

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]



reivindica deberá restituir los frutos que percibió desde que dejó de ser de buena fe; es en este caso cuando puede pedir la restitución contra el vendedor, pues para con éste el comprador es de buena fe y esto basta para que tenga derecho á los daños y perjuicios. (1)

### II. De la restitución de los gastos.

244. El vendedor debe primero restituir al comprador los gastos y costas del contrato (art. 1,630, 4.º) Estos son los gastos de estampillas, los honorarios del notario, los derechos de registro y de transcripción. Estos gastos constituyen una pérdida para el comprador cuando es vencido, puesto que fueron hechos para asegurar la propiedad de la cosa vendida. El vendedor debe indemnizarlos por esta pérdida en virtud de los principios que rigen á los daños y perjuicios (art. 1,149).

245. El vendedor debe también reembolsar al comprador «los gastos hechos por la demanda de garantía de este último y los que hizo el demandante originario» (art. 1,630, 3.º) Esta última disposición es muy absoluta. Es exacta cuando el comprador puso al vendedor en causa tan luego como se le molesta; el proceso se sigue en este caso contra el vendedor. Pero el propietario puede pedir que el comprador permanezca en causa para la conservación de sus derechos; si en este caso el garante está insolvente el comprador se verá obligado á pagar los gastos, á salvo su recurso contra el vendedor.

Si el comprador no llamó al vendedor para la garantía, y si continúa el proceso, ¿los gastos á los que se le condenará estarán también á cargo del vendedor? Nó, dice Pothier; sino no se pudiera arruinar al vendedor con gastos sin que lo supiera; á éste toca ver si puede tomar la defensa del comprador; si no tiene medios que oponer á la demanda es por

1 Mourlón, *Repetitions*, t. III, pag. 238, núm. 582.

demás hacer gastos inútiles; el comprador deberá soportar los gastos sino continúa el proceso á sus riesgos. Se entiende que lo mismo sucede cuando el vendedor llamado en causa ha declarado no poder defender al comprador y que, no obstante, éste continúa á litigar. En todos estos casos el vendedor sólo debe los gastos de la cita de introducción de instancia. Sólo seportaría los gastos hechos por el comprador cuando fueran útiles á la defensa. (1)

### 3. Del aumento de valor.

246. El fundo vendido ha aumentado de valor desde la venta; fué vendido en 10,000 francos y vale 12,000 cuando la evicción: ¿puede el comprador pedir el aumento de valor de 2,000 francos á título de daños y perjuicios? Hay que hacer varias distinciones. El art. 1,633 supone que la cosa vendida ha aumentado de precio en la época de la evicción, independientemente del hecho del adquirente, y decide que el vendedor está obligado á pagar al comprador lo que más vale del precio de la venta. Esto no da lugar á ninguna dificultad cuando el aumento de valor proviene del aumento progresivo de la propiedad inmobiliar. No hay que distinguir si el vendedor es de buena ó mala fe, pues el deudor de buena fe está obligado á los daños y perjuicios previstos (artículo 150); y el aumento de valor que reciben los inmuebles es un hecho previsto, puesto que está en el orden natural de las cosas. ¿Pero qué debe decidirse si el aumento de valor es debido á una causa que es imposible preveer? ¿Se debe en este caso distinguir entre el vendedor de buena y mala fe? La cuestión parece estar decidida por el texto de la ley. Cuando ésta quiere hacer esta distinción lo dice (arts. 1,634 y 1,635). Si, pues, la ley no distingue en el caso del art. 1,633 es porque entiende poner al vendedor de buena fe en la mis-

1 Durantón, t. XVI, pág. 312, núms. 291 y 292, según Pothier, *De la Venta*, núms. 128 y 129. Duvergier, t. I, pág. 447, núm. 364.



ma línea que el vendedor de mala fe. Así interpretado, el art. 1,638 deroga la disposición del artículo 1,150 tal cual Pothier la explica. Esta es la interpretación generalmente admitida; parece confirmada por el art. 2,639 que traslada á las reglas generales acerca de los daños y perjuicios para los casos no previstos por los artículos que preceden; esto implica que hay en estos artículos una derogación al derecho común, si no hubieran sido inútiles. (1)

Pothier era de opinión contraria. Si, dice, por circunstancias que no pudieron preeverse cuando el contrato hubiera sobrevenido un aumento de valor inmenso, el vendedor de buena fe no estaría obligado á pagar la suma entera que vale la heredad cuando la evicción, sino sólo la más alta suma á la que las partes, cuando el contrato, pudieron esperar que alcanzaran los daños y perjuicios. (2) Se ve que Pothier insiste en la inmensidad de la suma á la que pudieran llegar los daños y perjuicios; esto prueba que se resolvió por una consideración de equidad más bien que por un motivo de derecho. Los autores del Código tenían presente su decisión y en lugar de reproducirla han formulado unas reglas en cuyos términos excluyeron toda distinción.

247. El comprador que tiene derecho á una indemnización por un aumento de valor ¿puede además pedir la restitución de todos los gastos? Se supone que el fundo comprado en 100,000 francos vale 120,000 cuando la evicción; los gastos llegan á 10,000 francos: ¿puede pedir á la vez los 10,000 francos de gastos y los 20,000 francos de aumento? En nuestro concepto sí, pues los daños y perjuicios comprenden la pérdida que sufrió el comprador; es decir, los gastos y la utilidad que no pudo realizar, luego el aumento de valor. El continuador de Demante enseña lo contrario; Colmet de

1 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. IV, pág. 378, nota 34, pfo. 355, y nuestro tomo XVI, núm. 249.

2 Pothier, *De la venta*, núm. 132, seguido por Duvergier, t. I, pág. 451, número 369.

Santerre quiere que se establezca una proporción poniendo á cargo del comprador una parte proporcional á la indemnización que recibe por el aumento de valor; en el caso esta proporción sería de un sexto; el vendedor sólo soportaría, pues, los gastos por cinco sextos. (1) Un sentimiento de equidad es lo que inspiró esta opinión, pero la creemos contraria al texto y al espíritu de la ley. El art. 1,630, 4.º, da al comprador el derecho de reclamar los daños y perjuicios; es decir, el aumento de valor, y también le da derecho á la restitución de los gastos; el texto decide, pues, la cuestión. En cuanto al espíritu de la ley no deja mucha duda; los gastos no tienen nada de común con el aumento de valor: ¿por qué, pues, se había de reducir por razón de los gastos?

248. Los arts. 1,634 y 1,635 suponen que el comprador hizo en la cosa vendida trabajos que aumentaron ó no su valor. Para determinar los derechos del comprador por este punto la ley distingue cuál es la naturaleza de los trabajos y si el vendedor es de buena ó mala fe. Hay, además, una circunstancia que tiene que tenerse en cuenta; aquel que vence al comprador tiene derechos y obligaciones que hemos explicado en el título *De la Propiedad* (art. 555), cuando se trata de un propietario que reivindica su cosa, y que exponemos en el título *De las Hipotecas*, cuando se trata de acreedores hipotecarios que persiguen la expropiación contra el tercero tenedor (art. 2,175; Ley Hipotecaria, art. 103). Si el comprador recibió indemnizaciones de aquel que lo vence no puede naturalmente repetir las contra su vendedor; éste no está, pues, obligado más que á los daños y perjuicios que el comprador no pudo obtener contra el demandante.

Es en este sentido como el art. 1,634 dice que «el vendedor está obligado á reembolsar ó hacer reembolsar al adquirente por aquel que lo vence todas las reparaciones y mejoras útiles que había hecho en el fundo.» Resulta de la

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 95, núm. 69 bis II.



combinación de los arts. 1,634 y 1,635 que la primera de estas disposiciones supone que el vendedor es de buena fe. Este está, pues, obligado á reembolsar al comprador dos clases de gastos ó de hacer que el demandante por evicción le reembolse las reparaciones y mejoras útiles. Las reparaciones pueden ser gastos necesarios; en este caso el vendedor no está obligado para con el comprador aunque éste fuera de mala fe, pues éste tiene siempre el derecho de reclamar los gastos necesarios á aquel que lo vence. Si las reparaciones no son necesarias se confunden con los trabajos útiles que procuran una mejora en la cosa vendida. Aquí hay que distinguir si es el acreedor hipotecario el que expropia la cosa ó si es el propietario quien la reivindica. El tercero tenedor puede reclamar contra los acreedores hipotecarios sus expensas y mejoras hasta concurrencia del aumento de valor que de ellos resultan (art. 2,175; Ley Hipotecaria, art. 103). Este es el mismo principio que el del art. 1,634; veremos en otro lugar las dificultades en las que hay controversia. Se aplicará, pues, á la letra del art. 1,634; el vendedor reembolsará ó hará que reembolsen los acreedores hipotecarios el aumento de valor resultante de lo gastado. El art. 1,634 dice, en efecto, las mejoras útiles; es decir, los gastos en tanto que son *útiles*; en otros términos el aumento de valor. De ordinario el gasto excede el aumento de valor que produce; ¿por qué en este caso el vendedor no debe reembolsar el gasto? Es porque el comprador no puede reclamar sino la pérdida que sufre; y si habiendo gastado 1,500 francos el aumento de valor es de 1,200 sólo pierde 1,200 francos; el excedente está ya perdido para él antes de la evicción; no es, pues, ésta una pérdida que sufra por la evicción. Pothier lo hace notar: «No es la evicción la que causa esta pérdida que sufre el comprador, ni siquiera el contrato de venta el que sólo fué en ocasión; esta pérdida no tiene otra causa más que la propia culpa del comprador que hace un gasto exce-

sivo que nadie le obligaba á que hiciese; él solo debe sufrirlo.» (1) En cambio, si el aumento de valor fuera mayor que el gasto, siendo éste de 1,200 francos mientras el otro de 1,500, el vendedor tendría que reembolsar al comprador ó hacer que le reembolsasen el aumento de valor, pues esta es la pérdida que sufre el comprador á consecuencia de la evicción.

Hay á este respecto una diferencia entre la situación del propietario que reivindica y la del vendedor. El propietario que reivindica su cosa no está obligado de ningún modo con el poseedor; la ley reglamenta los reembolsos que tiene que hacer según la buena ó mala fe del poseedor que hizo trabajos en la cosa que no le pertenece y según la utilidad que éstos procuran al propietario. Si el poseedor es de buena fe el propietario tiene la elección de reembolsar el gasto ó el aumento de valor; como ordinariamente el gasto es mayor el propietario se conformará con reembolsar el aumento de valor; en este caso el comprador vencido no tiene ninguna reclamación que hacer contra el vendedor. Si el gasto fuera menor que el aumento de valor el propietario escogería el gasto; en este caso el vendedor que está estrictamente obligado debería al comprador la diferencia entre el gasto y el aumento de valor.

Si el poseedor es de mala fe el propietario puede pedir la supresión de los trabajos. ¿El comprador vencido tiene en este caso un recurso contra el vendedor? Nó, cuando compró conscientemente la cosa ajena, pues según el art. 1,599 el comprador sólo tiene derecho á daños y perjuicios cuando ignoró que la cosa sería ajena. Sin embargo, puede suceder que tenga derecho á la garantía aunque haya sabido que la cosa no pertenecía al vendedor; tal sería el caso en que el vendedor se hubiera obligado á la garantía. Hay otros casos en que la venta es válida y obliga al vendedor á la ga-

1 Pothier, *De la venta*, núm. 135.



rantía hacia el comprador y, por consiguiente, á pagarle los daños y perjuicios que resultan de la evicción. Traducimos á las explicaciones que hemos dado acerca del artículo 1,599. (1)

El art. 1,634 no dice nada de los trabajos de lujo que no producen ningún aumento de valor; estos gastos no son para el comprador una pérdida resultante de la evicción; se puede decir de los gastos de lujo, y con más justicia, lo que Pothier dice de los gastos que exceden la mejora que procuran; el comprador los hizo para su placer, á él toca soportarlos. En cuanto al vendedor de buena fe no está obligado más que á indemnizar al acreedor por la pérdida que sufre por la evicción; y los gastos de lujo estaban ya perdidos antes que el comprador fuera vencido.

249. «Si el vendedor hubiera vendido de mala fe el fundo ajeno estaría obligado á reembolsar al adquirente *todos los gastos*, aun los de lujo, que éste hubiera hecho en el fundo» (art. 1,635). Cuando el deudor es de mala fe debe todos los daños y perjuicios que son de inmediata consecuencia de la inexecución de la convención (art. 1,151). El artículo 1,635 consagra una consecuencia de este principio. El vendedor se obligó á transferir la propiedad al comprador; éste, que se supone de buena fe, debe, pues, creerse propietario; como tal tiene derecho de hacer en el fundo vendido toda clase de trabajos, aun de lujo, porque aumenta su goce; estos gastos están para él perdidos en caso de evicción; la pérdida es una consecuencia directa de la inexecución de la obligación que el vendedor había contraído de hacer propietario al comprador; luego debe reparación por esto: que si los trabajos son inútiles, pero que el gasto sea mayor que el aumento de valor, no puede ya decirse con Pothier que el comprador hizo una locura; debió creerse propietario y obró como tal; y legalmente el propietario no

1 Durantón, t. XVI, pág. 315, núms. 297 y 298 y todos los autores.

hace locura, pues tiene derecho de hacer lo que gusta para aumentar su goce. Es en este sentido en el cual el art. 1,635 dice que el vendedor está obligado á reembolsar *todos los gastos*: la ley ya no habla de mejoras útiles como en el caso del artículo 1,634.

*Núm. 6. De la evicción parcial.*

250. ¿La evicción parcial es una causa de resolución de la venta? Cuando la evicción es total la venta está resuelta por razón de que la cosa vendida, siendo perdida, no tiene ya por objeto el contrato. Pero si el comprador no es vencido más que por una parte de la cosa queda una cosa que puede ser objeto de la venta; en rigor el contrato pudiera subsistir. Queda por saber si la intención de las partes contratantes permite mantenerlo. La ley resuelve esta dificultad por una distinción: «Si el adquirente no está vencido más que en una parte de la cosa y que ésta sea de tal importancia, relativamente al todo, que el adquirente no hubiese comprado sin dicha parte, puede hacer rescindir el contrato. Esta disposición concilia los derechos del comprador con el interés general. La resolución de los contratos atrae ordinariamente perturbaciones en las relaciones civiles porque reacciona contra los terceros. Importa, pues, evitarla. Por esto es que la ley deroga el rigor del art. 1,184; el vendedor falta á su obligación vendiendo una cosa de que es propietario sólo en parte; el comprador debería tener el derecho de pedir la resolución de la venta. Tiene este derecho sin la importancia de la parte porque se le vence, prueba de que no hubiera comprado la cosa así mutilada y menguada: la equidad y el interés del comprador están, en este caso, acordes con el derecho para darle el derecho de promover la resolución. Pero si el comprador hubiese comprado aunque