

de denegada por motivo de que la sentencia atacada había justamente aplicado los arts. 1,382 y 1,383. (1) Esto nos parece dudoso: en el caso no había otro hecho perjudicial más que el de vender una mercancía viciada; esta es una culpa contractual; la dificultad residía, pues, en el artículo 1,646, y es extenderlo el tratar de substrarse á él invocando una regla del todo distinta escrita para otro orden de compromisos: los delitos ó cuasidelitos.

297. Hay decisiones que se aproximan más directamente á la opinión que hemos enseñado, pero el embarazo de las cortes para motivarlas es siempre el mismo. El comprador de un inmueble hace gastos para mejorarlo; después la venta se rescinde por vicios redhibitorios. Debates acerca de los daños y perjuicios. ¿Debe aplicarse el art. 1,646? Nó, dice la Corte de Casación, esta disposición sólo es aplicable al caso en que la cosa vendida permaneció en el mismo estado: al encontrar el vendedor la misma cosa que entregó sin aumento, no hay lugar á reembolsar al comprador otra pérdida que la del precio que pagó. Pero cuando el comprador hace gastos de mejoras el vendedor, aunque de buena fe, debe tenerlas en cuenta. ¿En virtud de qué principio? Esto es lo que no dice la Corte. ¿Sobre qué base debe fijarse la indemnización? La Corte de Apelación había calculado los gastos hechos por el comprador; la Corte de Casación dijo que esto es violar los arts. 555 y 1,634: y ninguno de estos artículos es aplicable en materia de vicios redhibitorios, el primero trata de las relaciones entre el propietario reivindicante y terceros poseedores, el segundo habla de la garantía en caso de evicción. En definitiva, la Corte de Casación decide que el comprador debe ser indemnizado por el perjuicio que sufre hasta concurrencia del aumento de valor que dió al inmueble, pero no cita ninguna ley aplicable al caso.

1 Denegada, 26 de Abril de 1870 (Dalloz, 1871, 1, 11).

Creemos que la decisión es buena y se justifica por el principio de que el deudor de buena fe está obligado á los daños y perjuicios previstos; es decir, intrínsecos; y es seguramente en el inmueble vendido en el que el comprador sufre el daño; luego el vendedor, aunque de buena fe, tiene que repararlo.

Hé aquí otro caso en el que la Corte de Casación concedió igualmente daños y perjuicios aunque el vendedor fuera de buena fe. Una casa vendida y alquilada por el comprador fué derrumbada por interés de seguridad pública. Acción de resolución de la venta por daños y perjuicios. Los vicios eran redhibitorios y ocultos: mal estado de los simientos, mala calidad de la mezcla, etc. Debate acerca de los daños y perjuicios. La Corte de Apelación los concedió al locatario y la Corte de Casación desechó el recargo conformándose con decir que la sentencia atacada no había violado ninguna ley. (1) Esto no es motivar, es afirmar. Creemos que la decisión es justa; los daños y perjuicios eran intrínsecos, luego previstos, y, por lo tanto, el vendedor de buena fe quedaba obligado según la doctrina de Pothier.

298. "Si el vendedor conocía los vicios de la cosa está obligado además de la restitución del precio que recibió á todos los daños y perjuicios hacia el comprador." Esta es la aplicación del derecho común (art. 1,151).

§ III.—DE LA ACCION DE GARANTIA.

299. "La acción que resulta de los vicios redhibitorios debe ser entablada por el comprador en un plazo breve según la naturaleza de los vicios redhibitorios y el uso del lugar en que fué hecha la venta" (art. 1,648). Esta acción siempre fué sometida á plazo breve con el fin de evitar procesos que surgieran acerca de la cuestión de saber si el vi-

1 Denegada, 16 de Noviembre de 1853 (Dalloz, 1853, 1, 322).

cio existía en el momento de la venta ó si fué posterior. Cuando la acción se forma después de diez ó veinte días este punto de hecho puede fácilmente establecerse; mientras que si se entabla después de meses ó años la cosa se hace de más á más difícil, lo que multiplica las contestaciones y hace la decisión muy azarosa.

300. ¿Cuál es el *plazo breve* en el que la acción debe ser establecida? La ley se atiene á los usos locales; les conserva su fuerza, por consiguiente. Estos usos varían con los lugares. ¿Por qué los autores del Código Civil han mantenido en esta materia la diversidad infinita de costumbres cuando el objeto de la codificación era precisamente reemplazarla por la unidad del derecho? El orador del Tribuna do contesta que el legislador no quiso chocar con las antiguas tradiciones. (1) «Algunas veces la ley en su acción debe tomar el carácter de la administración; la ley, por querer ser uniforme, se volviera frecuentemente injusta desconociendo estas diferencias que son locales. Es, pues, necesario que el legislador respete los usos invariables que se han vuelto una especie de ley viva.»

Esto es decir que los usos tienen fuerza de ley en lo relativo á los plazos. Es verdad que el art. 1,648 agrega *según la naturaleza de los vicios redhibitorios*; se ha concluido de esto que pertenece al juez reglamentar el plazo consultando los usos locales y teniendo en cuenta la naturaleza de los vicios. (2) La ley no dice eso, no habla del juez; dice que á diferencia de la prescripción ordinaria que es uniforme el plazo variará para la acción de los vicios redhibitorios, y para saber cuál es el plazo traslada á los usos locales. Cuando, pues, hay usos éstos tienen fuerza de ley. La jurisprudencia está en este sentido; (3) para mejor decir, la cuestión

1 Grenier, *Discurso* núm. 27 (Loché, t. VII, pág. 112).
2 Zachariae, combatido por sus editores. Aubry y Rau, t. IV, pág. 390, nota 25, pfo. 355 bis.
3 Denegada, 7 de Febrero de 1872 (Dalloz, 1872, 1, 129).

ni siquiera parece haber sido presentada; el texto del Código la decide.

301. El art. 1,648 supone que hay usos locales para cada vicio. Esto no es así. Hay, pues, un vacío en la ley; ¿quién lo llenará? El juez, quien debe sentenciar siempre aun cuando la ley es muda (art. 4). Tal fué también la intención de los autores del Código. El relator del Tribunal dice que á falta de usos la prudencia del juez suplirá. (1) Los tribunales tienen, pues, en esta materia un poder discrecional; decidirán según la naturaleza del vicio y el tiempo en el que pudo manifestarse el plazo en el que el demandante debió promover. Este plazo debe ser breve; el juez podrá desechar la acción por motivo de no haber sido entablada en plazo breve según las circunstancias de la causa. La doctrina y la jurisprudencia están acordes en este punto. (2) En París ningún uso local fija la duración del plazo para los vicios redhibitorios de las causas; la Corte de París concluye de esto que pertenece al tribunal fijar el tiempo según las circunstancias de la causa; en el caso la acción había sido entablada en los seis meses desde el momento en que el comprador conoció el mal estado de los techos; fué sentenciado que este era un plazo breve en la mente de la ley y que, por consiguiente, la acción era de recibirse. (3)

302. Queda una dificultad. ¿Cuándo comienza á correr el plazo? Si se trata de un plazo fijado por el uso ese uso es el que debe consultarse, pues el punto de saber á partir de qué día comienza á correr se liga íntimamente con la duración del plazo. A falta de uso siempre será el juez quien decida; pero ¿según qué principio decidirá éste? Los autores dicen que el plazo corre desde la venta y no desde el

1 Faure, *Informe al Tribunal* núm. 28 (Loché, t. VII, pág. 197).
2 Duvergier, t. I, pág. 503, núm. 404 y todos los autores. Tres sentencias de denegada de 16 de Noviembre de 1853 (Dalloz, 1853, 1, 332). Lieja, 2 de Febrero de 1856 (*Pasicrisia*, 1856, 2, 376).
3 París, 30 de Julio de 1867, (Dalloz 1867, 2, 227).

día en que el vicio es descubierto por el comprador. ¿Por qué se da un plazo al comprador para promover? Porque se necesita cierto tiempo para que el vicio se manifieste; una vez conocido éste no hay ya motivo para conceder un plazo al comprador. No hay sobre todo razón para que en este caso la duración del plazo varíe. (1) La jurisprudencia se ha pronunciado por la opinión contraria y, en nuestro concepto, esta opinión es más justa y más equitativa que la doctrina de los autores. El art. 1,648 quiere que el plazo sea breve; lo será si el juez, á falta de uso, decide que la acción debió intentarse en tal plazo á partir del día en que el comprador conoció el vicio. Poco importa cuál sea el tiempo que pasó desde el momento de la venta hasta el momento en que fué conocido el vicio; este tiempo puede ser muy largo; así pasó con los vicios redhibitorios de las cosas. En el negocio conocido por la Corte de París, veintiséis años habían pasado sin que se hubiese manifestado ningún vicio; la casa construida en 1839 presentaba todos los caracteres exteriores de solidez; en 1865 solamente la ejecución de trabajos de reposición dió á conocer el estado de pudrición de las vigas, que no era aparente. Largos años pueden, pues, pasar antes que el comprador se encuentre en el caso de promover; el plazo ordinario de la prescripción puede haber expirado; es seguramente conforme con la razón y con la equidad, como lo dice la Corte de París, el tomar como punto de partida del plazo el descubrimiento del vicio redhibitorio.

La Corte invoca á título de analogía la prescripción de diez años que en caso de error sólo comienza á correr desde el día del descubrimiento del error. Cuando hay un obstáculo absoluto que se opone de hecho á que el acreedor promueva, el legislador debe tenerlo en cuenta; es el caso

1 Duvergier, t. I, pág. 504, núm. 405. Aubry y Rau, t. IV, pág. 391, notas 28-30, pfo. 355 bis.

de aplicar el adagio según el cual la prescripción no corre contra aquel que no puede promover. (1)

303. ¿A cuáles acciones se aplica el art. 1,648? La ley dice: «La acción que resulta de los vicios redhibitorios.» Hay dos acciones, la de disminución de precio y la de resolución; cualquiera que sea la acción que elija el comprador debe establecerla en plazo corto. Puede haber otra acción recursoria de un segundo ó subsecuente vendedor de la cosa vendida contra su autor; esta acción es en el fondo una acción de garantía; está, pues, sometida al art. 1,648; el plazo de la acción es también el plazo del recurso. La Corte de Casación lo sentenció así en los siguientes términos: «La acción recursoria, tanto como la acción principal, resulta de los vicios que dan lugar á una garantía. En efecto, el último contra quien se dirige la acción de garantía puede á su vez hacer otro tanto contra el suyo, y la acción remonta así hasta el primitivo vendedor sin cambiar de objeto ni de carácter.» La Corte concluye de esto que la acción recursoria nacida de la garantía por defectos de la cosa vendida, procediendo de la misma causa y sujeta para su justificación á las mismas condiciones, está necesariamente sometida á las mismas reglas en su ejercicio y no podría gozar para su duración de un plazo más extenso. (2)

304. Los autores del Código han demostrado en esta materia un excesivo respeto á la tradición, tradición no sólo variable de un lugar á otro sino también incompleta. En el silencio del uso ¿cómo sabrá el comprador en qué plazo debe promover? ¿Serán diez días? ¿serán veinte? Se concibe que el

1 Denegada, 16 de Noviembre de 1853 (Dalloz, 1853, 1, 325). París, 30 de Julio de 1867 (Dalloz, 1867, 2, 227). La Corte de Gante ha sentenciado lo mismo para la venta de lúpulo. Gante, 2 de Julio 1858 (*Pasicrisia*, 1859, 2, 176), pero las cortes de Bélgica están divididas en la cuestión de principio. (Véanse las sentencias citadas en la *Pasicrisia*, 1861, 2, 399, nota. Agréguese Bruselas, 20 de Enero de 1864, *Pasicrisia*, 1864, 2, 177).

2 Denegada, 7 de Febrero de 1872 é informe del Consejero Guillemard (Dalloz, 1872, 1, 129).

juez supla el silencio de la ley cuando se trata de un punto de derecho, pero la fijación de un plazo es más ó menos arbitraria, sólo el legislador es competente para determinarla. Esto es lo que hicieron las nuevas leyes promulgadas en Francia y Bélgica acerca de los vicios redhibitorios de los animales domésticos. La ley francesa fija el plazo en el que la acción debe ser intentada y el plazo en el que el comprador debe hacer constar el vicio; es en lo general de nueve días y corre desde el día de la entrega exclusivamente. La ley belga (art. 2) dice: «El Gobierno determinará en qué plazo debe intentarse la acción bajo pena de decaimiento; este plazo no excederá de treinta días fuera del día de la entrega.» Pudiendo el plazo variar según las localidades y variando necesariamente según la naturaleza del vicio la cuestión se vuelve administrativa, como lo decía el tribuno Faure; por esto es que el legislador se atiene al Gobierno para fijarlo. El decreto real de 10 de Noviembre de 1869, promulgado por ejecución de la ley de 1850, determina el plazo: éste es de treinta días para ciertos vicios, lo que equivale á decir que este es el más largo, el que, por consiguiente, no puede exceder de treinta días, como lo dice el art. 2 de la ley. Se pregunta lo que entiende la ley por un plazo que no exceda de treinta días. La cuestión fué decidida por la Corte de Casación en el sentido de que el plazo expira el trigésimo día. Esto resulta de la Exposición de los Motivos y de las aplicaciones que la ley hace: (1)

§ IV.—¿CUÁNDO CESA LA GARANTÍA?

305. La ley permite al vendedor estipular que no estará obligado á ninguna garantía. Esto es el derecho común; los contratantes pueden hacer las convenciones que gusten siempre que no sean contrarias á las buenas costumbres ni al orden público. Resulta del art. 1,643 que la estipulación de

1 Denegada, 15 de Julio de 1875 (*Pasicrisia*, 1875, 1, 365).

no garantía fuera nula, como contraria á las buenas costumbres, si el vendedor la hiciera cuando conoce los vicios. Aquel que conociendo el vicio oculto de la cosa estipula que no será garante engaña al comprador; éste no sospecha la importancia de la cláusula general de no garantía porque no le da ningún conocimiento del vicio. Si el vendedor que conoce el vicio quiere libertarse de la garantía sólo tiene un modo honrado de hacerlo, esto es, declarar el vicio; en este caso el comprador contestará con conocimiento de causa y el precio quedará convenido en razón de la suerte de pérdida; esto será en realidad una venta aleatoria.

306. Si la cosa viciada perece por caso fortuito el comprador no tiene derecho á ninguna garantía; la pérdida es por su cuenta según el art. 1,647. Esto es una derogación al derecho romano y á los verdaderos principios. El vendedor ha faltado á sus obligaciones al vender una cosa que tiene un vicio redhibitorio; por consiguiente, es responsable: ¿puede descargarse de esta responsabilidad por un caso fortuito? Nó, pues el caso fortuito no es un motivo jurídico para que se enriquezca á expensas del comprador. (1) Se ha tratado de justificar la disposición del art. 1,647 por los principios que rigen la pérdida en las obligaciones condicionales. El comprador, se dice, puede pedir la resolución de la venta por causa de inejecución de las obligaciones del vendedor; es, pues, propietario bajo condición resolutoria y los riesgos son para el comprador deudor de la cosa, bajo la condición suspensiva que se encuentra en toda condición resolutoria. (2) Esto es muy exacto cuando el vendedor no contrajo ninguna obligación especial para con el comprador, pero en el caso es garante; es bajo el punto de vista de la garantía como hay que colocarse para decidir la dificultad.

1 Aubry y Rau, t. IV, pág. 390, nota 22, pfo. 355 bis.

2 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 112, núm. 84 bis I.