

electoral hechas por el Rey de Westphalia. De esto una acción de garantía de los hijos de Boucheporn contra los hijos de Fürstenstein. El Tribunal del Sena acogió la demanda, pero en apelación la Corte de París decidió que la evicción sufrida por el adquirente era un hecho de fuerza mayor, posterior al contrato de venta, y al que no podía aplicarse la garantía ordinaria de derecho. Esta sentencia fué casada por falta de motivos; la Corte de Orleáns, á quien fué devuelta, confirmó la sentencia del Tribunal de Primera Instancia. Nuevo recurso. La Corte de Casación pronunció una sentencia de denegada; el decreto del elector no era un abuso de poder, se fundaba en un derecho preexistente: que el Rey de Westphalia no tenía poder de modificar ni de abolir, puesto que se trataba de una propiedad. Había, pues, que aplicar la regla según la cual el vendedor es garante cuando la causa del despojo es anterior á la venta. (1)

*Núm. 2. Quién está obligado á la garantía.*

225. Según el art. 1,626, el vendedor está obligado de derecho á garantizar al comprador por la evicción que sufra. Luego la obligación de garantía incumbió á todo vendedor. La ley no exige que haya mala fe: las consecuencias de la garantía difieren, como lo diremos más adelante, según que el vendedor es de buena ó de mala fe (artículos 1,635 y 1,636), pero esto mismo prueba que el vendedor debe garantía, aunque sea de buena fe y no haya culpa que reprocharle. (2) La razón es sencilla; el vendedor debe la garantía porque la evicción prueba que no ha cumplido la obligación que la incumbe de transferir la propiedad de la cosa vendida; legalmente tiene la culpa por sólo haber vendido sin ser propietario. Esto es decisivo. Vamos á ver otra aplicación de este principio en una cuestión muy controvertida.

1 Denegada, 14 de Abril de 1830 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 813).  
2 Aubry y Rau, t. IV, pág. 377, pfo. 355.

226. ¿Hay lugar á garantía en las ventas por expropiación forzada? ¿Y quién es garante? La cuestión está controvertida y es dudosa. En el derecho antiguo se admitía que el embargado no está obligado á la garantía. Pothier no da motivo en apoyo de esta opinión, y la razón que alega Troplong no es apropósito para darle crédito. El embargado no es vendedor, dice, está despojado apesar suyo de la propiedad. A decir verdad, la justicia es quien vende. (1) Ya hemos encontrado varias veces esta extraña idea: que es la justicia la que vende los bienes embargados y expropiados. Hay venta, no se puede negar, puesto que la ley lo dice en el título *De la Expropiación* (arts. 2,205, 2,206, 2,209, 2,211 y 2,213). El art. 1,597 considera al adjudicatario como comprador, luego debe haber un vendedor; sino es el vendedor el embargado ¿á quién se considerará entonces como propietario? Si hay venta debe ser regida por los principios que rigen la venta, á no ser que haya una derogación en la ley. Cuando el Código quiere hacer una excepción al derecho común para las ventas judiciales lo dice; así el artículo 1,649 dice que la garantía de los vicios redhibitorios no tiene lugar cuando la venta se hizo por autoridad de justicia, y según el art. 1,684 la rescisión por causa de lesión no tiene lugar en todas las ventas que sólo pueden hacerse por autoridad judicial. Las excepciones confirman la regla; ésta es, pues, que las ventas judiciales se rigen por el derecho común. La opinión contraria admite una excepción sin texto: es decir, que crea la ley. (2) La jurisprudencia está en este sentido. (3)

Hay, sin embargo, un motivo de duda en la naturaleza

1 Troplong, pág. 234, núm. 342, dice que la opinión contraria es irreflexiva.  
2 Duvergier, t. I, pág. 415, núm. 345.  
3 Véanse las sentencias citadas por Aubry y Rau, t. IV, pág. 376, nota 22, pfo. 355. Lo mismo sucede con la venta por licitación hecha por la justicia entre mayores y menores. Denegada, Sala Civil, 8 de Junio de 1853 (Dalloz, 1853, 1, 209).

especial de la venta por expropiación forzada. El vendedor está obligado en caso de evicción á restituir el precio y debe además los daños y perjuicios. Se concibe que el embargado deba restituir el precio, pues el dinero fué distribuido entre sus acreedores; es como si hubiera recibido en manos propias; lo aprovechó y no puede enriquecerse sin causa en perjuicio del adjudicatario. No pasa así con los daños y perjuicios; éstos suponen alguna culpa y el embargado no desempeña ningún papel en la expropiación, es pasivo, nada promete, nada consiente; luego la base de los daños y perjuicios hace falta. Se concluye que el adjudicatario no puede, en regla general, reclamar daños y perjuicios contra el embargado, á no ser que éste haya pedido, conforme al Código de Procedimientos (arts. 743 y siguientes), que la expropiación esté convertida en venta judicial voluntaria; en cuyo caso es vendedor y obligado por las obligaciones de aquel que vende lo que no le pertenece. Se admite también otro caso en el cual el embargado está obligado á la garantía: es cuando se le cita para que tome conocimientos de los agravios y ministre sus descargos y observaciones; el embargado nada dice; su deber era declarar que el inmueble embargado no le pertenecía ó que estaba gravado con algún cargo; al no protestar se adhiere tácitamente á la venta y, por consiguiente, debe garantía al comprador. (1) Estas distinciones son ingeniosas, pero ¿pertenece al intérprete el hacerlas? Lo dudamos mucho. Constituyen una excepción á la regla del art. 1,626, excepción modificada por ciertas restricciones; en nuestro concepto sólo el legislador tiene este derecho. La teoría entera nos parece extralegal; descarga en un principio que es extraño al Código, pues supone que el vendedor no está obligado á daños y perjuicios porque no hay falta que reprimirle. Y tal no es el principio del Cód-

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 104, núms. 76 bis V y VI. Compárese Durantón, t. XVI, pág. 282, núm. 265.

go Civil (núm. 225). Esta doctrina se coloca fuera de la ley bajo otro aspecto; admite la garantía para la restitución del precio y la desecha para los daños y perjuicios; esto es cortar la ley y, por consiguiente, modificarla. Es preciso atenerse á la regla del art. 1,626 porque la ley no la deroga.

227. ¿Tiene el adjudicatario vencido una acción contra el acreedor que promueve el embargo? La negativa es tan evidente que no se concibe que lo contrario haya sido sentenciado. ¿Es acreedor el vendedor? ¿Cómo pudiera serlo cuando promueve contra el acreedor; es decir, en contra de su derecho hipotecario? Sólo el propietario puede vender porque sólo el puede transferir la propiedad. Esto basta para decidir la cuestión en favor del acreedor embargante. Esta es la opinión de los autores, y la jurisprudencia acabó por pronunciarse en este sentido. (1) Sin embargo, hay muchas sentencias que condenan al acreedor promoviendo daños y perjuicios en provecho del adjudicatario; el embargante puede haber cometido una falta; si resulta de ella un perjuicio para el adjudicatario podrá éste, seguramente, promover contra el acreedor; ¿pero será en virtud de la garantía? Hay sentencias que se valen de esta expresión; ésta es inexacta, pues tiende á que se crea que el acreedor que promueve el embargo es garante por evicción. Debe decirse, como lo hace la Corte de Casación, que éste es responsable en virtud del art. 1,382, según el cual todo hecho del hombre que causa un perjuicio ajeno obliga á aquel por quien es cometida la falta á repararlo. ¿Cuándo hay culpa? Hemos expuesto los principios en el título *De las Obligaciones*; es inútil citar sentencias, puesto que son decisiones de casos; la materia, además, sale del cuadro de nuestro trabajo. (2)

1 Véase la jurisprudencia en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, núms. 832 y 833 y las autoridades citadas por Aubry y Rau, t. IV, pág. 376, nota 22. pfo. 355.

2 Véanse las sentencias en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, números 839-841.

228. Se presenta otra dificultad en esta materia. El recurso que tiene el adjudicatario contra el embargado será amenudo ineficaz por razón de la insolvencia de aquel cuyos bienes son vendidos por expropiación. Se pregunta si puede repetir contra los acreedores el precio que les ha pagado. La afirmativa nos parece segura. Cuando el adjudicatario es vencido ya no es comprador, ya no es deudor del precio; ha pagado, pues, á los acreedores lo que no les debía; pagó por error, puesto que se creía deudor; resulta que tiene acción de repetición de lo indebido. Se objeta que los acreedores reciben lo que se les debe. Sin duda, pero esto no impide que haya pago indebido por parte del adjudicatario; este es el caso previsto por el art. 1,377. «Cuando una persona que por error se creía deudora ha pagado una deuda, tiene derecho á repetirla contra el acreedor.» Por su parte los acreedores no pueden prevalecerse contra el adjudicatario de la excepción que el art. 1,357 concede al acreedor que recibe lo que se le debe de una persona que no es deudora; si han suprimido sus títulos á consecuencia del pago no están obligados á restituir lo que les fué pagado. La doctrina y al jurisprudencia están acordes en estos puntos. (1)

*Núm. 3. ¿Quién tiene la acción de garantía?*

229. El vendedor debe garantizar al adquirente por la evicción; el adquirente es, pues, el que tiene el derecho de promover la garantía, y como no sólo se estipula para sí sino para todos sus herederos, la acción de garantía pasa á los sucesores universales del comprador (art. 1,122); acerca de este punto no hay ninguna duda. Según el art. 1,122 se está como si se hubiese estipulado para sus legatarios, lo que comprende á los sucesores á título particular. Este prin-

<sup>1</sup> Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. VI, pág. 376, nota 24, pfo. 355. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 107, núm. 76 bis VIII y la jurisprudencia en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, núms. 835-837.

cipio recibe su aplicación al caso, aunque el derecho de garantía sea un derecho de crédito; pero este derecho se transmite por vía de cesión; luego el comprador puede ceder á un subadquirente. No es necesario que éste haga esta cesión en la cláusula terminante del contrato; en efecto, es de principio, como lo dice Pothier, que el vendedor está como si hubiera vendido y transmitido al comprador todos sus derechos y acciones que tienden á hacer esta cosa; es decir, todos los derechos que aseguran y consolidan la propiedad del comprador. Esto no está contestado cuando el comprador revende la cosa ó la transmite á título oneroso que lo obligue á garantía. (1)

La única dificultad que se presenta consiste en saber si el último comprador puede promover directamente contra el vendedor primitivo ó si debe promover contra él como ejerciendo los derechos de su autor en virtud del art. 1,166. La cuestión es muy importante para el subadquirente, pues si ejerce la acción del art. 1,166 debe participar de los beneficios que éste concede con los demás acreedores del vendedor, mientras que aprovecha solo de la acción directa. En derecho la solución no nos parece dudosa. El primer comprador transmite al segundo todos los derechos que tiene con relación á la cosa vendida, luego también la acción de garantía; de esto resulta que el segundo comprador, al ejercer la garantía, promueve contra el vendedor en virtud de un derecho que le es propio y no en virtud del derecho de su vendedor; lo que es decisivo. La equidad está acorde con el derecho, la garantía está únicamente establecida en interés del adquirente; el derecho del comprador no puede volverse la prenda de los acreedores del vendedor; esto ni siquiera se concibe, pues para el vendedor la garantía es una obligación y sólo los derechos del deudor son los que están seña-

<sup>1</sup> Pothier, *De la venta*, núm. 97. Aubry y Rau, t. IV, pág. 376 y nota 25, pfo. 355.