

motivo que acabamos de dar para los daños y perjuicios parece aplicarse también á los gastos y costas; ponerlos á cargo del vendedor es hacerle directamente responsable de las vías de hecho. Sin embargo, la Corte de Casación ha sentenciado que los gastos deben ser reembolsados por el vendedor. Los autores se pronuncian en el mismo sentido. Hay una consideración que nos parece decisiva en favor de este opinión. Según el Código de Procedimientos (art. 182) el comprador puede pedir que se le ponga fuera de causa; en este caso el proceso continúa entre el vendedor y el autor de la molestia y, por consiguiente, el vendedor estará expuesto solo á todas las suertes relativas á los gastos; hay igual razón para decidir si el comprador permanece en causa. ¿Pero no hay contradicción en libertar al vendedor de los daños y perjuicios cuando se ponen los gastos á su cargo? Nó; debe tomar la defensa del comprador, luego los gastos de la defensa no pueden estar á cargo de éste, pero la obligación del vendedor se limita á la defensa y á los gastos que origina. Si el comprador obtiene daños y perjuicios contra el autor de la molestia es porque éste no tenía derecho alguno; hay, pues, una vía de hecho, y por razón de vías de hecho el comprador no puede nunca accionar contra el vendedor, sólo tiene acción contra el autor de la perturbación. (1)

233. Si la defensa no tiene éxito el vendedor debe indemnizar al comprador por la evicción que sufre. Sus obligaciones difieren según que la evicción es total ó es parcial.

*Núm. 5. De la evicción total.*

*I. Restitución del precio.*

234. «Si el adquirente es vencido tiene derecho á pedir

1 Duvergier, t. I, pág. 480, núm. 336. Denegada, 25 de Junio de 1822 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 969). En sentido contrario Grenoble, 30 de Noviembre de 1834 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 971).

contra el vendedor primero la restitución del precio.» ¿Debe el vendedor restituir el precio á título de daños y perjuicios! Nó; el comprador se obliga á pagar el precio para adquirir la propiedad de la cosa que el vendedor se obliga á transmitirle. Si el vendedor no le transmite la propiedad la obligación del comprador de pagar el precio no tiene ya causa; luego si la pagó y que resulte vencido, el vendedor no tiene ya ningún derecho al precio y lo retendrá sin causa. Es, pues, por haber pagado el precio sin causa por lo que el comprador repite contra el vendedor, y éste debe restituirlo porque no tiene ningún motivo legal para conservarlo. Tal es la doctrina de Dumoulin y de Pothier y que el Código ha consagrado en el art. 1,631, como lo diremos más adelante. La equidad está acorde con el derecho: el vendedor debe restituir todo lo que recibió del comprador porque nadie puede enriquecerse á expensas de otro; esta regla de equidad quedaría violada si el vendedor, sin causa alguna, conservara el precio ó parte de él. (1) De esto resulta que el comprador puede repetir el precio aunque no tenga derecho á daños y perjuicios: tal es el comprador que sabe que la cosa vendida no pertenece al vendedor (artículo 1,599). Asimismo cuando las partes han estipulado que el vendedor no estará obligado á ninguna garantía, éste está, no obstante, obligado á la restitución del precio (artículo 1,629). Volveremos á este punto.

No debe, pues, confundirse la obligación de restituir el precio con la obligación de garantía. La Corte de Douai ha establecido muy bien la distinción en un caso en que el comprador había perdido la acción de garantía porque era personalmente responsable del hecho que había dado lugar á la evicción; no por esto dejaba de tener la acción de la

1 Pothier, *De la venta*, núm. 69. Aubry y Rau, t. IV, pág. 377, nota 30, párrafo 355. Durantón, t. XVI, pág. 303, núm. 281.



restitución del precio; el vendedor debía restituir el precio porque había vendido una cosa que no le pertenecía; no teniendo derecho á la cosa no podía tener derecho al precio, y por su parte el comprador vencido en la cosa no podía deberla. Al no transmitir la propiedad de la cosa al comprador, el vendedor falta á la obligación que contrajo de hacer propietario al comprador; éste puede, pues, pedir la rescisión del contrato. De esto la Corte de Douai concluye que la evicción tiene el mismo efecto que la resolución del contrato; vuelve á poner las cosas en el mismo estado como si la venta no hubiese existido. (1) Este es, en nuestro concepto, el verdadero principio, pero el Código no siempre lo aplicó en todas sus consecuencias.

235. ¿Debe el vendedor restituir los intereses del precio y el comprador los frutos que percibió? Ninguna disposición de la ley obliga á las partes á hacer dicha restitución; el núm. 2 del art. 1,630 implica, al contrario, que el comprador en sus relaciones con el vendedor conserva los frutos: puede pedir la restitución de ellos al vendedor cuando debe devolverlos al propietario que lo vence; lo que supone que si no tiene que devolverlos al propietario no tiene ninguna acción por este punto contra el vendedor: la razón es que conserva los frutos seguramente porque el vendedor conserva los intereses. Esta es una derogación al principio de la resolución; se explica por el sistema que sigue el Código en lo relativo á los intereses y á los frutos; el comprador debe los intereses del precio cuando la cosa vendida y entregada produce frutos á otros frutos: los intereses están como si representasen los frutos aunque generalmente son más grandes; por aplicación de este principio los intereses recibidos por el vendedor se compensan con los frutos percibidos por el comprador cuando hay evicción. Esta compensación tiene una ventaja: la de evitar toda dificultad relativa

1 Douai, 18 de Abril de 1853 (Dalloz, 1856, 2, 147).

á la cuotidad de los frutos que el vendedor ha percibido y á los intereses que debiera percibir.

Hay, sin embargo, un caso en el cual el comprador podría reclamar los intereses. Se supone que la cosa vendida no produce frutos; la compensación que la ley establece implícitamente, no pudiendo efectuarse, resulta que el comprador pierde: el vendedor percibió los intereses de un precio al que no tiene ningún derecho. Puesto que la evicción vuelve á poner las cosas en el mismo estado que tenían antes de la venta hay que concluir que el vendedor debe devolver los intereses que recibió. (1)

236. Si el vendedor cede su derecho al precio y que el comprador lo pague al cesionario ¿tendrá contra éste la acción de garantía? Fué sentenciado que el comprador vencido puede repetir contra el cesionario lo que le pagó. (2) Esto nos parece dudoso. En efecto, la evicción resuelve la venta; luego el comprador nunca fué deudor del precio y el cesionario no fué acreedor á un precio que no existió: habiendo sido hecho el pago por error hay lugar á la repetición de lo indebido. Pero las cortes que han sentenciado así parecen admitir que la acción del comprador contra el cesionario es una acción de garantía. Esto no es exacto. El vendedor bien puede ceder su derecho al precio, pero no puede ceder su obligación de garantía: se ceden los derechos, pero no las obligaciones; el vendedor queda, pues, garante; el cesionario no se vuelve garante. Por consiguiente, la acción de garantía propiamente dicha sólo pertenece al comprador contra el vendedor.

237. El último adquirente tiene una acción directa contra el vendedor primitivo (núm. 229). ¿Cuál es el precio que le puede reclamar? Se supone que el primer vendedor

1 Durantón, t. XVI, pág. 300, núm. 282. Douai, 10 de Abril de 1840 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1002)

2 Paris, 5 de Febrero de 1845 (Dalloz, 1848, 2, 86). Rouen, 14 de Abril de 1853 (Dalloz, 1853, 2, 140).



vendió en 10,000 francos y que el subadquirente vencido compró en 6,000. ¿Puede reclamar el precio más elevado como cesionario del vendedor primitivo? No; el comprador vencido nunca puede reclamar más que el precio que pagó; este es el precio que pagó sin causa; este precio es, pues, el que puede repetir. Se dijera en vano que es concesionario de los derechos del primer comprador y que con este título puede ejercer todos sus derechos; es verdad que el comprador que vuelve á vender cede al subadquirente sus derechos á la garantía, pero no le cede los efectos que la garantía produce en su favor si es vencido, pues no lo está y no puede, pues, ceder los derechos que nacen de la evicción; el subadquirente es el vencido; es, pues, en su persona en la que nacen los derechos que dan la evicción. Así sucedería aunque el subadquirente se hiciera subrogar los derechos de su vendedor, esta subrogación no le daría otros derechos que los que le da la venta, pues el vendedor no le puede subrogar más que los derechos que él tiene, y en el momento en que vende sólo tiene un derecho, el de la acción de garantía en caso de evicción. En cuanto á los efectos de la garantía se determinan por la situación de aquel que es vencido; es decir, del subadquirente. Esto es de toda evidencia en cuanto á los daños y perjuicios que puede reclamar por gastos útiles que hubiera hecho. Esto es también evidente para el precio que ha pagado. Si insistimos en este punto que nos parece evidente es porque Pothier se equivocó en él. Nuestra opinión es la de los autores y está consagrada por la jurisprudencia. (1)

238. «Cuando en la época de la evicción la cosa vendida ha disminuido de valor ó está considerablemente deteriorada, ya sea por la negligencia del comprador, ya por accidentes de fuerza mayor, el vendedor no por esto dejará de estar obligado á restituir la totalidad del precio.» Esta es

1 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. IV, pág. 377, nota 23, pfo. 355.

la aplicación del principio formulado por Dumoulin y seguido por Pothier, de quien lo han tomado los autores del Código; el comprador tiene derecho á la restitución del precio, no á título de daños y perjuicios sino porque lo pagó sin causa en caso de evicción y que el vendedor lo detendría sin causa. Poco importa, pues, la disminución de valor de la cosa vendida; éste debiera tomarse en consideración si se tratara de daños y perjuicios; es indiferente cuando se trata de una repetición fundada en la inejecución de las obligaciones del vendedor. Este sólo tiene derecho al precio por razón de la transmisión de la propiedad de la cosa vendida; la evicción prueba que no era propietario, luego no tiene derecho al precio y no puede retener ninguna de sus partes. (1)

Pothier; según su costumbre, agrega una consideración de equidad: «Es manifiestamente contra equidad, dice, que mi vendedor, que tiene la culpa por haberme vendido una cosa que no le pertenecía, y que me engaña, se aproveche de esto para ganarme una parte del precio.» Esto no siempre es verdad, pues esto supone que el vendedor es de mala fe, y puede ser de buena fe sin que tenga culpa alguna que reprocharle. No por esto dejará de estar obligado á restituir todo el precio; la equidad no está lastimada por esto, pues la equidad no permite que el vendedor, aun de buena fe, retenga sin causa una parte del precio. Queda por saber si la decisión de la ley es equitativa en lo relativo al comprador. Esto no es dudoso cuando la cosa ha disminuido de valor ó que se deterioró independientemente de su hecho por un accidente de fuerza mayor. Pero la ley agrega que el comprador puede reclamar la totalidad del precio aunque el deterioro proviniera de su negligencia. ¿La negligencia no es una falta? ¿Y puede el comprador prevalecer

1 Pothier, *De la venta*, núm. 69. Troplong, pág. 267, núm. 503. Duvergier t. I, pág. 440, núm. 353. Mourlón, t. III, pág. 238, núm. 251.



de su falta? Se contesta que el comprador pudo legítimamente descuidar la cosa y aun deteriorarla, pues que debió creerse propietario de ella en virtud de la venta; y que el propietario puede usar y abusar. La contestación es justa cuando el comprador es de buena fe; pero cuando sabía que la cosa no le pertenecía al vendedor, no puede creerse propietario si sabe que no lo es; deteriora, pues, una cosa que pertenece á un tercero: no obstante, no estará obligado por las consecuencias de su falta, pues esto es falta para con el vendedor. La razón es que no es la cosa del vendedor la que el comprador deterioró, es la del propietario; así se le tratará en el proceso de reivindicación como poseedor de mala fe; pero el vendedor no puede prevalecerse de la falta del comprador, puesto que no es á él á quien perjudica. Sin embargo, el vendedor podría tener interés en él si el propietario, al reivindicar contra el comprador, se hiciera pagar el monto de estos deterioros; ¿el comprador tendría en este caso un recurso contra el vendedor por este punto? Nó, dice Pothier, porque *malitiis non est indulgendum*. (1) Esta es una consideración de equidad, pero hay también un motivo de derecho: los deterioros hechos por el comprador de mala fe son un hecho perjudicial, un delito civil; y cada cual responde del daño que hace por sí (artículo 1,382).

El art. 1,632 agrega que "si el comprador sacó provecho de los deterioros hechos por él, el vendedor tiene derecho de retener en el precio una suma igual á este provecho". Esto supone que el propietario que reivindicar no se hizo pagar los deterioros, lo que no dejará de hacer; pero puede suceder que el comprador esté insolvente: en este caso el vendedor estará obligado para con el propietario por las condenas pronunciadas contra el comprador; podrá entonces deducir del precio que restituye el monto de los dete-

1 Pothier, *De la venta*, núms. 126 y 127.

rioros, de los que aprovechó el comprador. Hé aquí el ejemplo que da Pothier. El comprador tumba un bosque que vale 10,000 francos: el propietario lo vence y hace que lo condenen á restituir los 10,000 que recibió por precio de la madera. Si el vendedor paga estos 10,000 francos como garante ya no deberá restituir al comprador el precio sino hecha deducción de esta suma. (1)

239. El Código no prevee el caso en que la cosa vendida perece en parte. De una pradera de dos hectáreas el río se lleva una: ¿debe el vendedor restituir la totalidad del precio no obstante que el río se lleva una hectárea? La afirmativa nos parece segura desde que se admite el principio de Dumoulin: el vendedor nunca puede retener una parte del precio, porque la retendría sin causa. Sin embargo, debemos agregar que Dumoulin no da esta razón; dice que la consecuencia de la pérdida parcial, lo queda del fundo vendido, es el fundo entero; se puede, pues, decir que todo el fundo ha sido perdido. Pothier objeta que esto es más sutil que verdadero; es de parecer que se debe deducir el valor de la parte del fundo que pereció, porque lo que pereció no fué perdido en juicio. Nos parece que Pothier no es fiel á su principio: lo que resulta de la pérdida parcial es una disminución de valor; el perjuicio que el comprador sufre es menor, en verdad, pero Dumoulin y Pothier han establecido muy bien que la restitución del precio no es una cuestión de daños y perjuicios; á pesar de la pérdida el comprador pagó su precio sin causa, luego tiene derecho de repetirlo. (2)

240. Puede suceder que el vendedor no tenga que restituir el precio entero. El art. 1,632 da un ejemplo de ello (núm. 238). Hay otros. Si el comprador recibió del propietario que lo venció una indemnización por mejoras ante-

1 Pothier, *De la venta*, núm. 125.

2 Duvergier, t. I, pág. 442, núm. 359. Marcadé, t. VI, pág. 272, núm. II del art. 1635. Compárese Pothier, *De la venta*, núm. 155.



riores á la venta, el comprador puede deducirla del precio porque hace parte de éste. Si el mismo vendedor pagó una indemnización al comprador, por falta del contenido ó por cargos que no había declarado, tiene derecho á deducir esas sumas del precio que restituye, pues hacen parte de este precio. (1) En estos diversos casos el comprador ha recibido de antemano una parte de su precio, sólo se le debe el resto.

## II. Daños y perjuicios.

241. El art. 1,630 no establece claramente la distinción entre la restitución del precio y los daños y perjuicios. Después de haber dicho que el comprador puede repetir el precio contra el vendedor en virtud de la garantía que le debe, agrega que tiene además el derecho de pedir la restitución de los frutos, de los gastos y de los daños y perjuicios, así como las costas del contrato. Esto es confundir dos órdenes de ideas. La distinción es fácil y es evidente; todo lo que el comprador tiene el derecho de reclamar contra el vendedor son los daños y perjuicios; á excepción del precio, éste es el único que se paga sin causa en caso de evicción; es la única cosa de que aprovecha el vendedor, puesto que es la única que recibe por el objeto de que debe transcribir la propiedad al comprador; los frutos y los gastos aprovechan al comprador como consecuencia de la venta, pero nada tienen de común con el precio; es una pérdida que sufre el comprador ó una ganancia que le quita la evicción; por consiguiente, un daño que resulta de la evicción y que el vendedor debe reparar. Síguese de esto que si el comprador no tiene derecho á los daños y perjuicios porque compró conscientemente la cosa ajena, no tiene derecho á ninguna de las gestiones de que habla el art. 1,630, excepto á la restitución del precio.

1 Pothier, *De la venta*, núms. 120-122 y todos los autores (Aubry y Rau, tomo IV, pág. 378 y nota 31, pfo. 365).

242. Después de haber enumerado las diferentes causas de daños y perjuicios á las que tiene derecho al comprador, el Código agrega una disposición general: «Las demás cuestiones á las que pueden dar lugar los daños y perjuicios resultan para el adquirente de la inejecución de la venta; deben ser decididas según las reglas generales establecidas en el título *De las Obligaciones*» (art. 1,639). Hemos expuestas estas reglas en otros lugar. (1) Nos falta explicar las disposiciones especiales que el Código contiene en materia de evicción.

### I. De la restitución de los frutos.

243. «El comprador tiene derecho de pedir contra el vendedor la restitución de los frutos cuando está obligado á devolverlos al propietario que los vence» (art. 1,630, 2.º)

¿Cuándo debe el comprador devolver los frutos que percibió del propietario que reivindica? Cuando es poseedor de mala fe, y es de mala fe cuando posee en virtud de un título cuyos vicios conoce (arts. 549 y 550). Y cuando el comprador sabe que adquiere la cosa ajena no tiene derecho á daños y perjuicios (art. 1,599). Al darle el derecho de pedir la restitución de los frutos ¿no está el art. 1,630 en oposición con las disposiciones que acabamos de recordar? Nó, se puede conciliar el art. 1,630 con el 1,599. El comprador en el sentido del art. 1,599 es de buena fe cuando en el momento de la venta cree que la cosa pertenece al vendedor; tiene, pues, derecho á los daños y perjuicios y á los frutos que percibió hasta la evicción, aunque durante el tiempo de su posesión hubiese dejado de ser de buena fe al saber que la cosa no pertenecía á su vendedor. Al propietario que

1 Se ha sentenciado por aplicación de estos principios que el adquirente vencido tiene derecho á una indemnización por gastos y por los sacrificios en el caso de hacer, para procurarse un alojamiento apropiado para su profesión. Bourges, 5 de Abril de 1821 [Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 992, 1.º]