

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

cuando la venta la cosa hubiera estado tal cual queda después de la evicción, no tiene interés; la ley sacrifica su derecho estricto al interés general que exige la estabilidad de los contratos. (1) Este es uno de los casos en los cuales la ley pone á la equidad por encima del derecho.

¿Quién juzgará si hay lugar ó no á la resolución? Al juez toca naturalmente decidir si la parte de la cosa por la cual fué vencido el comprador es de tal importancia que éste no hubiera comprado sin ella. Hay un caso que presenta una analogía aparente con el art. 1,636: es aquel en que la cosa vendida pereció en parte cuando el contrato; en este caso se trata de saber si el contrato se forma ó no; la ley, en nuestra opinión, abandona la decisión al comprador. Hemos dicho al explicar el art. 1,601 cuál es la razón de esta diferencia que la ley hace entre ambas hipótesis.

251. La evicción parcial no arrastra necesariamente la rescisión de la venta; puede suceder que el comprador no tenga el derecho de pedirla y puede también suceder que no la pida. Si la venta está mantenida queda por saber cómo se reglamentará la indemnización á la que el comprador tendría derecho por razón de la parte de la cosa de que ha vencido. El art. 1,637 decide que el valor de esta cosa debe serle reembolsado, "según estimación en la época de la evicción y no proporcionalmente al precio total de la venta, ya sea que la cosa haya aumentado de valor ó disminuido." Es este valor el que representa la pérdida sufrida por el comprador. Si la cosa ha aumentado de valor sin el hecho del comprador, lo que la ley supone, la decisión del art. 1,637 es la misma que la del art. 1,633 en caso de evicción total. Pero si la cosa ha disminuido de valor la solución es diferente: cuando la evicción es total el comprador tiene derecho á la restitución total del precio aunque la cosa haya dis-

1 Colmet de Santerre, t. VII, núms. 71 bis I y II. Véase un caso de aplicación en una sentencia de denegada, 26 de Mayo de 1868 (Dalloz, 1869, 1, 365).

minuido de valor ó esté considerablemente deteriorada, ya sea por la negligencia del comprador, ya por accidente de fuerza mayor, mientras que en la misma hipótesis el comprador vencido por sólo una parte de la cosa no tiene derecho á una parte proporcional del precio, sólo puede reclamar el valor de la cosa que pierde, valor que será menor que el precio que dió por ella. ¿Cuál es la razón de esta diferencia? Se la ha criticado como una inconsecuencia. La distinción puede justificarse en estricto derecho. Cuando la evicción es total el vendedor no puede retener ninguna parte del precio porque la retendría sin causa; si la evicción es parcial queda una causa, puesto que queda un objeto; no se puede, pues, decir que el vendedor retiene el precio sin causa, y, por consiguiente, no hay lugar á restituir una parte proporcional del precio. ¿En qué se funda, pues, la acción del comprador? En el perjuicio que sufre; es una acción por daños y perjuicios, y los daños y perjuicios se proporcionan á la pérdida que sufre el comprador. (1)

Se ha propuesto una distinción. La decisión de la ley es justa, se dice, cuando la evicción versa en una parte determinada de la cosa, tal como una pradera comprendida en la venta de una granja. Pero si el comprador está vencido por una cuotidad, como una tercera ó cuarta parte, hay que aplicar el principio del art. 1,631, pues lo que es verdad para la totalidad lo es también para una fracción de esta totalidad. (2) Esta distinción nos parece inadmisibile. La generalidad de los términos del art. 1,637 la rechaza, así como la tradición, pues Pothier no admitía tampoco la distinción aunque se pronunciaba en favor del comprador. Además, en estricto derecho no hay lugar á distinguir; desde que queda una cuotidad de la cosa no se puede decir ya que la

1 Duvergier, t. I, pág. 400, núm. 374. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 98, núm. 72 bis I.

2 Durantón, t. XVI, pág. 322, núm. 300. En sentido contrario, Colmet de Santerre, t. VII, pág. 99, núm. 72 bis II y la mayor parte de los autores.

obligación de pagar el precio no tenga causa, lo que es decisivo.

252. ¿La disposición del art. 1,637 se aplica á la venta forzada? En la opinión que hemos enseñado (núm. 226) la afirmativa no es dudosa. Si el embargado es garante por la evicción total debe serlo también por la evicción parcial. La jurisprudencia está en este sentido. (1) Los autores están divididos en la cuestión de aplicación así como en el principio. Creemos inútil renovar los debates. En cuanto á la indemnización á la que tiene derecho el adjudicatario debe arreglarse naturalmente según el art. 1,637 que establece una regla general para la evicción parcial. (2)

Núm. 7. Cuando cesa la obligación de garantía.

253. Se puede sostener que la garantía es de la esencia de la venta (núm. 205). La opinión general es que la garantía es sólo de la naturaleza de la venta, y el Código parece consagrarla diciendo que el vendedor está obligado, de derecho, á garantizar al comprador por la evicción que sufre (art. 1,626), pero que las partes pueden, mediante convenciones particulares, agregar á esta obligación el derecho de disminuir su efecto, y que aun pueden convenir que el vendedor no está obligado á ninguna garantía (art. 1,627). Si esta última convención tuviera un efecto absoluto en el sentido de que el comprador no tuviera ningún derecho contra el vendedor, fuera verdad decir que la garantía no es de la esencia de la venta. En realidad la estipulación de no garantía no sería más que en los daños y perjuicios; el vendedor está obligado á restituir el precio al comprador vencido. Es, pues, garantía en cierta medida, y lo es siempre á no ser que el contrato cambie de naturaleza y se vuelva un contrato aleatorio, como lo diremos más adelante.

1 Tolosa, 24 de Enero de 1826 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1043)
2 Duranton, t. XVI, pág. 322, núm. 301. Duvergier, t. I, pág. 465, número 379. En sentido contrario Troplong, pág. 275, núm. 522.

Que las partes pueden extender ó restringir los efectos de la garantía esto no ofrece ninguna dificultad. Así pueden convenir que el vendedor responderá por el caso fortuito y por el hecho del Príncipe. Toda convención que no es contraria á las buenas costumbres y al orden público y que es compatible con la esencia de las cosas, es válida. Pero como es una excepción al derecho común será necesario una terminante estipulación. Asimismo las partes pueden restringir el efecto de la garantía derogando las disposiciones del art. 1,630 y siguientes. (1) Esto no sucede amenable, á lo menos juzgando por la jurisprudencia. Las cláusulas de los contratos de venta relativos á la garantía sólo reproducen la obligación que tiene el vendedor, cláusulas vanales é inútiles. La única que da lugar á algunas dificultades es aquella por la cual las partes estipulan que el vendedor no estará obligado á la garantía.

254. El art. 1,628 limita la extensión de la cláusula de no garantía. «Aunque se diga que el vendedor no estará obligado á ninguna garantía permanece, sin embargo, obligado á la que resulta de un hecho que le fuera personal; toda convención contraria es nula.» ¿Cuándo resulta la evicción de un hecho personal al vendedor? Cuando el comprador está vencido por efecto de un derecho perteneciente al vendedor ó concedido por él á un tercero. Los autores dicen que es raro que el vendedor venza por sí al comprador en virtud de un derecho que le es propio; no puede tratarse de un derecho anterior á la venta, puesto que el vendedor no podrá tener un derecho en la cosa si era realmente propietario; y no lo era, transmitió su propiedad al comprador; no tiene, pues, derechos anteriores á los que pueda vencer. Si es el derecho de propiedad es seguro que no podrá vencer al comprador, puesto que, en nuestra opinión, el comprador se vuelve propietario desde el momento en que el

1 Duvergier, t. I, pág. 396, núm. 333 y pág. 400, núm. 336.