

ción de los contratos porque perturban siempre las relaciones civiles; trata de conciliar los intereses de ambas partes contratantes. Cuando lo excedente es de poca consideración la venta está mantenida; veremos más adelante si el comprador debe, en este caso, un suplemento de precio. Cuando lo excedente es de un vigésimo mayor que el contenido declarado, el adquirente puede pedir la resolución de la venta; Grenier acaba de darnos la razón de esto (núm. 191). El comprador puede también mantener la venta ministrando un suplemento de precio. Debe pagar un suplemento de precio porque éste había sido fijado por razón de cierto número de medidas que se encuentra ser más considerable; no puede adquirir la propiedad de lo excedente sin pagarlo, puesto que se volverá propietario sin causa, y el vendedor sería deudor sin causa.

¿Debe pagar un suplemento del precio cuando lo excedente no es de un vigésimo? La opinión general es que el comprador debe un suplemento de precio. Se funda esta opinión en la cláusula del contrato que dice que el fundo contiene tantas medidas y que la venta se hace á tanto la medida. Esta cláusula significa que el precio debe ser proporcionado al número de medidas; el art. 1,617 aplica el principio al caso de déficit; debe aplicarse también al caso de excedente porque hay iguales motivos para decidir. El art. 1,619 confirma esta interpretación: Cuando la renta no se hace á tanto la medida aunque el contenido esté indicado, sólo hay lugar á aumento ó disminución del precio cuando la diferencia de la medida real con la que expresa el contrato es de un vigésimo en más ó en menos. De esto se debe concluir que toda diferencia se toma en consideración cuando la venta se hace á razón de tanto la medida, porque en este caso hay tantos precios como medidas.

Hay, sin embargo, un motivo de duda; es el silencio del art. 1,618. Se nos puede objetar nuestra regla de interpreta-

ción: es que las partes no tienen otros derechos que los que la ley les conceda, de donde resulta que hay que atenerse al texto, y éste no dice que el vendedor tiene derecho á un suplemento de precio. Contestamos que hay un texto en favor del vendedor, es la regla general del art. 1,616; queda aplicable, salvo las modificaciones que la ley dice; y los artículos 1,617, 1,618 y 1,619 combinados, prueban que toda diferencia entre el contenido real y el indicado en el contrato arrastra una diferencia de precio; la ley no sólo tiene en cuenta el monto de la diferencia cuando se trata de saber si el comprador puede pedir la resolución. (1) Es verdad que Faure dice lo contrario en su informe al Tribuna- to, pero no apoya su opinión en ningún motivo; lo que le quita toda autoridad en presencia de los textos y de los principios que hemos invocado. (2)

II. Segunda hipótesis: venta sin la cláusula de tanto á la medida.

193. El art. 1,619 reglamenta esta hipótesis como sigue: «En todos los demás casos, ya sea que la venta se haga por un cuerpo cierto y limitado, ya sea que tenga por objeto fundos distintos y separados, ya que comience por la medición ó por la designación del objeto vendido seguido de la medición, la expresión de dicha medida no da lugar á ningún suplemento de precio, en favor del vendedor por el excedente de medida, ni en favor del adquirente, á ninguna disminución de precio por medida menor, más que cuando la diferencia de la medida real á la expresada en el contrato, es de un vigésimo en más ó en menos.»

1 Durantón, t. XVI, pág. 239, núm. 124. Aubry y Rau, t. IV, pág. 365, nota 23, pfo. 354. Troplong, pág. 195, núm. 336. Duvergier, t. I, pág. 345, número 285. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 77, pfo. 51 bis. En sentido contrario Marcadé, t. VI, pág. 232, núm. 1 del art. 1618.

2 Faure, Informe núm. 26 (Loché, t. VII, pág. 94).

Las distinciones que el Código desecha, en el principio del art. 1,619, se refieren al derecho antiguo; no tienen ya más que un interés histórico; si algún lector tiene curiosidad en conocer estas vanas sutilezas, lo trasladamos á la obra de Troplong. (1) Sólo hay una distinción que está fundada en la naturaleza de las cosas: es la de la venta hecha á tanto la medida y la de la venta á razón de tanto la medida. Cuando el contenido está indicado sin que se diga que la venta se hace á razón de tanto la medida, la ley supone que las partes no dieron importancia á la expresión del contenido. En efecto, el precio fué estipulado en block, de manera que las partes no han entendido establecer ninguna relación entre el precio y el contenido. Si hay una pequeña diferencia en más ó en menos entre el contenido real y el indicado en el acta, el precio no debe ser modificado, la venta queda una venta en block. Sin embargo, la expresión del contenido ejerce influencia cuando la diferencia es de un vigésimo; esta es una cifra arbitraria, la ley tuvo que fijar una para establecer el límite entre la venta en block y la venta asimilada á la en que el precio varia según la medida. Cuando la diferencia en más ó en menos es considerable, no se puede ya admitir que el vendedor quiera entregar una parte del terreno sin precio, ni que el comprador quiera pagar un precio por un terreno que no recibe; tal no es seguramente la intención de las partes; se han equivocado y su error tiene que enmendarse: esto está conforme con la naturaleza de la venta, contrato conmutativo en el que cada parte procura obtener el equivalente de la prestación que hace por su parte (art. 1,104). (2)

La diferencia de un vigésimo tiene además otra consecuencia; el art. 1,620 dice: "En el caso en que, según el artículo precedente, hay lugar á aumento del precio por exce-

1 Troplong, pág. 195, núms. 338 y 339 y los autores antiguos citados por Aubry y Rau, t. V, pág. 350, nota 2.

2 Duvergier, t. I, pág. 388, núm. 248.

dente en la medida, el adquirente tiene la elección entre desistirse del contrato ó ministrar el suplemento de precio, y esto con los intereses si conservó el inmueble." La ley dice que el comprador puede desistirse del contrato, esto es realmente una acción de resolución fundada en los arts. 1,616 y 1,184. Se debe, pues, aplicar á la segunda hipótesis lo que hemos dicho del derecho de resolución en la primera (número 191), y los efectos son también idénticos. Sin embargo, hay una gran diferencia en los textos. El art. 1,620 obliga al adquirente á pagar los intereses del suplemento del precio que paga al vendedor cuando quiere conservar el inmueble; lo que es muy justo, puesto que tuvo el goce de una parte del inmueble de que no pagó el precio; y es de principio que el comprador paga los intereses del precio cuando aprovecha los frutos (art. 1,652). El art. 1,618 no dice que en el caso que prevee el comprador que opta por la mantenimiento de la venta mediante un suplemento deba pagar los intereses de este suplemento; es seguro, no obstante, que la obligación del comprador es la misma en ambos casos en que debe pagar un suplemento de precio; los casos son idénticos; hay, pues, igual razón para decidir; además el art. 1,652 bastaría para resolver la cuestión en este sentido. (1)

194. El art. 1,619 dice en el final que la diferencia de un vigésimo entre la medida real y la expresada en el contrato se determina "en consideración del valor de la totalidad de los objetos vendidos." En el art. 1,618 la ley dice: "Si el excedente es de un vigésimo más que el *contenido declarado*." La ley parece, pues, hacer una distinción entre las dos hipótesis y no considerar en el art. 1,618 más que la diferencia de *contenido*, mientras que en el art. 1,619 toma en consideración la diferencia de *valor*. Pero la distinción sólo

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 79, núm. 35 bis.

es aparente. El art. 1,618 supone la venta de un fundo único, y las diversas partes de un solo y mismo fundo tienen el mismo valor, sólo puede tratarse de una diferencia de *contenido*. El art. 1,619, al contrario, prevee no sólo el caso de venta de un cuerpo seguro y determinado sino también la venta de fundos distintos y separados. En el primer caso se aplica el art. 1,618, puesto que las hipótesis son idénticas. En el segundo caso se considera la diferencia de valor que pueden tener entre sí los varios fundos; lo mismo pasaría si las varias partes de un mismo fundo hubiesen sido indicadas separadamente con su contenido; y si estas partes fueran de naturaleza y valor diferentes se considera entonces la diferencia porque es una diferencia que interesa sobre todo á las partes. Se vende una granja; el acta indica separadamente el contenido de las construcciones, luego la de las tierras de labor, de los prados, de los montes; hay por todo 20 hectáreas y el precio total es de 100,000 francos. Resulta del contenido de los montes una falta de dos hectáreas; esto es, más que un vigésimo si sólo se atiende uno al contenido total, pero es menos si se considera el valor del monte, cuya hectárea se supone vale sólo 500 francos; en ese valor sólo hay una diferencia de 1,000 francos en 100,000; no hay lugar á una disminución del precio, porque las partes al no vender á la medida no tomaron en cuenta, en el sistema de la ley, de una diferencia de menos de un vigésimo. Asimismo, si hay un excedente de 1,000 francos porque hay dos hectáreas de monte más de lo que dice el contrato, esta diferencia en contenido sería de más de un vigésimo, pero no sería una diferencia de un vigésimo en valor; por consiguiente, no hay lugar á un aumento del precio ni á resolución.

Hemos supuesto que el contenido de las diversas partes había sido indicado separadamente. Pero si la granja está vendida con indicación del contenido total sin que se marque el contenido particular de cada parte ¿habrá lugar

en este caso á calcular la falta ó el excedente según el valor ó sólo se atenderá al contenido? Se enseña generalmente que en este caso no se considera el valor: se calcula según la diferencia del contenido y la diferencia del valor se considera como existente por el solo hecho de existir la diferencia de contenido. (1) Esto nos parece dudoso. La distinción no se encuentra en el texto del art. 1,619; debiera, pues, resultar de la intención de las partes contratantes: ¿puede presumirse que su intención sea la de no tener en cuenta la diferencia de valor entre las diversas partes de la cosa vendida por sólo no haber indicado su contenido y que no establezcan ninguna diferencia entre un hectárea de monte y un hectárea de tierra de labor? Nó, seguramente. Podrá haber dificultades de hecho para el cálculo de las diversas partes del fundo, pero estas diferencias no pueden influir en el dicho de las partes. (2)

195. El art. 1,619 supone que un mismo fundo, una granja, comprende partes de naturaleza y de valor diversos. Puede también suceder que dos ó varios fundos que forman una sola explotación se vendan juntos por un mismo contrato, con designación de la medida de cada uno. ¿Se aplicará en este caso el art. 1,619? Es decir, ¿se considerarán los diversos fundos como un solo cuerpo de bienes y se calculará la diferencia de un vigésimo en todos los bienes ó cada fundo será considerado como siendo objeto de distinta renta? El art. 1,623 prevee la hipótesis y la decide en estos términos: «Si fueron vendidos dos fundos por un mismo contrato y por un solo y mismo precio con designación de la medida de cada uno y que se encuentre menos contenido en uno y más en el otro, se hará compensación hasta debida concurrencia, y la acción, ya de suplemento, ya de dis-

1 Duvergier, t. I, pág. 353, núms. 292 y 293. Aubry y Rau, t. IV, pag. 365, notas 25 y 26, pfo. 354.

2 Compárese Marcadé, t. VI, pág. 238, núm. II del art. 1622.

minución del precio, sólo tendrá lugar según las reglas atrás establecidas. 11

Este artículo establece en principio que, bajo las condiciones determinadas en él, la venta de dos fundos distintos se considera como una sola y misma venta de un solo cuerpo de bienes; luego el artículo aplica el principio á una dificultad particular. Debemos, pues, ver cuál es el principio y cuáles son las consecuencias que de él derivan. Es necesario, primero, que ambos fundos estén vendidos en un mismo contrato; si se venden por dos contratos diferentes habrá tantas ventas como fundos diferentes y, por consiguiente, se aplicarán á cada una de estas ventas los principios establecidos por los arts. 1,617 y 1,619. Si ambos fundos son vendidos por un mismo contrato esto indica la intención de las partes en considerar estos fundos como un solo cuerpo de bienes: pero para que así sea es menester además que los fundos hayan sido vendidos por un solo y mismo precio. (1) El precio es un elemento esencial de la venta; donde hay dos precios hay dos ventas. Si, pues, se venden por un mismo contrato dos fundos por precios diferentes habrá dos ventas distintas, aunque hechas al mismo tiempo y comprobadas por una misma acta; la unidad de acta no arrastra la unidad de contrato, pues sucede cada día que se hacen contratos diferentes á un mismo tiempo y comprobados en una sola acta. Pero si además de la unidad de acta hay unidad de precio habrá una sola venta. Poco importa el número de fundos: la ley supone que hay dos, esto es un ejemplo; el principio fuera el mismo si hubiera tres ó cuatro; esto es evidente.

Haciendo la venta de los diversos fundos sólo una misma venta, ¿cuáles serán las consecuencias? Se aplicarán á esta venta los principios generales que rigen el contenido. Es decir, que se distinguirá si siendo hecha la venta con

1 Faure, *Informe al Tribunalado*, núm. 26 (Loché, t. VII, págs. 94 y siguientes).

indicación del contenido las partes han agregado á razón de tanto la medida y se aplicarán los artículos 1,617 y 1,618; si las partes no han agregado la cláusula á razón de tanto la medida, se aplicará el art. 1,619. Es esta última hipótesis la que prevee el art. 1,623, pero no excluye á la otra desde que se admite el principio de la unidad de la venta. Supongamos, como lo hace la ley, que las partes hayan indicado el contenido de los diversos fundos sin decir que la venta se hace á tanto la medida: si hay un déficit en uno de los fundos y un excedente en el otro ¿cómo se procederá?

El art. 1,623 decide que se compensará hasta debida concurrencia. Esto implica que ambos fundos son de igual naturaleza y valor; entonces se compensarán las medidas y si resulta una diferencia en más ó menos de un vigésimo se aplicarán los artículos 1,619 y 1,620. Pero si los fundos son de diferente naturaleza, uno de tierras de labor y otro de monte, se hará también una compensación, pero considerando la diferencia de naturaleza y de valor; no se puede compensar una hectárea de monte con una hectárea de tierra de labor; el excedente de valor que se encuentra en uno de los fundos por razón del excedente de contenido será compensado con el déficit de valor que se encuentra en el otro á consecuencia del déficit de contenido, y si después de la compensación queda una diferencia de valor en más ó menos de un vigésimo, se aplican las disposiciones de los artículos 1,619 y 1,620.

El caso previsto por el art. 1,623 es una dificultad particular á la que la ley aplica el principio de la unidad de venta. Se entiende que el principio permanece aplicable aun que no hubiera lugar á compensación; si, por ejemplo, hubiera un déficit ó un excedente en uno de los fundos, sin que hubiera excedente ó déficit en el otro, ó si hubiera déficit ó excedente en ambos fundos, el principio de la uni-

dad de la venta recibe siempre su aplicación conforme á los artículos 1,619 y 1,620. (1)

196. Queda una dificultad de interpretación. La venta con indicación de contenido produce efectos diferentes, según que el contrato tiene cláusula á razón de tanto la medida, ó que las partes no han agregado esta cláusula; en el primer caso, el precio está exactamente en proporción del número de medidas, mientras que, en el segundo, no se considera la diferencia entre la medida real y la indicada en el contrato más que cuando excede en un vigésimo. Importa, pues, mucho saber si la venta se hace ó no á razón de tanto la medida. Las partes no están obligadas á servirse de las expresiones de la ley, puesto que no hay términos sacramentales. Si se valen de otras expresiones puede haber duda acerca de su intención. El juez apreciará; esto es una cuestión de hecho, como todas las cuestiones de intención; la apreciación de los jueces del hecho es, pues, soberana. Así fué sentenciado por la Corte de Casación de Bélgica. (2)

197. No hay diferencia entre la venta del art. 1,618 y la del art. 1,619, en lo relativo al derecho que tiene el comprador de pedir la resolución de la venta. Que el contratante tenga ó no la cláusula á razón de tanto la medida, el comprador sólo tiene la acción de resolución cuando lo excedente es de un vigésimo más del contenido declarado; no la tiene en principio, en caso de déficit, salvo la excepción que la doctrina admite para el caso en que dos compradores tienen un destino especial (núm. 191); esta excepción debe ser admitida en la venta del art. 1,619 porque [hay igual razón para decidirlo.

El art. 1,621 contiene una disposición general aplicable á todos los casos en que el comprador tiene derecho de desistirse del contrato: si demanda la resolución, el vendedor es-

1 Aubry y Rau, t. IV, pág. 365, pfo. 354. Marcadé, t. VI, pág. 243, números I y II del art. 1623.

2 Denegada, 4 de Agosto de 1870 (*Pasicrisia*, 1870, 1, 445).

tá obligado á restituirle además del precio, si lo recibio, los gastos del contrato. Más exacto fuera decir que las partes están vueltas á la situación en que se encontraban antes de haber contratado. Este es el efecto de la condición resolutoria (art. 1,183); y el desistimiento del comprador no es otra cosa más que la condición resolutoria tácita del artículo 1,184. En esta opinión el comprador debe restituir los frutos que percibió y el vendedor debe devolver el precio y los intereses. En la opinión contraria se dice que los frutos se compensan con los intereses. (1) Resulta de esto una desigualdad entre las partes; debiendo intentarse la acción en el año puede suceder que el comprador no haya percibido frutos; puede también que haya percibido los frutos de un fundo de contenido más grande que el por el cual el precio fué estipulado; en una y en otra hipótesis habría desigualdad, sin que pueda justificar por un principio de derecho. Se invoca el texto del art. 1,621 que nada dice de la restitución de los frutos y de los intereses; el argumento tiene poco valor, puesto que está fundado en el silencio de la ley, y el silencio de la ley no basta para que se induzca una derogación á los principios.

III. Disposiciones generales.

198. ¿Se aplican las reglas acerca del contenido á las ventas forzadas? La jurisprudencia se ha pronunciado por la afirmativa y no vemos en ello ningún motivo serio de duda. En efecto, estas reglas derivan de la naturaleza de la venta; el comprador tiene derecho al contenido indicado en el contrato, pero sólo tiene derecho á este contenido. En caso de déficit ó de excedente, debe, pues, haber disminución ó aumento de precio, á no ser que la intención de las partes ha-

1 Colmet de Santerre, t. VI, pág. 80, núm. 54 bis.