

cosa; si encuentra los cargos demasiado onerosos está libre para no ejercer el rescate.

En cuanto á los trabajos útiles trátase de saber si el vendedor debe pagar el gasto ó el aumento de valor. El principio es que debe reembolsar en tanto que se enriquece; debe, pues, pagar el aumento de valor que aprovecha, poco importa cuál sea el monto del gasto y que sea más grande ó más pequeño que el aumento de valor; no es el gasto lo que aprovecha el vendedor, es el aumento que de él resulta. Se podría objetar, bajo el punto de vista de la equidad, que el comprador perderá si habiendo hecho un gasto de doce mil francos se le restituye sólo el aumento de valor por diez mil; la respuesta es fácil: el comprador no debe hacer trabajo de mejora mientras no es propietario incommutable, puesto que sabe que su derecho puede resolverse.

Los trabajos, aun útiles, pueden impedir que el vendedor ejerza el rescate. Aquellos que venden á rescate se encuentran siempre en una situación pecuniaria más ó menos crítica; por poco considerables que sean los trabajos se encontrarán en la imposibilidad de reembolsar el aumento de valor. Se admite, por razón de equidad, que los tribunales podrían autorizar el rescate teniendo en cuenta los motivos que determinaron al comprador y la dificultad que el aumento de valor opone al ejercicio de dicho rescate. (1) Esto es una excepción al art. 1,673; la equidad sola no permite al juez derogar la ley es necesario un motivo de derecho y no vemos otro más que el dolo; si el comprador hizo trabajos para impedir que el vendedor use de su derecho comete un fraude al contrato y á la ley, y por su dolo no puede quitar al vendedor un derecho que la convención le concede y que la ley consagra. En este caso los tribunales autorizarán el rescate sin que el vendedor esté obligado á reem-

1 Duvergier, t. II, pág. 73, núm. 48. Aubry y Rau, t. IV, pág. 409, nota 12, pfo. 357.

bolsar el aumento de valor, á salvo para el comprador el quitar las construcciones y los plantíos restableciendo las cosas á su estado primitivo.

405. Al decir que el vendedor debe reembolsar los gastos que aumentaron el valor del fundo, la ley decide implícitamente que no debe reembolsar aquellos que el comprador hace para proporcionarse gastos, pues el art. 1,675 es restrictivo (núm. 404). El vendedor no se enriquece con gastos de lujo; y si el comprador los pierde debía esperarse á ello, puesto que sólo tiene una propiedad resoluble.

¿Qué debe decirse de los gastos de manutención? Estos son gastos necesarios, puesto que conservan la cosa. No obstante, el vendedor no tiene que reembolsarlos; Pothier da la razón: es que los gastos de manutención son un cargo del goce que los ocasiona, y el comprador tiene el goce, puesto que percibe los frutos (núm. 402). (1)

406. Después de haber enumerado las obligaciones del vendedor, el art. 1,673 agrega: «El vendedor no puede tomar posesión sino después de haber satisfecho todas estas obligaciones.» El comprador tiene, pues, un derecho de retención: esto es una garantía que la ley le concede para los reembolsos que debe hacerle el vendedor. Esto supone, como lo hemos dicho, que el comprador no es ya propietario: la retención es una especie de privilegio y todo privilegio implica que existe en una cosa que no pertenece al acreedor privilegiado (núm. 400). Hemos dicho que esto es una especie de privilegio ¿qué efecto produce? ¿puede el comprador oponerlo á terceros? Trasladamos el examen de esta cuestión al título de las *Hipotecas*.

Núm. 3. Obligaciones del comprador.

407. La ley no habla de las obligaciones del comprador, éstas derivan de los derechos que la ley concede al vende-

1 Pothier. *De la venta*, núm. 423 y todos los autores.

dor. Este recobra la cosa vendida, luego el comprador debe restituirla, á reserva de su derecho de retención (núm. 405). Debe restituir la cosa con los accesorios que puede haber recibido mientras la poseía. Se pregunta si debe restituir los aluviones. Esta es una cuestión célebre por razón de las controversias de que ha sido objeto. Si se consultan los principios no hay la menor duda. El aluvión aprovecha al propietario (núm. 556). Y ¿quién es propietario cuando la condición resolutoria de rescate se realiza? El vendedor, puesto que la resolución reduce á nada el contrato, como si no hubiese existido. Extraña encontrar á Pothier entre los partidarios de la opinión contraria. ¿Qué contesta al irresistible argumento de la resolución? Dice que la resolución sólo tiene lugar para lo venidero. Esto prueba que, en el derecho antiguo, la naturaleza del rescate era insegura; bajo el imperio del Código ya no hay incertidumbre, puesto que hay un texto terminante, el art. 1,673. Creemos inútil discutir las consideraciones diversas que se hacen valer en favor del comprador: cuando los principios están seguros todo debate debiera cesar. Citemos, á este respecto, lo que dice Duvergier: «Hay que apartar de la discusión, dice, las razones de equidad, las consideraciones particulares que presentan uno y otro campo de modo ingenioso, dejan el espíritu en suspenso y que, hay que repetirlo, son los mortales enemigos de las verdaderas soluciones científicas.» Recomendamos á los intérpretes estas palabras de un juriconsulto excelente. (1)

408. El Código no dice que el comprador debe restituir los frutos; el art. 1,673 decide implícitamente la cuestión no obligando al vendedor á restituir los intereses, lo que implica que éstos se compensan con los frutos; por consiguiente, el comprador los gana (núm. 402). En nuestra opinión

1 Duvergier, t. II, pág. 80, núm. 55. Troplong, pág. 393, núm. 766. En sentido contrario Pothier, *De la venta*, núm. 402.

esta es una derogación de los principios. Los frutos pertenecen al propietario (art. 547) y por efecto de la resolución del contrato el vendedor está considerado como haber sido siempre propietario, mientras que el comprador no tuvo nunca derecho en la cosa; éste no tiene, pues, ningún título para reclamar los frutos. No puede invocar la calidad de poseedor de buena fe, pues no es poseedor en el sentido del art. 594, es propietario bajo condición resolutoria, y cuando la condición se cumple reduce á nada la propiedad como si no hubiese existido. Traducimos á lo que fue dicho en el título *De las Obligaciones* acerca del efecto de la condición resolutoria (t. XVII, núm. 85).

El comprador gana los frutos porque el vendedor con rescate gana los intereses. Tal es el principio que el Código consagra implícitamente. Decide una cuestión en la cual hay una gran diversidad de opiniones. Se pregunta cuáles son los derechos de las partes interesadas en lo que se refiere á los frutos del último año, suponiendo que el comprador sólo ha poseído durante una parte del año: por ejemplo, el rescate se ejerce después de cuatro años y medio. Durante este último año puede suceder que el comprador haya percibido todos los frutos. ¿Deberá, por este punto, una indemnización al vendedor? Puede también suceder que no haya percibido los frutos y que el vendedor los perciba. ¿Deberá éste, en el caso, una indemnización al comprador? La dificultad no se presenta para los frutos civiles, puesto que se adquieren día á día, pero los frutos naturales no se adquieren en materia de usufructo sino por la percepción: la cuestión está, pues, en saber si debe aplicarse el artículo 585 á las relaciones del vendedor con rescate con el comprador. En nuestro concepto la negativa es segura. El artículo 585 no establece un principio general; consagra una solución particular del usufructo y que se explica por la incertidumbre que reina acerca del momento en que el usu-

fructo se extinguirá; hay suertes iguales entre el usufructuario y el nudo propietario. No sucede lo mismo en materia de recompra; el momento en que el rescate se ejerce depende del vendedor, y si se le atribuyeran los frutos pendientes cuando el retiro nunca dejaría de ejercer el rescate antes de la cosecha; de manera que el comprador siempre perdería. (1)

¿Qué principio debe seguirse en materia de rescate? La ley misma lo pone decidiendo que el vendedor tiene derecho á los intereses hasta el día de la resolución. Puesto que los intereses se compensan con los frutos el comprador debe tener el goce hasta que el contrato esté resuelto. Poco importa cuándo se haga la cosecha. Si la venta se resuelve en un momento en que los frutos fueron percibidos sólo tiene derecho á lo proporcional al tiempo de su goce legal; si no tiene derecho al goce más que por seis meses deberá restituir al vendedor la mitad de los frutos. Si los frutos están pendientes en el momento en que se ejerce el retiro el comprador tendrá siempre derecho al goce por medio año y podrá, por consiguiente, reclamar la mitad de los frutos que percibirá el vendedor. La razón de decidir es que el vendedor por su parte tuvo el goce del precio durante medio año, y la ley compensa los frutos con los intereses; si una de las partes tiene los intereses la otra debe tener los frutos. (2)

409. Si el comprador por su hecho deteriora la cosa debe una indemnización por este punto al vendedor. La ley no lo dice, pero esto resulta de los principios. El adquirente con rescate no es un propietario con poder absoluto en la cosa; no tiene derecho de abusar, pues es deudor bajo condición suspensiva; debe, pues, como todo deudor de un cuerpo cierto, conservar la cosa con los cuidados de un buen padre

1 Colmet de Santerre estableció muy bien este punto (t. VII, pág. 159, número 118 bis IX).

2 Esta es la opinión general. Véanse las citaciones en Aubry y Rau, t. IV, ág. 410, nota 19, pfo. 357.

de familia; si no cumple con esta obligación debe daños y perjuicios al vendedor. Este es el derecho común que rige á los contratos hechos bajo condición resolutoria. Traducimos en cuanto al principio al título *De las Obligaciones*. La aplicación al pacto de rescate no es dudosa; el art. 1,673 da al comprador el derecho de reclamar las impensas de mejora; en cambio debe responder por los deterioros. (1)

Núm. 4. De la acción de rescate.

410. "El vendedor con pacto de rescate puede ejercer su acción contra un segundo adquirente, aunque la facultad de recobrar no hubiera sido declarada en el segundo contrato" (art. 1,664). ¿Cuál es esta acción que el vendedor puede ejercer contra un tercer adquirente? ¿Y por qué puede ejercerla directamente? La doctrina está muy insegura en este punto. Si se admite el principio tal cual lo hemos formulado (núm. 381) la solución es muy sencilla. La facultad de rescatar es una condición resolutoria expresa, pero potestativa, y la condición resolutoria expresa opera de derecho pleno aunque sea potestativa; para que esté cumplida basta que el vendedor con rescate declare que entiende usar del pacto de recobrar; desde este momento la venta está resuelta (núm. 400) y, por consiguiente, el vendedor vuelve á ser propietario: recoge la cosa, dice el art. 1,659, y naturalmente la recobra de quien la tiene; es decir, que la reivindica. La acción que el vendedor ejerce contra un tercer adquirente es, pues, una acción de reivindicación. Por esto es que puede ser ejercida directamente contra cualquier tercero tenedor. No es necesario que el vendedor haya previamente promovido contra el adquirente primitivo para hacer resolver el contrato, pues el vendedor con rescate no promueve nunca contra el compra-

1 Véanse las citaciones en Aubry y Rau, t. IV, pág. 410, nota 20, pfo. 357. P. de D. TOMO XXIV—55