

sible. La imposibilidad de entregar puede ser sólo temporal; esto es lo que ha sucedido durante la última guerra entre Alemania y Francia. El servicio de transporte no podía hacerse. La Corte de Rennes sentenció que esta imposibilidad no impedía á la venta subsistir. (1)

Esta funesta guerra ha sido invocada muchas veces ante los tribunales como un caso fortuito. Hemos expuesto los principios en el título *De las Obligaciones*; bastará relatar una decisión de la Corte de Casación que aplica estos principios. Un vendedor se preveía del sitio de París para dispensarse de cumplir sus compromisos. La Corte confirmó la sentencia que desechaba la demanda. Es de principio que el deudor responde por los casos fortuitos cuando suceden en el tiempo en que está apremiado ó despues que haya faltado; y en el caso el juez del hecho había comprobado que el vendedor había podido cumplir su obligación antes del sitio de París; el caso fortuito le era, pues, imputable. (2)

178. El art. 1,610 aplica á la venta el principio de la condición resolutoria tácita. Cuando la resolución por inejecución de las obligaciones está estipulada por el contrato, se le llama pacto comisorio. Hemos expuesto en otro lugar las reglas que lo rigen. Una sentencia de la Corte de Rouen ha hecho la aplicación de estos principios á la venta. Se había convenido que las mercancías serían entregadas en los ocho días, y que pasado dicho plazo el comprador no tendría ya que recibir el entrego. El comprador pretendió que no habiendo sido efectuada la entrega en los ocho días, la venta quedaba resuelta de pleno derecho. Esto era sobrepasar los términos de la cláusula, la que sólo reproducía la condición resolutoria tal cual la formulan los arts. 1,184 y 1,610. Se podría sostener que ya no era necesaria la intervención del juez para pronunciar la resolución del contrato, puesto

1 Rennes, 9 de Mayo de 1871 (Dalloz, 1872, 2, 211).

2 Denegada, 19 de Noviembre de 1872 (Dalloz, 1873, 1, 215).

que el comprador se reservaba el derecho de no recibir la mercancía después de los ocho días; pero cuando menos era necesario que el comprador manifestara la voluntad de aprovecharse del pacto, pues no había renunciado el derecho de pedir la ejecución de la venta; tenía, por consiguiente, dos derechos; debía optar, lo que es necesario para una manifestación de voluntad. (1)

179. El comprador, dice el artículo 1,610, puede también pedir la puesta en posesión. Se supone que se trata de un cuerpo cierto y determinado. En el derecho antiguo había controversia acerca del punto de saber si podría el comprador pedir que se le pusiera en posesión, y si el tribunal podía ordenarlo, en caso necesario, por el empleo de la fuerza pública. El art. 1,610 zanga la dificultad que, á decir verdad, no lo es, como ya lo hemos hecho notar al tratar de los efectos de la obligación de dar (art. 1,136). (2)

180. El art. 1,611 agrega que «en todos los casos el vendedor debe ser condenado á daños y perjuicios si resulta un perjuicio para el adquirente por la falta de entrega en el plazo convenido.» *En todos los casos*; es decir, que el comprador promueva en resolución ó que pida la ejecución de la venta. La ley no quiere, pues, decir que el comprador tiene siempre derecho á daños y perjuicios desde que sufre un perjuicio; es necesario además que la inejecución de la obligación del comprador le sea imputable; trasladamos en este punto á lo que fué dicho en el título *De las Obligaciones*; los principios generales quedan aplicables, puesto que la ley no los deroga; los mantiene, al contrario, en materia de entrega (art. 1,624).

Núm. 2. *¿En qué estado debe entregarse la cosa?*

181. «La cosa debe ser entregada en el estado en que se

1 Rouen, 23 de Mayo de 1871 (Dalloz, 1871, 2, 203).

2 Durantón, t. XVI, pág. 215, núm. 199 y todos los autores.

encontraba en el momento de la venta» (art. 1,614). Todos los autores critican esta redacción que tomada á la letra hace decir á la ley lo contrario de lo que quiere decir. El vendedor debe conservar la cosa como buen padre de familia; si cumple esta obligación y si no obstante la cosa se deteriora por un caso fortuito, el vendedor está libertado entregando la cosa en el estado en que se halla cuando la tradición, lo que es contrario á lo que dice el art. 1,614. Los principios no dejan ninguna duda á este respecto, puesto que es de regla que los riesgos estén soportados por el comprador (arts. 1,138 y 1,624). (1) ¿Qué quiere, pues, decir el artículo 1,614? Es que el vendedor no puede cambiar el estado de la cosa vendida desde el momento de la venta. Ya no le pertenece, está sólo encargado de conservarla; el comprador es quien es el propietario, sólo él tiene derecho de disponer de ella. (2)

182. El art. 1,614 agrega: «Desde el día de la venta todos los frutos pertenecen al adquirente.» El adquirente es propietario desde el momento de la venta, y es de principio que los frutos pertenecen al propietario por derecho de acción (art. 547). El art. 547 no habla más que de los frutos naturales ó industriales; el mismo principio se aplica, en lo que es relativo á la venta, á los frutos civiles; en efecto, el art. 1,614 dice que *todos* los frutos pertenecen al comprador; si, pues, la cosa está dada en arrendamiento, las rentas pertenecen al comprador desde el momento de la venta. En cuanto á la cuestión de saber si el comprador está ligado por el arrendamiento que consintió el vendedor, está decidida por el art. 1,743; la examinaremos en el título *De los Arrendamientos*.

Las partes pueden derogar el art. 1,614; la derogación puede ser tácita ó expresa. ¿Hay derogación tácita en el ca-

1 Moulón, *Repeticiones*, t. III, pág. 228, núms. 553 y 554.
2 Duvergier, t. I, pág. 318, núm. 273.

so en que la entrega sólo debe hacerse después de la cosecha de los frutos? Si la cláusula está concebida en tales términos no hay duda; el vendedor quiso reservarse la cosecha que preparó con su trabajo y el precio fué fijado en consecuencia. Aun en el caso en que el vendedor estipuló un simple plazo, la intención de las partes puede ser y será ordinariamente que los frutos percibidos antes del vencimiento pertenezcan al vendedor. En efecto, según el artículo 1,652, el comprador sólo debe los intereses desde el día de la entrega cuando la cosa vendida produce frutos; si tuviera derecho á los frutos percibidos antes de la entrega gozaría de ellos sin que el vendedor tuviera derecho á los intereses. No puede mucho admitirse que tal sea la intención de las partes contratantes, á no ser que lo hayan expresado. (1)

183. «La obligación de entregar la cosa comprende sus accesorios y todo cuanto está destinado á su uso perpetuo» (art. 1,616). ¿Qué se entiende por accesorios de la cosa? Grenier, orador del Tribunado, contesta que si la ley no entró en pormenores á este respecto fué porque en el título del Código titulado *De la distinción de los bienes*, explica cuáles son las cosas reputadas accesorios y las que se consideran como teniendo destino al uso perpetuo de la cosa principal. Cualquiera enumeración hubiera resultado incompleta y, por lo mismo, peligrosa; tan difícil sería dar aplicaciones tomadas del derecho romano en una materia en que el uso desempeña un papel tan importante. (2) Los precedentes judiciales mismos no sirven de nada, pues las sentencias no deciden cuestiones de derechos; juzgan de hechos; (3) es decir, según la intención de las partes contra-

1 Moulón, *Repeticiones*, t. III, pág. 229, núm. 555. Durantón, t. XVI, página 231, núm. 214.

2 Véanse los ejemplos que Troplong da acerca del derecho romano, pág. 181, núm. 323.

3 Véanse las sentencias citadas por Aubry y Rau, t. IV, pág. 364, nota 19, pfo. 354.

tantes. Duvergier da de ello un ejemplo notable que vamos á relatar.

184. ¿La venta de una fábrica comprende la toma de agua y el acueducto para conducirla á la fábrica? En teoría la definitiva parece ser dudosa: ¿cómo podría andar la fábrica si aquel que la compra para explotarla no adquiriese la toma de agua y el canal que parecen ser inseparables de la construcción? Sin embargo, hay, acerca de esta cuestión, las más diversas resoluciones: las cortes de Burdeos y Tolosa han sentenciado que la toma de agua y el canal eran accesorios comprendidos en la venta; la Corte de Grenoble, al contrario, ha decidido que la venta no abarcaba las aguas ni el canal aunque el acta dijese que el molino se vendía con sus pertenencias y dependencias; á la objeción de que el molino es inútil sin agua, la Corte contesta que el molinero sólo tenía derecho á la toma de agua necesaria para poner su fábrica en actividad. En el caso la intención del vendedor no era muy dudosa; teniendo necesidad de las aguas para el riego de sus tierras no había, seguramente, entendido vender las aguas y un canal que le eran necesarios. (1) Desde que la obra de Duvergier fué publicada, nuevas sentencias han intervenido en esta cuestión y no han puesto fin á la aparente diversidad de la jurisprudencia. No pretendemos que las decisiones sean contradictorias; todo depende de los hechos de la causa. Fué sentenciado que el vendedor conservaba la propiedad exclusiva de los manantiales de que procedían las aguas que iban al molino; la Corte de Grenoble lo sentenció así según las circunstancias; el vendedor se había reservado la propiedad de un fundo vecino, cuya situación, así como la del molino, atestiguaban que las aguas servían al riego más bien que á recontribuir á la fuerza motriz del molino del que, por consiguiente, no podían ser reputadas accesorios.

1 Duvergier, t. I, págs. 324 y siguientes, núm. 275 y las sentencias que cita.

La Corte de Dijón, al contrario, ha sentenciado que la venta de un molino comprende necesariamente la del curso de agua que pone sus ruedas en movimiento y que es parte integrante del molino, puesto que sin el curso de agua la fábrica no podía andar. La Corte aplicó este principio aun á los manantiales del curso de las aguas. La decisión parece ser una sentencia de principio; en realidad está fundada en las circunstancias de la causa; el vendedor en este caso no tenía ninguna necesidad de las aguas y creyó bueno disponer de ellas en provecho de un tercero cuando eran necesarias al comprador. (1)

185. ¿La venta de un establecimiento comercial ó industrial comprende la clientela en este sentido: que el vendedor se niegue el derecho de hacer competencia al comprador fundando un nuevo establecimiento que quitaría al comprador cuando menos una parte de la clientela con la que contaba? La equidad parece argüir en favor del comprador; por esto es que los tribunales de comercio que se inspiran sobre todo en la equidad se pronuncian casi siempre en contra del vendedor. Las cortes de apelación están divididas, sin que pueda decirse que sus decisiones sean contradictorias; sentencian según las circunstancias del hecho. Se pregunta si se debe aplicar al vendedor el principio que se sigue generalmente para los asociados. De hecho, y por equidad, la diferencia es grande entre el comerciante que cede su establecimiento y el socio que se separa de sus socios y funda una nueva casa; este último goza en general de mayor libertad de acción que el primero. Es en el caso de una sociedad cuando intervino la sentencia de la Corte de Casación que parece decidir la cuestión en favor del vendedor; pero cuando se considera minuciosamente se ve que el hecho ejerció su influencia en la decisión de la Corte. La

1 Dijón, 31 de Julio de 1868 (Dalloz 1868, 2, 105).

Corte de París había sentenciado de hecho que el acta intervenida entre los socios era una liquidación pura y simple á prefijo y á título de transacción; que no contenía ninguna cláusula de las que pudiera inducirse que el socio separado de la sociedad entendiera prohibirse la facultad de fundar una nueva casa. La Corte concluyó de esto que el socio volvía á la plenitud de sus derechos, salvo las obligaciones que le imponía la buena fe para con sus antiguos socios; y como no se alegaba ninguna competencia desleal con la mente de quitar la clientela ó de establecer una confusión entre establecimientos explotando la misma industria, la Corte de Casación no hizo más que reproducir estas consideraciones de hecho; se debiera inducir de ello un principio: que es una sentencia de especie. (1)

Sería inútil analizar las numerosas sentencias que han sido pronunciadas en esta materia. (2) El principio de derecho no está contestado por nadie; fué también formulado por la Corte de Angers; la libertad comercial es de derecho público, no puede llevarse en él más restricciones que aquellas que resultan de la ley ó de las convenciones. Y aun así la restricción no debe ser una prohibición absoluta como lo hemos dicho en el título *De las Obligaciones*. La dificultad se reduce, pues, á esto: ¿hay una convención que prohíba al vendedor fundar un establecimiento análogo á aquel que vendió? Citaremos como aplicación una sentencia de la Corte de Lyon muy bien motivada. En tesis general, dice la Corte, el socio que vende el fondo del comercio común á su consocio, con la clientela y mediante un precio atribuido á esta clientela, está obligado á garantizar al comprador el goce del fondo vendido; no puede, pues, establecer en la vecindad del establecimiento vendido otra casa

1 Danegada, 5 de Febrero de 1855 (Daloz, 1855, 1, 440).

2 Véanse las citaciones en el *Repertorio* de Daloz, 1850, 2, 51, nota, y 1867, 2, 217, nota 2. Agréguese Burdeos, 6 de Junio de 1873 (Daloz, 1874, 2, 80).

rival. La Corte comprueba, en el caso, que tal era la común intención de las partes contratantes. Este es el punto esencial: está ahora donado á la apreciación de los jueces del hecho. (1)

186. La venta no sólo comprende los accesorios propiamente dichos, tal cual están enumerados en el título *De la distinción de los bienes*; el vendedor cede al comprador todos sus derechos relativos á la cosa vendida. Veremos una aplicación de este principio al tratar de la garantía. Si el vendedor tiene un recurso de garantía contra el arquitecto, en virtud del art. 1,792, transmite este derecho al comprador. Esto ha sido discutido en un caso en el cual el contrato de venta prohibía al comprador toda acción de garantía contra el vendedor. Esta cláusula sólo se refería á la garantía ordinaria por causa de evicción ó de vicios redhibitorios; era extraña á los derechos que el vendedor tiene contra terceros con relación á la causa vendida; estos derechos están comprendidos en la venta por el solo hecho de no estar excluidos de ella. (2)

Núm. 3. De la entrega del contenido.

187. "El vendedor está obligado á entregar el contenido tal cual está dicho en el contrato, bajo las modificaciones expresadas más adelante" (art. 1,616). Cuando el contrato indica un contenido se entiende que el vendedor debe suministrarlo, puesto que el precio está calculado según dicho contenido. Pero puede suceder que el contenido no esté señalado en el acta, los fundos se venden á menudo sin indicación de lo que contienen; se les designa por el lugar en que se hallan y sus linderos. En este caso no puede tratarse de una obligación relativa al contenido; el fundo está vendido en block, las partes están como si tuvieran de él un

1 Lyon, 25 de Mayo de 1872 (Daloz, 1872, 2, 211).

2 Rennes, 9 de Abril de 1870 (Daloz, 1872, 2, 110).