

contrae su obligacion para con la otra sino á condicion que ésta no falte á la suya. Por esta no habiendo contraido conmigo el vendedor la obligacion de pagarle el precio sino á condicion de que él me entregue la cosa, y habiendo faltado á este pacto esencial por falta de tradicion, ó por no haberme defendido de la eviccion sufrida, quedan nulas ambas obligaciones con sus efectos. Mi vendedor cesa desde entónces de tener ningun derecho en lo que yo me he obligado á pagarle; de donde se sigue que nada puede exigir, y que si ha sido pagado, nada puede retener, pudiéndole yo en cambio reclamar el total del precio, «*condictione sine causa.*» Por otra parte, seria contra toda equidad que mi vendedor que ha faltado con venderme una cosa que no le pertenece, y que me está engañando, aprovechase tal circunstancia para quedarse una parte del precio. Contra este sentido se opone inútilmente la ley 23, *Cod. de evict.*, en la que se expresa que se debe al comprador, en caso de eviccion, «*quanti tua interest, non quantum pretii nomine dedisti;*» porque debe eso entenderse en el sentido, «*non (solum) quantum pretii nomine dedisti.*» Se opone igualmente la ley 8, *D. de hæc. vend.* en la que se dice que en el caso de la accion que tiene el comprador contra el que le ha vendido ciertos derechos sucesivos como á él pertenecientes sin que en realidad le perteneciesen, debe estimarse lo que valen dichos derechos. Dumoulin contesta muy bien á esta objecion diciendo que esta estimacion no se practica sino en favor del comprador contra el vendedor, quien debe estar condenado á pagar todo el va-

lor de tales derechos sucesivos, caso que importasen más que el precio por el que fueron vendidos; con la circunstancia de que debe devolver todo el precio aun cuando valieran menos.

Relativamente á la ley 70, *D. de evict.*, sobre la que se fundá Domat, y en la que dice Paulo: «*Evictâ re ex empto actio, non ad pretium dumtaxat recipiendum sed ad id quod interest competit; ergo et si minor esse coepit, damnum emptoris est.*» Dumoulin contesta que «estas palabras «*damnum emptoris est,*» no se refieren «*ad pretium recipiendum,*» toda vez que el precio se ha de restituir siempre por entero al comprador en caso de eviccion, sino que se refieren exclusivamente «*ad id quod interest emptoris:*» porque del mismo modo que el «*id quod interest emptoris non habere licere*» aumenta á medida que la cosa aumenta en valor, así tambien disminuye y se reduce á nada cuando la cosa disminuye de valor; en cuyo sentido, «*si res minor esse coepit, damnum emptoris est.*» Lo propio debe contestarse á la ley 45, *D. de act. emp.* que tambien cita Domat en apoyo de su opinion. Lo que se dice en esta ley, que «*minuitur præstatio, si servus deterior apud emptorem effectus sit, quum evincitur;*» no debe interpretarse en el sentido de «*ut minuatur præstatio quantum ad restitutionem pretii,*» sino solamente en el de «*ut minuatur præstatio ejus quod ultra pretium interesse potest emptoris;*» porque este «*hoc quantum interest*» se regula teniendo en cuenta el estado en que se encuentra la cosa al tiempo de la eviccion y no

aquel en que se encontraba al tiempo del contrato.

La ley *ex mille*, 64, que es igualmente citada por Domat, no tiene aplicacion ninguna á esta cuestion, porque no se refiere al caso en que una cosa hubiese sido simplemente deteriorada ó menoscabada, sino al que una parte de la misma se hubiese completamente destruido, de la que por consiguiente no puede el comprador ser despojado puesto que ha dejado de subsistir: de donde se desprende que si luego despues el comprador sufre eviccion de una parte de lo que queda de esta cosa, el vendedor no estará obligado á la restitution del precio sino en cuanto á la parte de que el comprador ha sido despojado, y de ningun modo en cuanto al correspondiente á la parte que ya no subsiste, por la razon indicada de que no puede ser despojado de la misma. Véase la explicacion que de esta ley da Dumoulin que citaremos «*infra*» número 153. Por último, de la ley 66, § *fin*. D. *de evict*. No se puede sacar ningun argumento contra la doctrina de Dumoulin, porque los principios en que se funda la garantía de las divisiones de que se hace mencion en esta ley difieren de los de la garantía que debe prestar un vendedor, como tendremos ocasion de ver «*infra*, part.» 7, sec. 6. Además de los argumentos extraidos de estas leyes, Caillet opone todavía que la opinion de Dumoulin es contraria al principio de derecho segun el cual debe recaer sobre el comprador la disminucion que sobreviene despues del contrato de venta. Luego, dice, no recaeria sobre el mismo, si, no obstante esta disminucion, tuviese derecho á recla-

mar en caso de eviccion la totalidad del precio que ha pagado. Puede contestarse á este argumento que, segun los principios del derecho, la disminucion que experimenta la cosa vendida debe recaer sobre el comprador, en tanto éste la conserva y el vendedor no contraviene á su obligacion; pero si contraviene no impiden estos principios de derecho que deba restituir por entero el precio. Al contrario, los principios de derecho, y el solo buen sentido, demuestran que no cumpliendo el vendedor lo pactado, el comprador queda á su vez exonerado de la obligacion que habia contraido de pagarle el precio. Caillet insiste y dice que las razones de Dumoulin van solamente dirigidas contra el vendedor de mala fé; y que el de buena fé llena debidamente su cometido con ofrecer los daños y perjuicios. A esto se contesta que la obligacion de los daños y perjuicios no es mas que secundaria, obligacion que supone la falta de cumplimiento de la obligacion principal del vendedor: luego basta que haya habido una falta de cumplimiento de la obligacion principal del vendedor para que el comprador quede libre de la suya. Ha sido igualmente inoportuno el que Caillet se haya adelantado á manifestar que Dumoulin cambia de parecer en el n.º 124 del mismo Tratado; porque la cuestion que ventila en el mismo no se resuelve por medio de principios generales, como tendremos ocasion de ver «*infra*,» n.º 163, en el que nos ocuparemos nuevamente de esta cuestion.

§ 5.º ¿De qué clase de daños y perjuicios queda responsable el vendedor á falta de tradicion?

70. Constituyen daños y perjuicios de que ordinariamente es responsable el vendedor á falta de tradicion, al igual que en caso de eviccion, todo lo que pierde el comprador ó deja de lucrar con respecto á la cosa misma que forma el objeto del contrato, además del precio que ha pagado, «*id quod interest propter ipsam rem non habitam.*»

71. Todo lo que ha satisfecho el comprador además del precio, forma parte de estos daños y perjuicios, tales son los gastos del contrato, los derechos pagados á los señores, los gastos de viaje para visitar la finca, etc.

72. Lo que la cosa puede valer de más de lo que al tiempo del contrato valia en virtud del aumento de precio que han experimentado las cosas de esta especie, entra igualmente á formar parte de los daños y perjuicios. Así es que si por ejemplo, se me ha vendido una pipa de vino, y que el vino haya mejorado desde el contrato, el vendedor, á falta de la entrega del vino que me ha vendido, me ha de dar cuenta del aumento del precio, porque por falta de tradicion es que yo he perdido la ganancia que este aumento me hubiera proporcionado, ganancia que hubiera muy bien podido hacer efectiva á haberseme entregado la cosa.

73. Por lo demás, esta accion, como llevamos dicho, no abraza ordinariamente otros daños y perjuicios que los sufridos por el comprador con respecto á la cosa misma que le ha

sido vendida; que por regla general son los que han sido previstos y aquellos á quienes el vendedor haya entendido sujetarse. Por esto esta accion por punto general no se extiende á los daños y perjuicios que el comprador ha experimentado «*extrinsecus,*» de los que la falta de cumplimiento del contrato no ha sido más que una causa remota. Esto mismo decide Paulo, *d. l. 21, § 3:* «*Quum per venditorem steterit quominus rein tradat, omnis utilites emptoris in æstimationem venit, quæ modo circa ipsam rem consistit.*» Por ejemplo, si á un labrador se ha vendido una cantidad de avena, el daño que la falta de entrega le ha ocasionado, primero en sus caballos que no habiendo sido alimentados han llegado á un estado de enflaquecimiento, y luego en sus campos que no han podido ser labrados por sus caballos como correspondia por causa de no haber sido alimentados, no podrá ser reclamado del vendedor por no ser un daño que el comprador ha sufrido «*circa ipsam rem venditam,*» y cuya falta de entrega no ha sido sino una causa ocasional y remota. La ley citada refiere otros ejemplos parecidos al que acabamos de exponer.

74. Algunas veces, sin embargo, la accion «*empto*» se extiende á los daños y perjuicios que el comprador ha experimentado «*extrinsecus*» y en sus demás bienes; tiene lugar esto todas las veces que en virtud de ciertas circunstancias parezca han sido previstos al tiempo del contrato, y que el vendedor haya convenido en ellos á lo ménos tácitamente, en caso de falta de cumplimiento de su obligacion. Puede citarse como ejemplo el caso en que un carpintero, ad-

vertido de la inminente ruina que amenaza mi casa, me hubiese vendido unos puntales con obligacion de entregármelos y colocarlos seguidamente al objeto de prevenir la ruina. Si este carpintero por negligencia me ha faltado á la entrega de tales puntales en el tiempo marcado, y que mi casa por falta de no haber sido apuntalada, se haya venido abajo al dia siguiente, este carpintero será responsable de la pérdida que he sufrido por el desplomo de mi casa; porque aun cuando este daño en nada concierne á la cosa misma que ha sido vendida, parece sin embargo que ha sido previsto al tiempo del contrato y al que este carpintero que me ha vendido los puntales se ha sujetado fácilmente en caso de falta de cumplimiento de la obligacion que ha contraido para conmigo de entregarlos y colocarlos en el acto, toda vez que ha sido advertido de la inminente ruina que mi casa amenazaba; habida consideracion además que el fin principal del contrato ha sido prevenir esta ruina, por cuyo motivo quiso obligarse á entregarme y colocar en el acto los puntales.

Véanse en nuestro *Tratado de las obligaciones* (n.º 159 y siguientes) las reglas generales que hemos establecido sobre los daños y perjuicios que resultan del no cumplimiento de la obligacion de dar una cosa. Estas reglas se aplican al contrato de venta lo propio que á los demás contratos.

§ 6.º *De los daños y perjuicios que pueden exigirse del vendedor en virtud de la demora con que ha efectuado la tradicion.*

75. Cuando el vendedor se ha constituido en

demora de entregar la cosa vendida en el tiempo señalado al efecto, aunque ofrezca hacerlo más tarde, no siempre se libra de su obligacion con entregarla: porque si esta tardanza ha ocasionado algun perjuicio al comprador, el vendedor deberá estar condenado á indemnizárselo.

Estos daños y perjuicios consisten en indemnizar al comprador tanto de las pérdidas que le ha ocasionado la demora, como de los lucros de que por ella se ha visto privado con respecto á la cosa que le fué vendida. Así 1.º si la cosa que usted me ha vendido ha sido deteriorada, aunque por una fuerza mayor, despues que haya sido constituido en demora de entregármela, queda usted obligado á darme cuenta de lo que la cosa valga de menos con respecto á esta deterioracion.

Esta decision tiene lugar en el caso que el accidente en virtud del cual esta cosa ha sido deteriorada, no hubiese sobrevenido á haberse entregado, aun tendrá lugar alguna vez en el caso que este accidente hubiese igualmente sobrevenido, esto es cuando en virtud de mi calidad de comerciante, se desprendiese que habia comprado esta cosa para venderla de nuevo, y que hubiera tenido el tiempo necesario para verificarlo antes de este suceso imprevisto, si usted me la hubiese entregado en tiempo oportuno.

Pero esta resolucion no tiene lugar en el caso que yo hubiese experimentado igualmente la pérdida de esta deterioracion, aun cuando no se hubiese retardado la entrega de la cosa. Por ejemplo, si despues que se ha dejado espirar el

plazo señalado para la entrega de una hacienda que se me ha vendido, ha sobrevenido una inundacion que ha arenado varias piezas de tierra dependientes de la misma, no hay razon para pedir que me resarza el vendedor de esta pérdida; porque la hubiese yo experimentado igualmente aun cuando me la hubiese entregado en tiempo oportuno; no es, pues, un daño que resulta de este retardo (1).

76. Respecto á los dos primeros casos en que el vendedor es responsable de la deterioracion que ha experimentado la cosa, no solamente puede pedir el comprador que el vendedor le dé cuenta de lo que la cosa vale de ménos, como hemos dicho más arriba, sí que tambien puede alguna vez, en lugar de eso, rehusar tomar la cosa, y exigir del vendedor la restitution del precio con los daños y perjuicios al igual que en el caso de falta de tradicion; esto tiene lugar cuando los daños son de importancia, y tal que no hubiese querido el comprador adquirir la cosa, á haberla hallado en este estado.

77. 2.º Tambien se considera como consecuencia de los daños y perjuicios que resultan de la demora con que el vendedor ha llenado su obligacion, el que deba dar cuenta al comprador de la pérdida sufrida por éste ó del lucro que se ha visto privado de hacer por las rebajas sobrevenidas despues de la demora en el precio de la cosa vendida, v. g.: yo he vendido mi vino á un comerciante al tipo de cien libras la pipa. Despues del contrato el precio del vino ha subido á ciento veinte libras, y despues de finir el

1) Código de la República Argentina, art. 91, L. 27, tit. 5, Part. 5 y L. 5, tit. 5, Part. 5.

plazo señalado para la entrega, el precio de este vino que hubiera podido revender á ciento veinte libras si se lo hubiese yo entregado en el tiempo que debia, ha bajado de nuevo á cien libras. Pues bien; en tal caso deberé estar condenado á darle cuenta de la ganancia de veinte libras por pipa que mi demora le ha impedido reportar.

78. 3.º Los gastos de los carreteros que el comprador ha enviado para recoger los géneros del lugar donde debian ser entregados, los cuales han regresado sin carga por haberse denegado á entregarlos el vendedor, constituyen igualmente una pérdida que el comprador experimenta por la demora del vendedor, por cuyo motivo debe éste indemnizarle de los mismos.

79. Por punto general, si la demora del vendedor ha ocasionado al comprador gastos necesarios de los que hubiera podido prescindir sin este retardo, estará obligado á indemnizarle. Por ejemplo, si durante mi estancia en Paris, he comprado dos caballos con destino á mi coche, y despues de haber espirado el plazo durante el cual debian entregárseme, me haya visto en la necesidad para atender á mis propios asuntos, de alquilar dos coches que ninguna falta me hubieran hecho á poder disponer de los caballos comprados, deberá indemnizarme de este gasto de alquiler de los dos coches con deduccion del importe de pasto que hubiera necesitado para alimentarlos durante el tiempo que el vendedor los ha retenido.

Por la misma razon, si yo he comprado una casa en una poblacion donde debia ir á estable-

cerme, cuyas llaves debia mandarme el vendedor á San Juan, y que habiendo ido yo á establecerme en el tiempo marcado ha dejado él de mandármelas, deberá indemnizarme del gasto que haya experimentado durante el tiempo que ha estado en demora para hospedarme en otra parte con los muebles que hubiera transportado.

Hay que advertir que los gastos que un comprador pretenda habérsele originado por la falta de tradicion, deben estimarse con moderacion, y solamente en el caso que parezcan verosímiles y haber sido necesarios.

80. 4.º Otro efecto de la demora es que el vendedor, que antes de la misma debiera restituir los frutos por él percibidos despues del pago del precio, esté obligado despues de la demora á dar cuenta, no solo de los que ha percibido si que tambien de aquellos que ni ha percibido ni podido percibir, y que hubieran sido percibidos por el comprador si la cosa le hubiese sido entregada cuando la pidió. Por ejemplo, si yo he vendido un caballo á uno de los que alquilan y que haya retardado su entrega, deberé indemnizarle de toda la ganancia que hubiera podido reportar con alquilar este caballo durante todo el tiempo que he estado en demora de entregárselo.

81. Nos falta observar que en los daños y perjuicios que resultan de la demora, ordinariamente no se comprende sino lo que el comprador ha sufrido ó dejado de lucrar con respecto á la cosa vendida, y nunca el perjuicio que ha podido sufrir «extrinsecus.» Sobre todo dejan de comprenderse en los mismos aquellas

pérdidas cuya demora no ha sido sino una obligacion remota. Aquí tienen aplicacion los principios que hemos apuntado en los párrafos precedentes y que hemos sentado con mayor extension en nuestro *Tratado de las obligaciones*, número 159 y siguientes.

SECCION II

De la obligacion de responder al comprador de las evicciones

82. La obligacion del vendedor no queda del todo cumplida con la tradicion que ha hecho de la cosa vendida; queda todavía obligado, despues de esta tradicion, á defender y garantir al comprador de toda eviccion que se relacione con esta cosa: llámase esta obligacion, «obligacion de garantía.»

Así resulta de la siguiente máxima de Pomponius citada en la ley 3, D. *de act. empt.* «Datio possessionis quæ à venditore fieri debet, talis est, ut si quis eam possessionem jure avocaverit, tradita possessio non intelligatur.»

1.º Veremos qué se entiende por eviccion; 2.º Qué evicciones dan lugar á la garantía; 3.º Á quien ha de ser quitada la cosa; 4.º Sobre qué cosa ha de recaer la eviccion para que haya lugar á la garantía, y 6.º trataremos de la excepcion que nace de la misma en aquellos casos en que dicha obligacion de garantía no tiene lugar.