnización.

Por su parte, el contrato de compraventa establece para el comprador la obligación fundamental de pagar el precio convenido en el tiempo y forma establecidos en el contrato. Asimismo, debe recibir la cosa vendida y hacerse cargo de los gastos de entrega, salvo pacto en contrario. En caso de que el comprador no cumpla con el pago, el vendedor podrá exigir el cumplimiento forzoso del contrato o su resolución, así como reclamar los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento.

3.4. Plazos y efectos de las acciones

El ejercicio de las acciones derivadas del saneamiento por vicios ocultos y por evicción está sujeto a plazos específicos en cada ordenamiento jurídico, así como a efectos particulares dependiendo del tipo de incumplimiento y de la normativa aplicable.

En el Derecho español, el artículo 1490 del Código Civil establece que la acción redhibitoria prescribe a los seis meses desde la entrega de la cosa vendida. "Las acciones que emanan de lo dispuesto en los cinco artículos precedentes se extinguirán a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida". En el caso de la evicción, la acción para exigir el saneamiento debe interponerse dentro del plazo general de prescripción de cinco años, conforme al artículo 1964 del Código Civil.

En Francia, el Código Civil establece un plazo de dos años desde el descubrimiento del vicio para interponer la acción redhibitoria o la de reducción del precio. Para la evicción, la acción prescribe en cinco años desde que se produce la privación del bien adquirido.

Por su parte, en Italia, el plazo para reclamar por vicios ocultos es de un año desde la entrega de la cosa, pero el comprador debe denunciar el defecto en un plazo de ocho días desde su descubrimiento. En materia de evicción, el plazo de prescripción general es de diez años.

En cuanto a los efectos, cabe analizar cada una de las acciones por separado, poniendo en relación su regulación actual con su precedente romano.

El primer mecanismo de protección del comprador que se ve perjudicado por la compra de un bien con defectos ocultos es la acción redhibitoria. Esta acción permite al comprador resolver el contrato y exigir la devolución del precio pagado, junto con los gastos derivados de la compraventa entre otros. En Derecho Romano, esta acción encuentra su origen en la *actio redhibitoria* promulgada por los ediles curules, la cual tenía por objeto restituir la cosa defectuosa y recuperar el precio en caso de que el vicio hiciera la cosa inservible para su uso. La finalidad de la acción, tanto en el sistema romano como en el actual, es proteger al comprador cuando el defecto impide por completo el uso de la cosa adquirida.

Otro mecanismo de protección que encontramos en los ordenamientos jurídicos actuales y que comparten un origen común es la acción estimatoria o *quanti minoris*. Esta acción faculta al comprador a conservar la cosa, pero reclamando una rebaja proporcional del precio. Su equivalente romano es la *actio quanti minoris*, también promulgada por los ediles, destinada a equilibrar el contrato sin resolverlo, ajustando el precio a la utilidad real de la cosa defectuosa. En ambos sistemas, la lógica subyacente es la de permitir que el comprador conserve el bien cuando el defecto no impide su uso pero sí reduce su valor. Es una solución más flexible que la resolución contractual, ajustada a situaciones de menor gravedad.

En el caso de que el comprador se vea impedido en el disfrute pacífico de la cosa adquirida por la presencia de un tercero con mejor derecho sobre la cosa, este se verá facultado para exigir responsabilidad al vendedor mediante la rescisión del contrato. En este caso el comprador que es privado del bien o de parte de él por sentencia firme que reconoce el derecho de un tercero, puede ejercitar una acción de saneamiento por evicción. En Derecho Romano, esta protección se articulaba en primer lugar mediante la *actio auctoritatis* y, posteriormente, mediante la *actio empti*, que reconocía al comprador el derecho a reclamar el precio, los gastos y, en ciertos casos, el doble del valor mediante la *stipulatio duplae*. En el sistema actual, el Código Civil español reconoce el derecho del comprador a obtener el reembolso del precio, los gastos del contrato, las costas procesales y una indemnización en caso de mala fe del vendedor según el artículo 1478 del Código Civil. El esquema actual mantiene, por tanto, la misma lógica compensatoria y de protección al comprador que el Derecho Romano.

De esta forma entendemos que los efectos derivados del ejercicio de estas acciones en nuestro ordenamiento jurídico guardan un componente de similitud con sus antecedentes romanos.

Vemos que al igual que en Derecho Romano se mantiene una doble solución para el caso de saneamiento por vicios ocultos, así como un componente indemnizatorio en caso de evicción del bien adquirido. Esto, otra vez más, demuestra la actualidad, solidez y vigencia de las figuras jurídicas desarrolladas por el Derecho Romano.

3.5. Evolución e impacto

Las figuras jurídicas del saneamiento por vicios ocultos y evicción han sufrido un proceso de evolución fruto del paso del tiempo desde su aparición en el Derecho Romano hasta su aplicación en los ordenamientos jurídicos actuales. Esta aplicación demuestra la pervivencia de los principios romanos en la configuración de las garantías en los contratos de compraventa. Estas figuras cumplen la finalidad de ofrecer protección al comprador y garantizar la seguridad jurídica en las transacciones y, dada su actualidad han sido adoptadas por los códigos civiles modernos conservando su esencia.

Como hemos estudiado, el saneamiento por vicios ocultos comienza como una garantía regulada por los ediles curules para regular y ofrecer protección en las compraventas de esclavos y animales, a través de la *actio redhibitoria* y *quanti minoris.* Como venimos viendo, estas permiten resolver el contrato u obtener una rebaja proporcional del precio en función de la gravedad del defecto. Más adelante, el Derecho Clásico las incorpora a la *actio empti* marcando un avance, pues pasa a conformar una obligación implícita del vendedor en el contrato de compraventa, sin necesidad de estipulación expresa. Esta evolución se plasma en nuestro Código Civil en el artículo 1486, que reconoce ambas acciones como medios de protección a disposición del comprador, suponiendo así una evidencia de la continuidad histórica de esta figura. La doctrina contemporánea reconoce el carácter funcional de esta figura y la protección del comprador como elementos ya presentes en Roma, así hemos visto en el estudio doctrinal de la página 9, defendido en concreto por Sansón Rodríguez.

Respecto de la evicción, esta figura podemos concluir que ha sufrido un mayor cambio, pues parte de una regulación ligada a los bienes *mancipi*, como muestra Ulpiano en D. 21.1.38.3: **"***Et fere eadem sunt in his, quae in mancipiis, quod ad morbum vitiumve attinet: quidquid igitur hic diximus, huc erit transferendum. Et si mortuum fuerit iumentum, pari modo redhiberi poterit, quemadmodum mancipium potest".* aquellos de especial importancia o

relevante y se extiende finalmente a aquellos *nec mancipi.* Además, la regulación estaba ligada a la *mancipatio* mediante la *actio auctoritatis* y evolucionó hacia un modelo contractual a través de la *stipulatio duplae* y la *actio empti*. Desde entonces, la obligación de garantizar el *habere licere*, esto es, el disfrute pacífico de la cosa por parte del comprador, ha sido recogida en los artículos 1475 a 1483 del Código Civil español. El paso de una obligación contractual pactada o expresa a una obligación legal del vendedor refleja el camino seguido desde el modelo romano hasta el moderno, en el que el saneamiento por evicción es considerado un elemento natural de la compraventa. Autores como Vacca o Salomón Sancho destacan esta transición como una muestra de la progresiva incorporación del principio de buena fe y de la seguridad jurídica en los contratos.

Este análisis se ve reforzado por la presencia de estos principios y figuras jurídicas de Derecho Romano en otros ordenamientos jurídicos. Tanto el Derecho francés como el italiano recogen en sus códigos civiles mecanismos de saneamiento similares. El *Code Civil* francés prevé acciones contra los vicios ocultos (art. 1641) y obliga al vendedor a garantizar la posesión pacífica frente a la evicción (art. 1625), manteniendo el modelo de acciones separado según la gravedad del defecto. En Italia, el *Codice Civile* (arts. 1490 ss.) introduce la posibilidad de pactar la exoneración de responsabilidad, como ya preveía el *pactum de non praestanda evictione* en Derecho Romano, aunque con los mismos límites que ya establecía Ulpiano: el vendedor no puede exonerarse si actuó de mala fe.

Desde el punto de vista funcional, la obligación de declarar los defectos de la cosa y de garantizar su pacífica posesión han pasado de ser obligaciones impuestas por los ediles o estipulaciones verbales expresas a convertirse en obligaciones legales inherentes al contrato. Esta transformación responde al paso de un modelo de compraventa basado en la intervención de figuras públicas a uno más centrado en la buena fe contractual y la protección del comprador como parte vulnerable de la transacción.

Este estudio muestra la continuidad de las figuras del Derecho Romano en el orden de la sociedad actual. Acciones edilicias como la *actio empti, actio quanti minoris* o la *stipulatio duplae* suponen precedentes claros de las acciones actuales a disposición del comprador, como la facultad de resolver el contrato o reducir el precio, o el deber legal de garantizar la posesión pacífica de la cosa. Como sostiene Pérez Álvarez, esta continuidad refleja no solo la influencia

del modelo romano, sino su capacidad para adaptarse a las necesidades de la práctica jurídica moderna y al principio de seguridad en el tráfico patrimonial[83].

CONCLUSIONES

A lo largo de este trabajo se ha realizado un estudio exhaustivo de las figuras del saneamiento por vicios ocultos y por evicción, tanto en el Derecho Romano como en los ordenamientos jurídicos actuales, lo que ha permitido comprender no solo la naturaleza y función de estas instituciones, sino también su evolución histórica y su permanencia en los sistemas jurídicos contemporáneos. Como resultado de este análisis, se pueden extraer diversas conclusiones que reflejan la profundidad y relevancia del Derecho Romano en la configuración del Derecho actual.

Primera. Una de las conclusiones más destacadas es la indiscutible influencia del Derecho Romano en la estructura de los contratos de compraventa actuales. Las figuras jurídicas del saneamiento por vicios ocultos y por evicción, distan de ser construcciones modernas propias de los ordenamientos jurídicos actuales. Estas figuras encuentran su origen en instituciones romanas como las acciones edilicias estudiadas, como la *actio empti* o la *stipulatio duplae.* Estas acciones, pactadas en un principio para proteger al comprador en los contratos de compraventa de esclavos y animales han terminado constituyendo una garantía de todos los contratos de compraventa, aplicable a todas las cosas objeto de compraventa. Además, estas figuras pasan de ser pactadas expresamente a constituir elementos esenciales del contrato de compraventa. Esta evolución no plasma un mero cambio normativo, sino un cambio conceptual, ya que lo que comienza siendo una respuesta a problemas específicos del tráfico jurídico romano termina culminando principios generales de los ordenamientos actuales, como la seguridad jurídica o la protección del comprador. De esta forma, el Derecho Romano establece la base del contrato de compraventa basado en la confianza de las partes, y destinado a equilibrar las posiciones contractuales cuando surge un vicio no declarado, ya sea material o

[83] Pérez, M.P., "La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio histórico-comparativo ante la unificación del Derecho privado europeo". *Revista Jurídica Universidad Autónoma De Madrid*, n. 14, 2016, p.240

jurídico. Al extender la aplicación de las acciones edilicias a todo tipo de bienes y constituir un elemento esencial del contrato, el Derecho Romano Clásico establece la noción actual de justicia contractual. De esta forma, el Derecho Romano anticipa y sienta las bases de principios constitucionales propios de sociedades modernas, como la seguridad jurídica.

Segunda. Otra conclusión fundamental del estudio realizado es la introducción de principios de protección del comprador basados en la buena fe y la equidad, principios que siguen vigentes hoy en día. Estos principios promulgados por el Derecho Romano, aunque aplicados a contratos de su tiempo, han perdurado y evolucionado hasta constituirse como ejes vertebradores del Derecho contractual moderno. Un aspecto relevante de esta evolución es que la protección del comprador ya no depende de pactos expresos establecidos en los contratos sino que saneamiento por vicios ocultos y evicción se integra como obligación legal del vendedor, siendo así un elemento natural del contrato. De esta forma, el contrato no genera únicamente obligaciones por lo pactado, sino que también genera obligaciones por lo que principios como la buena fe o la equidad exigen. En este sentido, el contrato no se agota con la entrega de la cosa y el pago del precio, ya que, además, se exige la entrega de una cosa útil y libre de vicios que cumplan la finalidad por la que fueron adquiridas. Este cambio es especialmente relevante pues el comprador deja de valerse únicamente por su poder de negociación, y se convierte en sujeto protegido por el ordenamiento al imponer al vendedor una serie de obligaciones. Así, el Derecho Romano anticipa uno de los grandes principios propios del Derecho Privado, la asunción de deberes derivados de la buena fe, como el deber de informar, garantizar la utilidad del objeto y no ocultar defectos. Al asumir estos principios el saneamiento ya no depende de pactos adicionales, sino que se considera inherente a la relación contractual, fortaleciendo así la posición del comprador.

Tercera. La siguiente conclusión de especial relevancia es la evolución de estas figuras hacia modelos de mayor protección del consumidor. Las figuras del saneamiento por vicios y evicción lejos de quedar desfasadas han experimentado un proceso de evolución social. Como hemos visto, estas figuras evolucionan desde un modelo basado en la autonomía de la voluntad hacia un modelo que concede un papel más activo al legislador que ofrece una mayor protección a la parte más vulnerable del contrato de compraventa. La razón de esta evolución es la presunción de una desigualdad informativa de la cosa objeto de compraventa. La evolución de estas figuras hacia modelos de protección del consumidor no supone una ruptura con el Derecho Romano, sino que plasman una reinterpretación de los principios tradicionales como la buena fe y la seguridad jurídica. El saneamiento tiene una función preventiva que en

un principio se promulga como medio de defensa a disposición del comprador, pero que evoluciona hasta constituir un elemento natural del contrato. Esta evolución obliga al vendedor a declarar todos los defectos que puedan afectar a la cosa, aunque no haya mediado dolo. Esta obligación encuentra su fundamento en la expectativa que ha depositado el comprador en la utilidad o valor del bien adquirido. Esta expectativa, tal como ya lo reconocieron los ediles curules mediante los edictos, debe ser protegida en aras de garantizar la seguridad del tráfico jurídico.

Cuarta. Existencia de un tronco común de raíz romanista en los sistemas jurídicos actuales. Esta conclusión es de especial relevancia, pues pese a observar una serie de diferencias formales entre los distintos ordenamientos estudiados, encontramos una serie de elementos esenciales homogéneos derivados de su origen común en el Derecho Romano. De esta forma, tanto el Código Civil español como el *Code Civil* francés y el *Codice Civile* italiano reconocen unos elementos estructurales básicos heredados del Derecho Romano. Estos elementos incluyen la existencia de un defecto material o jurídico no declarado que afecta la utilidad de la cosa. Además, incluye la obligación del vendedor de responder por tales defectos, aunque no medie dolo. Otro elemento común es la concesión al comprador de acciones específicas de las que puede valerse para defenderse ante tal situación. Como hemos visto los tres ordenamientos estudiados ofrecen la posibilidad de resolver el contrato, ejerciendo la acción redhibitoria, o recibir una reducción del precio pactado, ejerciendo la acción *quanti minoris*. Estos elementos creados por los ediles curules y mantenidos en los ordenamientos jurídicos actuales permiten comprender como han sido adoptados y reinterpretados por los distintos ordenamientos, pero siempre manteniendo su estructura fundacional.

BIBLIOGRAFIA

Arangio-Ruiz, V. (1956), *La compravendita in diritto romano*, Nápoles.

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

Disponible en: La obligación de garantía por evicción del comprador en el derecho romano clásico

Bernad, R. (2019). "Otro ejemplo más de la influencia del derecho romano en el derecho actual: a propósito de la transmisión de la propiedad de las cosas muebles". *Revista Internacional de Derecho Romano*, n. 24.

Disponible en: https://reunido.uniovi.es/index.php/ridrom/article/view/18152/14924

Bonfante, P. (1966). *Corso di diritto romano*, Milán.

Calonge, A. (1968). *Evicción: Historia del concepto y análisis en el Derecho Romano Clásico*, Salamanca.

Díaz-Bautista, A. (2009). *La responsabilidad por vicios ocultos en la compraventa de esclavos en la legislación de Diocleciano*. Lisboa.

Disponible en: https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-R-2021-70247302482

Fernández de Buján, A. (2012). *Derecho Privado Romano*, 5ª ed., Iustel, Madrid.

Montañana, A. (2001). *Régimen jurídico de la responsabilidad por vicios ocultos en el contrato de compraventa en los Fueros de Valencia*. Burgos.

Disponible en: BOE.es - Régimen jurídico de la responsabilidad por vicios ocultos en el contrato de compraventa en los Fueros de Valencia. (Burgos, 2001)

Núñez, A. (2009). *Vicios ocultos: desde el Derecho Romano al Código Civil Español*. Lisboa.

Disponible en: https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/articulo.php?id=ANU-R-2021-70244102458

Pérez, M. P. (2016). "La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio histórico-comparativo ante la unificación del Derecho privado europeo". *Revista Jurídica Universidad Autónoma De Madrid*, n. 14.

Recuperado a partir de https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6128

Oviedo, J. (2014). "La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos". *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, n. 43, pp. 203-216.

Disponible en: https://www.projurepucv.cl/index.php/rderecho/article/view/977/856

Salomón, L., (2006), *La evicción y furtum*, Barcelona.

Disponible en: La Evicción y Furtum - Dialnet

Sansón, M. V. (2019). "La responsabilidad del vendedor por los vicios materiales de la cosa vendida y la protección del comprador desde el Derecho Romano al contemporáneo". *Revista General de Derecho Romano*, n. 34.

Disponible en: La responsabilidad del vendedor por los vicios materiales de la cosa vendida y la protección del comprador desde el derecho romano al contemporáneo - Dialnet

Sansón, M. V. (2021). "Responsabilidad del vendedor por vicios jurídicos en derecho romano y derecho comparado". *Revista General de Derecho Romano*, n. 37.

Disponible en: Responsabilidad del vendedor por vicios jurídicos en derecho romano y derecho comparado. Problemas que plantea su modernización - Dialnet

Sansón, M. V. (2023). "*El pactum de non praestanda evictione*". *Revista General de Derecho Romano*, n. 40.

Disponible en: El pactum de non praestanda evictione - Dialnet

Vacca, L. (1995). *Sulla responsabilità ex empto del venditore nel caso di evizione*, Turín.

Zimmermann, R. (1996). *The Law of Obligations*, Oxford.

LEGISLACIÓN

REGIO DECRETO 16 marzo 1942 , n. 262 Approvazione del testo del Codice civile.

Disponible en: Gazzetta Ufficiale

Code Civil (1804).

Disponible en: Code civil - Légifrance

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. (1889). Boletín Oficial del Estado (BOE-A-1889-4763).

Disponible en https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1889-4763