

mos que si el vendedor de derechos sucesivos tiene coherederos éstos pueden ejercer el retiro sucesoral (art. 841). Esto supone que la venta tiene por objeto *el derecho á la sucesión*; es decir, derechos sucesivos; si la venta versa en una cosa hereditaria no há lugar al retiro. Hemos expuesto los principios que rigen esta materia en el título *De las Sucesiones*.

§ II.—DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

573. El vendedor de una herencia, como cualquier vendedor, tiene dos obligaciones principales, la de entregar y la de garantizar la cosa que vende (art. 1,603). Para determinar el alcance de estas obligaciones hay que ver, ante todo, lo que comprende la venta de una herencia. Pothier contesta que vendiendo una herencia se vende todo lo que de ella procedió y procederá; luego todo el emolumento que el vendedor saca de la sucesión y todo aquel que podrá sacar de ella. (1) El art. 1,697 consagra consecuencias que proceden de este principio. Se supone que el vendedor ha percibido los frutos del fundo. La ley decide que debe reembolsarse al adquirente á no ser que se los haya expresadamente reservado cuando la venta. *Reembolsar*, el término implica que los frutos han sido consumidos; el heredero en este caso reembolsa su valor; si los frutos existen aún los entrega con el fundo al comprador.

Lo que la ley dice de los frutos de un fundo se aplica á los intereses de los capitales y á las anualidades de una renta. Todos los frutos naturales ó civiles pertenecen al propietario (art. 547) y el comprador es como si fuera propietario desde la apertura de la herencia, pues ésta es la que compra; toma, pues, el lugar del heredero desde la apertura de la sucesión; por consiguiente, tiene derecho á toda clase de frutos desde aquel momento.

1 Pothier, *De la venta*, núm. 529.

El art. 1,697 prevee también el caso en que el heredero ha recibido el monto de algún crédito perteneciente á la herencia; está igualmente obligado á reembolsar al comprador lo que percibió, porque el comprador tiene derecho á todo lo que está comprendido en la herencia; es, pues, el crédito del comprador lo que percibió el vendedor, y naturalmente debe reembolsarlo, salvo reserva expresa. Es, pues, necesario una reserva expresa en estos diversos casos, puesto que, de derecho, los emolumentos pertenecen al comprador propietario de la herencia desde la apertura de la sucesión; sólo es, pues, por excepción como el vendedor puede conservar un emolumento cualquiera producido por la herencia, y esta excepción debe estipularse.

El art. 1,696 prevee también el caso en que el heredero ha vendido algunos efectos de la sucesión, y decide que está obligado á reembolsarlos al comprador. La expresión *reembolsar* es impropia; no se reembolsan los efectos vendidos, se reembolsa el precio de venta ó el valor de las cosas vendidas. Queda por saber lo que el vendedor debe reembolsar: ¿es el precio, es el valor? Hay que aplicar el principio de que el vendedor debe pagar al comprador todo lo que provino de la herencia, del *emolumento* que ha sacado; y aprovechó el precio, no sacó el valor de la cosa si se la supone superior ó inferior al precio; luego debe reembolsar el precio. Esta es la doctrina tradicional. (1)

574. Se ve por el ejemplo de la venta que el comprador debe conformarse con el reembolso de lo que el vendedor aprovechó, sin que pueda criticar lo que hizo el heredero. Si éste vendió con pérdida el comprador no puede reclamarle el valor en lugar del precio. La razón es que en el momento de la venta el heredero era propietario, tenía derecho de obrar como tal; no hay ninguna culpa que repro-

1 Pothier, *De la venta*, núm. 534.

charle, pues el propietario no tiene que dar cuenta á nadie de lo que hace. Es verdad que, por el hecho de la venta, el comprador está considerado como propietario de la herencia desde la apertura de la sucesión, pero en la intención de las partes contratantes los actos hechos por el heredero están mantenidos; ni siquiera pudieran resolverlos, puesto que resulta de ellos un derecho de tercero. De esto la consecuencia de que el heredero sólo debe dar cuenta al comprador por el emolumento que sacó de los actos que hizo.

Se aplica el mismo principio al caso en que, por su hecho, el heredero hubiera destruido ó deteriorado una cosa hereditaria. No es responsable; Pothier da de ello una razón decisiva. El heredero obra como propietario; no teniendo obligación para con nadie es imposible que tenga culpa. Sin embargo, un autor moderno que gusta apoyarse en la tradición dice que el heredero sería responsable de la culpa grave ó del dolo. Duvergier tiene razón en decir que esta distinción no tiene sentido. ¿Puede haber dolo cuando no hay deudor ni acreedor? Troplong mismo comienza por enseñar que el heredero no responde de su culpa, pues era propietario, y no pueden cometerse faltas contra sí mismo. Luego invoca la autoridad de Ulpiano para decidir que el heredero estaría obligado á su culpa si ésta llegase hasta el dolo. ¿Puede acaso cometerse un dolo contra sí mismo. (1)

575. Pothier dice que el vendedor debe también dar cuenta al comprador de todo lo que provendrá de la herencia; es decir, de cualquier emolumento que podrá sacar de ella. No hay que distinguir si la utilidad fué prevista en el contrato ó si es eventual, siempre que dependa del activo de la sucesión. Nada queda determinado en la venta de una herencia, luego no hay ningún emolumento que esté determinado y seguro. Fué sentenciado, en consecuencia, que el adqui-

1 Pothier, *De la venta*, núm. 534. Duvergier, t. II, pág. 403, núm. 326. Compárese Troplong, pág. 495, núms. 965 y 966.

rente de una herencia tiene derecho aun á las cosas más eventuales que componen la herencia, sin que tenga que examinarse si las partes han entendido comprenderlas en la venta ó no. (1) Sucede con el activo hereditario como con el pasivo; el adquirente tendría que indemnizar al vendedor las deudas cuyas existencias no se sospechaba cuando la venta; por contra, tiene derecho á los bienes eventuales; la venta de una herencia tiene siempre algo de inseguro.

¿Debe aplicarse este principio al derecho de acrecimiento? El vendedor tiene un coheredero que renuncia después de la venta; la parte del renunciante aumenta la de su coheredero (art. 786): ¿este aumento es un emolumento eventual proveniente de la herencia de la cual el vendedor debe cuenta al comprador? Esta era antaño una cuestión célebre y muy controvertida; lo está todavía hoy entre los autores; la práctica parece ignorarla. Pothier cita para el comprador á Barthole y á Duarén; para el vendedor á Cujas y á Fachín; muchos otros habrá quienes se habrán esgrimido en pro y en contra. (2)

¿Cómo pudo Pothier, con su admirable buen sentido, no haber visto que esta es una cuestión de hecho más bien que de derecho, puesto que se trata de interpretar la extensión de un contrato? Y si se presentara ante los tribunales los jueces, lo creemos, no tendrían mucho trabajo en resolverla según la intención de las partes contratantes. En todo caso no tenemos la pretensión de decidir *a priori* lo que las partes quieren. Tal es también la opinión de los autores modernos. Es verdad que después de haber sentado en principio que esta es una cuestión de interpretación del contrato éstos intentan presumir y se pronuncian en virtud de estas presunciones en favor del vendedor. (3) Dejemos al juez

1 Bruselas, 26 de Julio de 1845 (*Pasicrisia*, 1845, 2. 350).

2 Pothier, *De la venta*, núm. 545. Véanse las citaciones en Duvergier, t. II, pág. 410, nota.

3 Durantón, t. XVI, pág. 547, núm. 524. Troplong, pág. 496, núm. 972.

el cuidado de interrogar las convenciones de las partes que ignoramos y las circunstancias de la causa que igualmente ignoramos.

576. El vendedor de una hereucia está obligado á la garantía como todo vendedor ¿pero qué debe garantizar? Sólo está obligado á garantizar su calidad de heredero (art. 1,696). En efecto, vende derechos sucesivos; es decir, derechos ligados á la calidad de heredero; si no es heredero no tiene derechos en la herencia y, por consiguiente, vendería lo que pertenece al heredero; esto sería vender lo que no le pertenece, por lo que debe garantizar que es heredero. Síguese de esto que el heredero aparente no tiene ninguna calidad para vender la herencia y que si la vende tiene que dar garantía al comprador. Se sabe que la jurisprudencia francesa le permite vender las cosas hereditarias; así puede vender bienes en los que no tiene ningún derecho. Ya hemos discutido la cuestión en otro lugar. La Corte de Casación, á la vez que manteniendo su doctrina acerca de la validez de las enajenaciones consentidas por el heredero aparente, ha sentenciado que no tiene el derecho de vender la herencia; la tal venta supone necesariamente la calidad de heredero en la persona del vendedor, quien está obligado á la garantía. (1) ¿No supone la venta de un bien hereditario la calidad de propietario en el que vende?

577. ¿Qué debe el vendedor en virtud de la garantía que la ley le impone? Hay que aplicar á la venta de la herencia el principio general del art. 1,630, puesto que la ley no lo deroga. (2) Traducimos á lo que fué dicho más atrás.

578. Las partes pueden estipular que el vendedor no quedará sometido á ninguna garantía (art. 1,629). Cuando el

Marcadé, t. VI, pág. 344, núm. III del art. 1698. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 209, núm. 144 bis VII.

1 Casación, 26 de Agosto de 1833 (Dalloz, en la palabra *Sucesión*, núm. 555). Compárese Duvergier, t. II, pág. 375, núms. 303-305.

2 Duvergier, t. II, pág. 388, núm. 313.

vendedor sólo vende sus pretensiones en la herencia la venta es esencialmente aleatoria y, por lo tanto, el vendedor nada garantiza (núm. 565). No deben confundirse ambas hipótesis. La estipulación de no garantía tiene sólo por efecto dispensar al vendedor de pagar los daños y perjuicios; queda obligado á la restitución del precio si no es heredero y si, por consiguiente, el comprador queda vencido por el verdadero heredero; mientras que el vendedor no tiene que restituir el precio si vendió sus pretensiones; vendió, en este caso, una suerte y la suerte se volvió contra el comprador, podía haber salido á su favor. (1)

### § III.—DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

579. «El adquirente debe reembolsar al vendedor lo que éste pagó por las deudas y cargos de la sucesión, y entregarle todo aquello de que era acreedor, si no hay estipulación contraria» (art. 1,698). La ley supone que los acreedores de la sucesión han promovido contra el vendedor y que éste tuvo que pagar las deudas y los cargos.

Tal es, en efecto, su obligación; la venta que hace de sus derechos sucesivos implica por su parte una aceptación (artículo 780), y esta aceptación es pura y simple, á no ser que habiendo aceptado bajo beneficio de inventario venda sus derechos de heredero beneficiario (núm. 568). De cualquiera manera que haya aceptado es heredero, y no puede dejar de serlo en cuanto á las obligaciones que contrae con los acreedores y legatarios. Estos tienen el derecho de perseguirlo; pero el comprador, tomando su lugar en cuanto á sus derechos, debe también estar obligado á los cargos de la herencia, pues compra una universalidad que comprende el activo y el pasivo; debe, pues, indemnizar al vendedor reembolsando á éste lo que pagó á título de heredero.

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 205, núm. 143 bis II.