

habían vencido. La Corte de París rechazó esta nueva chicanería en severos términos. La responsabilidad del arquitecto, dice, es completamente distinta é independiente de la acción de garantía del adquirente contra el vendedor; no existe entre ellos ninguna correlación. (1) Esto es, en efecto, evidente.

288. El art. 1,649 dice «que la garantía de los vicios redhibitorios no tiene lugar en las ventas hechas por autoridad judicial.» Se dan varias razones acerca de esta disposición excepcional. La cosa está vendida por la justicia, dice Domat, tal cual se encuentra. Esta no puede ser la buena razón, pues no es la justicia la que vende, sólo es intermediaria; es verdad que el embargado vende apesar suyo y pudiera inducirse de esto que no contrae ninguna obligación y sobre todo que no puede ser culpable de fraude. Pero esta razón es también muy poco decisiva, pues se pudiera decir otro tanto de la garantía en caso de evicción; sin embargo, la jurisprudencia y la mayor parte de los autores admiten que el embargado debe garantía al adjudicatario vencido. Se puede justificar la excepción del art. 1,649 por consideraciones de hecho. Las ventas judiciales se hacen públicamente, en presencia de un gran número de personas, quienes ven todas y examinan la cosa vendida y se ilustran recíprocamente con sus observaciones. Esto equivale á decir que sucederá raramente que el comprador ignore los vicios, pero para que la cuestión pueda presentarse hay que suponer que no los ha conocido; de manera que esta razón es también poco satisfactoria. Se agrega que por otra parte el precio de venta es amenudo muy bajo, casi siempre más bajo que el valor real de la cosa, mientras que los gastos son considerables y éstos se perderían si se resolviera la adjudicación. En fin, se invoca el interés de los acreedores; á éstos es á quienes se paga el precio; habrá, pues, en caso de

1 París, 30 de Julio de 1867 [Dalloz, 2, 2, 227].

resolución, que hacer anular la distribución del dinero hecha un gran número de personas; lo que presentaría dificultades é inconvenientes que la disposición del Código evita. Resulta que la venta toma un carácter aleatorio: los compradores, sabiendo que no tienen derecho á la garantía, ofrecerán un precio tanto menor. (1)

La incertidumbre que reina en el verdadero motivo de la ley favorece las contestaciones; por esta razón los tribunales tuvieron que buscar la verdadera razón en la que se funda el art. 1,649. La Corte de París, en la excelente sentencia que acabamos de citar (núm. 287), dice que el acreedor que persigue la venta se presume no tener conocimiento del estado de la cosa; que no puede, por consiguiente, estar obligado á ninguna garantía por los vicios ocultos. Esto supone que de derecho común la garantía estaría á cargo del acreedor embargante. Esto es un error, pues el acreedor que embarga no es vendedor, y sólo el vendedor está obligado á la garantía.

En el caso sentenciado por la Corte de París se pretendía que la excepción del art. 1,649 se aplicaba á las ventas voluntarias que las partes hacen en forma judicial en la audiencia de subastas. El texto de la ley dice lo contrario, habla de ventas hechas por *autoridad* de justicia; es decir, de ventas forzadas ó de expropiación por embargo. (2) Sin embargo, se entiende generalmente la ley en un sentido menos restrictivo. El art. 1,684 contiene una disposición análoga; dice que la rescisión por lesión no tiene lugar en todas las ventas que, según la ley, sólo pueden hacerse por autoridad judicial; lo que comprende á las ventas en las cuales los menos están interesados. La jurisprudencia entien-

1 Duvergier, t. I, pág. 509, núm. 408. Mourlón, t. III, pág. 249, núm. 611. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 113, núm. 86 bis. Faure, Informe núm. 28 (Loché, t. VII, pág. 97).

2 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 113, núm. 86 bis.

de en el mismo sentido el art. 1,649. Estas ventas se parecen, en efecto, á las que se hacen por embargo en el sentido de que no pueden tener lugar sin estar ordenadas por los tribunales, los que pueden negar la autorización; es, pues, por autoridad judicial como tiene lugar la venta. (1)

§ II.—DE LOS EFECTOS DE LA GARANTIA.

289. Los vicios redhibitorios dan lugar á dos acciones: una llamada redhibitoria, por la cual el comprador pide la resolución de la venta; la otra que en la escuela se llama *quanti minoris*, que tiende á obtener una disminución del precio. Según el art. 1,644 el comprador tiene la elección entre estas dos acciones. La elección se entiende cuando la cosa vendida es impropia para el uso al que se destinaba, ó cuando disminuye de tal modo dicho uso que el comprador no la hubiera adquirido; en estos dos casos el comprador pedirá regularmente la rescisión del contrato, pero debe también tener la facultad de mantenerlo; esto es el derecho común cuando hay lugar á la rescisión en virtud de la condición resolutoria tácita: el comprador pide entonces la ejecución del contrato en el sentido de que el vendedor le devuelva la parte del precio que no hubiera pagado si hubier reconocido el vicio. Pero si la naturaleza del vicio es tal que el comprador hubiera no obstante adquirido la cosa, á reserva de dar un precio menor, no se entiende á primera vista por qué la ley le permite pedir la resolución de la venta. La razón que parece haber determinado al legislador es que hubiera sido muy difícil apreciar la intención del comprador; ¿cómo saber si hubiera comprado una cosa cuyo uso está disminuido por un vicio? Sólo el comprador puede saberlo; habrá, pues, que dejarle la elección entre ambas acciones; el

1 Paris, 2 de Abril de 1866 (Daloz, 1868, 2, 75) y 21 de Julio de 1870 (Daloz, 1871, 2, 42).

juez no podrá decidir esta dificultad, es una cuestión de conveniencia y de gusto. (1)

Queda aún una cuestión de hecho muy difícil de resolver. ¿Cómo valuar el precio que el comprador hubiera dado por la cosa si hubiera conocido el precio? El art. 1,644 dice que la parte del precio que el comprador puede hacerse devolver, si quiere guardar la cosa, será arbitrada por los peritos. La experticia no alcanza el objeto, pues los peritos no pueden tener en cuenta el gusto del comprador; de hecho éste preferirá pedir la resolución de la venta. Las leyes nuevas promulgadas acerca de los animales domésticos han zanjado la dificultad en este sentido: no admiten la acción de reducción de precio. (2)

290. El comprador tiene elección entre ambas acciones en virtud del art. 1,644. ¿Hasta cuándo puede usar de este derecho? Conserva la elección mientras no la renuncia; si renuncia á una de ambas acciones consume su elección. ¿Pero cuándo puede decirse que renuncia? La dificultad se presenta para la renuncia tácita y especialmente para la cuestión de saber si el comprador que intenta una de las acciones puede después intentar la otra. Tomar una demanda no implica ninguna renuncia, puesto que no resulta ningún derecho para el demandado, á no ser que éste haya consentido ó que una sentencia haya intervenido. Nada impide, pues, que el comprador cambie su demanda. (3) Si hubiese sucumbido en su acción de rescisión ó de disminución de precio ¿podrá aún intentar la otra acción? Nó, porque ya habría cosa juzgada, puesto que la demanda fué desechada; queda sentenciado que no hay lugar á las acciones, cualquiera que sean, que nacen del defecto de la cosa, por esto

1 Compárese Duvergier, t. I, pág. 497, núm. 397. Durantón, t. XVI, página 346, núm. 320.

2 Ley de 28 de Enero de 1850, art. 7. Acerca de la legislación francesa véase Demante, t. VII, pág. 115, núm. 89.

3 Aubry y Rau, t. IV, pág. 339 y nota 18, pfo. 355 bis.