

ya sido la de proporcionar el precio al contenido declarado en el contrato. El Código establece á este respecto reglas que son generales por su naturaleza. Hace falta una excepción escrita en la ley para admitir una derogación cuando la venta se hace por expropiación. Troplong objeta que en estas clases de ventas no es el propietario quien vende, y que la autoridad judicial substituye. La idea es singular: ¿no es la venta una translación de propiedad? ¿Y quién puede transferir la propiedad si no es el vendedor? No es exacto decir que la justicia substituye al vendedor, reemplaza al notario por cuyo ministerio se hace la venta y que seguramente no vende. Creemos inútil insistir. (1)

199. ¿Pueden las partes derogar las reglas acerca del contenido? Esto no es dudoso; el art. 1,619 dice en el final: "Si no hay estipulación contraria" Lo mismo sucede en los casos previstos por los arts. 1,617, 1,618 y 1,623. Esto es el derecho común en materia de contratos. ¿Cuál es la importancia de estas derogaciones? Todo depende de la intención de las partes contratantes; es imposible decidir *a priori* que tal fórmula empleada por el redactor del acta tendrá tales efectos. Los autores han tratado de hacerlo, sin embargo, pero no llegaron más que á opiniones contradictorias. La jurisprudencia también consagra decisiones que parecen contradecirse; no entendemos reprocharle estas inconsecuencias aparentes; el juez decide según las circunstancias de la causa y estas circunstancias varían de uno á otro caso. Creemos inútil discutir la doctrina y la jurisprudencia; algunos ejemplos que tomamos en las sentencias y en los autores probarán cuán ociosos son estos debates.

¿Cuál es el efecto de la cláusula de que "las partes se compensarán el más ó el menos de lo contenido?" Se supone que la cláusula consta en una venta á la medida. La Corte de Burdeos ha sentenciado que el adquirente renunciaba

1 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. V, pág. 367 y nota 31, pfo. 354.

por esto al derecho que la ley le concede de desistirse del contrato cuando hay un excedente de un vigésimo. La misma Corte ha sentenciado que el comprador podría desistirse si la diferencia fuera del doble. (1) Estas son dos decisiones contrarias. ¿Son contradictorias? Nó, dice Duvergier, porque el consentimiento de ejecutar la venta apesar de un excedente de un vigésimo no implica el compromiso de comprar dos veces más terreno de lo que indica el contrato. Si, dice Troplong, los considerandos de la segunda sentencia son débiles y oscuros; se ve en ellos el enbarazo de la Corte para luchar contra una estipulación precisa, pero onerosa para el comprador; la posesión de ésta era favorable é interesante; tal decisión no es un precedente. (2) Nosotros decimos que los contratos deben ser interpretados según la intención de las partes; puede, pues, haber contrariedad aparente en las decisiones sin que haya contradicción.

¿Cuál es el efecto de la fórmula *aproximativamente* agregada á la indicación del contenido? Los autores están en completo desacuerdo. Aubry y Rau se expresan en los más indecisos términos y que equivalen á decir que los tribunales decidirán según la intención de las partes contratantes. Durantón dice que la fórmula deroga el art. 1,619 en este sentido: que no habría lugar á un aumento ni á una disminución del precio, por déficit ó por aumento del contenido, aunque la diferencia fuera de un vigésimo; pero, agrega, á menos que la diferencia sea considerable. ¿Y quién decidirá cuando la diferencia es considerable? Naturalmente el juez. Troplong es de parecer que el art. 1,619 debe ser aplicado, apesar de la cláusula de *aproximativamente*; esto es quitarla; es preciso, sin embargo, que las partes hayan tenido alguna intención al estipularla; y ¿quién es juez de es-

1 Burdeos, 19 de Marzo de 1811 y 7 de Marzo de 1812 (Daloz, en la palabra *Venta*, núms. 727 y 728).

2 Duvergier, t. I, pág. 360, núm. 229. Troplong, pág. 194, núm. 337.

ta intención? Los tribunales. Marcadé se adhiere á esta opinión contra Duvergier que adopta la decisión de Duranton. (1) Hé aquí una doctrina que se parece á la torre de Babel. ¿Por qué tienen los autores la pretensión de decidir *a priori* cuestiones que no pueden ser juzgadas más que según los hechos y circunstancias?

Lo mismo sucede con la cláusula de *no garantía del contenido*. ¿Cuál es su efecto? Se distingue entre la venta del art. 1,617 y la venta del art. 1,619. En el primer caso no se le da ningún efecto ó poco menos, pues se decide que el art. 1,617 recibirá su aplicación apesar de la cláusula; en cuanto al art. 1,618 los tribunales podrán según las circunstancias, ver una derogación del derecho de resolución en la cláusula de no garantía. Las cortes de París y de Bourges han sentenciado también que dicha cláusula no deroga el artículo 1,619. Troplong dice que se puede sentenciar peor. Aubry y Rau admiten igualmente la derogación. (2) Si las partes pueden derogar el art. 1,619, ¿podrán derogar también el art. 1,617? ¿Es porque han agregado: á tanto la medida? Si las partes ó los que redactan las actas fueran jurisconsultos, la interpretación fuera de admitirse; pero cuando no se entienden entre sí los jurisconsultos y se acusan recíprocamente de errores graves, ¿cómo entenderán las partes las expresiones empleadas en las actas? En las cuestiones de hecho y de intención hay que abandonar la teoría y atenerse al buen sentido del juez. (3)

200. Una cláusula de no garantía ha dado lugar á una di-

1 Aubry y Rau, t. IV, pág. 367, notas 33 y 35, pfo. 354. Duranton, t. XVI, pág. 243, núm. 229. Troplong, pág. 196, núm. 340. Marcadé, t. VI, pág. 242, núm. III del art. 1619.

2 París, 16 de Junio de 1807 y Bourges 22 de Julio de 1808 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 740). Troplong, núm. 341. Aubry y Rau, t. IV, pág. 367, notas 33 y 34, pfo. 354.

3 Casación, 7 de Noviembre de 1853 (Dalloz, 1854, 1, 7). Denegada, 2 de Marzo de 1868 (Dalloz, 1868, 1, 485). La cláusula de no garantía es usual en las ventas hechas por autoridad judicial. Véase Bruselas, 17 de Octubre de 1816 [*Pasicrisia*, 1816, pág. 263]. Lieja, 25 de Febrero de 1815 y 16 de Noviembre de 1843 (*Pasicrisia*, 1815, pág. 317 y 1844, 2, 219).

ficultad de derecho. El contrato decía que el adquirente tomaría los inmuebles en el estado en que se encontraban, sin garantía por los contenidos indicados; luego lo más ó lo menos, si resultaba, estaría en provecho ó en perjuicio del adquirente aunque la diferencia fuera de más de un vigésimo. Sucedió que el vendedor había enajenado algunas partes del cuerpo de una granja á un ferrocarril, sin dar á conocer este hecho al comprador. Este promovió por garantía fundándose en el art. 1,628, según el cual el vendedor queda obligado á la garantía por sus hechos personales aunque hubiera estipulado no quedar sujeto á garantía alguna. De ahí la cuestión de saber si el art. 1,628 es aplicable en materia de entrega. La Corte de Lieja se pronunció por la afirmativa. (1) La decisión nos parece dudosa. Para que pueda tratarse de garantía propiamente dicha y, por consiguiente, de la aplicación del art. 1,628, es necesario que el comprador haya perdido en juicio una cosa comprendida en la venta; y en el caso las partes de terreno enajenadas por el vendedor no estaban comprendidas en la venta, puesto que la cláusula de no garantía del contenido era absoluta; el comprador, no teniendo venta para reclamar estas partes de terreno, no podía decir que había sido condenado en juicio. Lo podía tanto menos en cuanto que la cláusula tenía un carácter aleatorio; si hubiera habido un excedente de contenido lo hubiera aprovechado; desde luego era difícil admitir que tuviera un recurso por lo que faltaba.

IV. De la duración de las acciones.

201. «La acción por suplemento por parte del vendedor, y la de disminución ó de rescisión del contrato por parte del adquirente, deben establecerse en el año á contar desde el día del contrato, bajo pena de decaimiento» (art. 1,622).

1 Lieja, 18 de Mayo de 1867 (*Pasicrisia*, 1867, 2, 341).

«Ese tiempo, dice Portalis, es suficiente para conocer un error cuya verificación es posible en cualquier tiempo. Un plazo más largo dejaría demasiada incertidumbre en los negocios de la vida.» Hay incertidumbre acerca de la propiedad cuando por razón del excedente del contenido el comprador tiene el derecho de pedir la resolución de la venta; hay incertidumbre acerca de las obligaciones de las partes cuando hay lugar á un aumento ó á una disminución del precio; esta incertidumbre existe en todos los casos en los cuales nace del contrato una acción que tienda á resolver la convención ó á modificar sus efectos; no obstante, la acción de resolución dura de ordinario treinta años, ¿por qué en el caso está limitado al corto plazo de un año? Portalis y Faure dan la razón de ello; es que la comprobación del error es fácil. (1) El motivo no es concluyente; el comprador puede comprobar el error suponiendo que posee y explotó por sí mismo el fundo; pero el vendedor que deja de poseerlo puede difícilmente asegurarse de que el error exista.

202. ¿La prescripción de un año corre para los menores y los entredichos? Se admite la afirmativa; (2) hay, sin embargo, un motivo de duda: es que, según el art. 2,252, la prescripción no corre contra los menores y entredichos, salvo los casos determinados por la ley. Y no hay ley que ordene que corran contra los menores todas las prescripciones cortas; el Código lo dice en los arts. 1,663 y 1,676: ¿puede hacerse una regla general con estas excepciones? Volveremos á esta cuestión en el título *De la Prescripción*.

203. Según el art. 1,622, el plazo de un año corre desde el día del contrato. Esto supone un contrato perfecto que da inmediata apertura á las acciones de las partes contratantes. Pero si el contrato debe ser rectificado por un copro-

1 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 22 (Loaré, t. VII, pág. 74). Faure *Informe* núm. 26 (Loaré, t. VII, pág. 95).
2 Durantón, t. XVI, pág. 253, núm. 237. Troplong, pág. 199, núm. 349.

pietario ó si debe ser aprobado por el Gobierno como sucede en materia de expropiación, la venta está imperfecta, el comprador no podría exigir la entrega; desde luego no puede tratarse de prescripción para las acciones que nacen de la obligación de entregar el contenido vendido: el plazo no correrá sino después de la rectificación y de la aprobación (1)

¿Corre la prescripción si el comprador no ha sido puesto en posesión después de perfeccionada la venta? Hay que distinguir: si el comprador tenía derecho de pedir que se le diera posesión, el plazo correrá contra él aunque de hecho haya habido un gran intervalo entre la venta y la puesta en posesión: el obstáculo de hecho que se opone á la acción no suspende el curso de la prescripción (2) Volveremos á este punto en el título que es el sitio de la materia. Pero cuando la toma de posesión está subordinada al cumplimiento de una condición, el comprador no tiene el derecho de promover; por lo tanto, la prescripción no puede correr contra él. La Corte de Casación así lo ha decidido por aplicación del art. 2,257 (3) acerca del cual volveremos á tratar.

204. ¿Es aplicable la prescripción de un año cuando las partes han hecho derogación de las reglas del Código acerca del contenido de la cosa vendida? En nuestro concepto la afirmativa es segura; en efecto, á pesar de estas derogaciones, la naturaleza de las acciones permanece la misma y los motivos por los cuales la ley la ha limitado á un plazo muy corto subsisten; luego la ley debe recibir su aplicación. Sin embargo, la jurisprudencia está dividida. Se objeta que en el caso en que las partes han derogado la ley, las acciones no nacen ya de ésta sino de las convenciones; y las acciones que resultan de la venta duran treinta años. Esto es argüir mal. Las acciones á las cuales dan lugar la diferen-

1 Denegada, Sala Civil, 10 de Febrero de 1869.

2 París 18 de Diciembre de 1840 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 762).

3 Denegada, 27 de Abril de 1840 (Daloz, en la palabra *Venta*, número 768, 2.º)

cia ó la excedencia de contenido nacen siempre de la venta, la ley sólo ha previsto lo que las partes pretendieron hacer; luego nada hay cambiado en cuanto al principio de la acción cuando las partes derogan la ley, y, por tanto, la prescripción debe permanecer la misma. (1)

205. ¿Pueden las partes interesadas extender el plazo de un año establecido por el art. 1,623? Nó, seguramente; toda prescripción es de orden público, y no pertenece á los particulares modificar las condiciones de ellas. En este sentido el art. 2,220 dice que no se puede renunciar de antemano á la prescripción, pero la ley permite renunciar á la prescripción adquirida. Las partes contratantes, en el caso pueden, pues, renunciar al beneficio del decaimiento establecido por el artículo 1,623 cuando se incurre en el, pero no pueden de antemano prolongar el plazo. Esta es la opinión general, salvo el disentimiento de Zachariæ, que en este punto ha sido criticado por sus editores. (2)

206. El art. 1,623 consagra una derogación al derecho común; es, pues, de estricta interpretación. Como la ley sólo habla del contenido de los inmuebles (arts. 1,617 y 1,619) hay que concluir que no se aplica á la venta de los muebles. Por aplicación de este principio la Corte de Casación ha sentenciado que la prescripción de un año no es aplicable al corte de madera. (3) ¿Es esta una anomalía tan extraña como lo dice Duvergier? El interés de los terceros es el motivo principal que hizo dictar la disposición excepcional del art. 1,623; y los terceros adquirentes no están muy interesados en que la prescripción sea más ó menos larga, puesto que pueden oponer su posesión contra la acción de reivindicación, si son de buena fe (art. 2,279).

207. Síguese del mismo principio que el art. 1,623 no es

1 Troplong, pág. 199, núm. 350. Duvergier, t. I, pág. 363, núm. 300.

2 Aubry y Rau, t. IV, pág. 368, nota 38, pfo. 354.

3 Denegada, 24 de Mayo de 1815 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 774, 1.º) Duvergier, t. I, pág. 363, núm. 304.

aplicable á la acción por la cual el comprador reclama la entrega de una parte del inmueble que pretende estar comprendido en la venta. Esta acción no entra en los términos del art. 1,623, y desde que se está fuera de la excepción hay que aplicar la regla del art. 2,262. (1) La Corte de Casación ha sentenciado por aplicación de este principio que la acción del comprador contra el vendedor que había vendido una cosa de la que no era propietario sino por una parte, sólo se prescribía por veinte años; en efecto, se trataba de una demanda por entrega de una cosa comprendida en la venta. (2)

Por identidad de razones no hay lugar á aplicar el artículo 1,623 cuando el vendedor reclama la restitución de una parte del inmueble que pretende no haberse comprendido en la venta.

Lo mismo pasa con todas las acciones que no tienen por objeto un aumento ó una disminución del precio por razón de un error de contenido. Una venta hecha á tanto la medida, con cláusula de que el precio aproximadamente calculado á cierta suma pagadera al contado, quedará definitivamente fijado por una medición ulterior, la acción que tiene por objeto mandar fijar el precio por esta medición no entra en los términos del art. 1,623; luego no hay lugar á la prescripción de treinta años. (3)

SECCION III.—De la garantía.

208. "La garantía que debe dar el vendedor al adquirente tiene dos objetos: el primero es la pacífica posesión de la cosa vendida; el segundo los defectos escondidos de la cosa ó los vicios redhibitorios" (art. 1,625).

1 Aubry y Rau, t. IV, pág. 368 y nota 40, pfo. 354 y las autoridades que citan.

2 Denegada, 8 de Mayo de 1872 (Daloz, 1873, 1, 479).

3 Denegada, 31 de Mayo de 1853 (Daloz, 1853, 1, 189).