

electoral hechas por el Rey de Westphalia. De esto una acción de garantía de los hijos de Boucheporn contra los hijos de Fürstenstein. El Tribunal del Sena acogió la demanda, pero en apelación la Corte de París decidió que la evicción sufrida por el adquirente era un hecho de fuerza mayor, posterior al contrato de venta, y al que no podía aplicarse la garantía ordinaria de derecho. Esta sentencia fué casada por falta de motivos; la Corte de Orleans, á quien fué devuelta, confirmó la sentencia del Tribunal de Primera Instancia. Nuevo recurso. La Corte de Casación pronunció una sentencia de denegada; el decreto del elector no era un abuso de poder, se fundaba en un derecho preexistente: que el Rey de Westphalia no tenía poder de modificar ni de abolir, puesto que se trataba de una propiedad. Había, pues, que aplicar la regla según la cual el vendedor es garante cuando la causa del despojo es anterior á la venta. (1)

*Núm. 2. Quién está obligado á la garantía.*

225. Según el art. 1,626, el vendedor está obligado de derecho á garantizar al comprador por la evicción que sufra. Luego la obligación de garantía incumbe á todo vendedor. La ley no exige que haya mala fe: las consecuencias de la garantía difieren, como lo diremos más adelante, según que el vendedor es de buena ó de mala fe (artículos 1,635 y 1,636), pero esto mismo prueba que el vendedor debe garantía, aunque sea de buena fe y no haya culpa que reprocharle. (2) La razón es sencilla; el vendedor debe la garantía porque la evicción prueba que no ha cumplido la obligación que la incumbe de transferir la propiedad de la cosa vendida; legalmente tiene la culpa por sólo haber vendido sin ser propietario. Esto es decisivo. Vamos á ver otra aplicación de este principio en una cuestión muy controvertida.

1 Denegada, 14 de Abril de 1830 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 813).  
2 Aubry y Rau, t. IV, pág. 377, pfo. 355.

226. ¿Hay lugar á garantía en las ventas por expropiación forzada? ¿Y quién es garante? La cuestión está controvertida y es dudosa. En el derecho antiguo se admitía que el embargado no está obligado á la garantía. Pothier no da motivo en apoyo de esta opinión, y la razón que alega Troplong no es apropiado para darle crédito. El embargado no es vendedor, dice, está despojado apesar suyo de la propiedad. A decir verdad, la justicia es quien vende. (1) Ya hemos encontrado varias veces esta extraña idea: que es la justicia la que vende los bienes embargados y expropiados. Hay venta, no se puede negar, puesto que la ley lo dice en el título *De la Expropiación* (arts. 2,205, 2,206, 2,209, 2,211 y 2,213). El art. 1,597 considera al adjudicatario como comprador, luego debe haber un vendedor; sino es el vendedor el embargado ¿á quién se considerará entonces como propietario? Si hay venta debe ser regida por los principios que rigen la venta, á no ser que haya una derogación en la ley. Cuando el Código quiere hacer una excepción al derecho común para las ventas judiciales lo dice; así el artículo 1,649 dice que la garantía de los vicios redhibitorios no tiene lugar cuando la venta se hizo por autoridad de justicia, y según el art. 1,684 la rescisión por causa de lesión no tiene lugar en todas las ventas que sólo pueden hacerse por autoridad judicial. Las excepciones confirman la regla; ésta es, pues, que las ventas judiciales se rigen por el derecho común. La opinión contraria admite una excepción sin texto: es decir, que crea la ley. (2) La jurisprudencia está en este sentido. (3)

Hay, sin embargo, un motivo de duda en la naturaleza

1 Troplong, pág. 234, núm. 342, dice que la opinión contraria es irreflexiva.

2 Duvergier, t. I, pág. 415, núm. 345.

3 Véanse las sentencias citadas por Aubry y Rau, t. IV, pág. 376, nota 22, pfo. 355. Lo mismo sucede con la venta por licitación hecha por la justicia entre mayores y menores. Denegada, Sala Civil, 8 de Junio de 1853 (Dalloz, 1853, 1, 209).

especial de la venta por expropiación forzada. El vendedor está obligado en caso de evicción á restituir el precio y debe además los daños y perjuicios. Se concibe que el embargado deba restituir el precio, pues el dinero fué distribuido entre sus acreedores; es como si hubiera recibido en manos propias; lo aprovechó y no puede enriquecerse sin causa en perjuicio del adjudicatario. No pasa así con los daños y perjuicios; éstos suponen alguna culpa y el embargado no desempeña ningún papel en la expropiación, es pasivo, nada promete, nada consiente; luego la base de los daños y perjuicios hace falta. Se concluye que el adjudicatario no puede, en regla general, reclamar daños y perjuicios contra el embargado, á no ser que éste haya pedido, conforme al Código de Procedimientos (arts. 743 y siguientes), que la expropiación esté convertida en venta judicial voluntaria; en cuyo caso es vendedor y obligado por las obligaciones de aquel que vende lo que no le pertenece. Se admite también otro caso en el cual el embargado está obligado á la garantía: es cuando se le cita para que tome conocimientos de los agravios y ministre sus descargos y observaciones; el embargado nada dice; su deber era declarar que el inmueble embargado no le pertenecía ó que estaba gravado con algún cargo; al no protestar se adhiere tácitamente á la venta y, por consiguiente, debe garantía al comprador. (1) Estas distinciones son ingeniosas, pero ¿pertenece al intérprete el hacerlas? Lo dudamos mucho. Constituyen una excepción á la regla del art. 1,626, excepción modificada por ciertas restricciones; en nuestro concepto sólo el legislador tiene este derecho. La teoría entera nos parece extralegal; descarga en un principio que es extraño al Código, pues supone que el vendedor no está obligado á daños y perjuicios porque no hay falta que reprimirle. Y tal no es el principio del Cód-

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 104, núms 76 bis V y VI. Compárese Durantón, t. XVI, pág. 282, núm. 265.

go Civil (núm. 225). Esta doctrina se coloca fuera de la ley bajo otro aspecto; admite la garantía para la restitución del precio y la desecha para los daños y perjuicios; esto es cortar la ley y, por consiguiente, modificarla. Es preciso atenerse á la regla del art. 1,626 porque la ley no la deroga.

227. ¿Tiene el adjudicatario vencido una acción contra el acreedor que promueve el embargo? La negativa es tan evidente que no se concibe que lo contrario haya sido sentenciado. ¿Es acreedor el vendedor? ¿Cómo pudiera serlo cuando promueve contra el acreedor; es decir, en contra de su derecho hipotecario? Sólo el propietario puede vender porque sólo el puede transferir la propiedad. Esto basta para decidir la cuestión en favor del acreedor embargante. Esta es la opinión de los autores, y la jurisprudencia acabó por pronunciarse en este sentido. (1) Sin embargo, hay muchas sentencias que condenan al acreedor promoviendo daños y perjuicios en provecho del adjudicatario; el embargante puede haber cometido una falta; si resulta de ella un perjuicio para el adjudicatario podrá éste, seguramente, promover contra el acreedor; ¿pero será en virtud de la garantía? Hay sentencias que se valen de esta expresión; ésta es inexacta, pues tiende á que se crea que el acreedor que promueve el embargo es garante por evicción. Debe decirse, como lo hace la Corte de Casación, que éste es responsable en virtud del art. 1,382, según el cual todo hecho del hombre que causa un perjuicio ajeno obliga á aquel por quien es cometida la falta á repararlo. ¿Cuándo hay culpa? Hemos expuesto los principios en el título *De las Obligaciones*; es inútil citar sentencias, puesto que son decisiones de casos; la materia, además, sale del cuadro de nuestro trabajo. (2)

1 Véase la jurisprudencia en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, núms. 832 y 833 y las autoridades citadas por Aubry y Rau, t. IV, pág. 376, nota 22, pfo. 355.

2 Véanse las sentencias en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, números 839-841.

228. Se presenta otra dificultad en esta materia. El recurso que tiene el adjudicatario contra el embargado será amenudo ineficaz por razón de la insolvencia de aquel cuyos bienes son vendidos por expropiación. Se pregunta si puede repetir contra los acreedores el precio que les ha pagado. La afirmativa nos parece segura. Cuando el adjudicatario es vencido ya no es comprador, ya no es deudor del precio; ha pagado, pues, á los acreedores lo que no les debía; pagó por error, puesto que se creía deudor; resulta que tiene acción de repetición de lo indebido. Se objeta que los acreedores reciben lo que se les debe. Sin duda, pero esto no impide que haya pago indebido por parte del adjudicatario; este es el caso previsto por el art. 1,377. «Cuando una persona que por error se creía deudora ha pagado una deuda, tiene derecho á repetirla contra el acreedor.» Por su parte los acreedores no pueden prevalecerse contra el adjudicatario de la excepción que el art. 1,357 concede al acreedor que recibe lo que se le debe de una persona que no es deudora; si han suprimido sus títulos á consecuencia del pago no están obligados á restituir lo que les fué pagado. La doctrina y al jurisprudencia están acordes en estos puntos. (1)

*Núm. 3. ¿Quién tiene la acción de garantía?*

229. El vendedor debe garantizar al adquirente por la evicción; el adquirente es, pues, el que tiene el derecho de promover la garantía, y como no sólo se estipula para sí sino para todos sus herederos, la acción de garantía pasa á los sucesores universales del comprador (art. 1,122); acerca de este punto no hay ninguna duda. Según el art. 1,122 se está como si se hubiese estipulado para sus legatarios, lo que comprende á los sucesores á título particular. Este prin-

<sup>1</sup> Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. VI, pág. 376, nota 24, pfo. 355. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 107, núm. 76 bis VIII y la jurisprudencia en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, núms. 835-837.

cipio recibe su aplicación al caso, aunque el derecho de garantía sea un derecho de crédito; pero este derecho se transmite por vía de cesión; luego el comprador puede ceder á un subadquirente. No es necesario que éste haga esta cesión en la cláusula terminante del contrato; en efecto, es de principio, como lo dice Pothier, que el vendedor está como si hubiera vendido y transmitido al comprador todos sus derechos y acciones que tienden á hacer esta cosa; es decir, todos los derechos que aseguran y consolidan la propiedad del comprador. Esto no está contestado cuando el comprador revende la cosa ó la transmite á título oneroso que lo obligue á garantía. (1)

La única dificultad que se presenta consiste en saber si el último comprador puede promover directamente contra el vendedor primitivo ó si debe promover contra él como ejerciendo los derechos de su autor en virtud del art. 1,166. La cuestión es muy importante para el subadquirente, pues si ejerce la acción del art. 1,166 debe participar de los beneficios que éste concede con los demás acreedores del vendedor, mientras que aprovecha solo de la acción directa. En derecho la solución no nos parece dudosa. El primer comprador transmite al segundo todos los derechos que tiene con relación á la cosa vendida, luego también la acción de garantía; de esto resulta que el segundo comprador, al ejercer la garantía, promueve contra el vendedor en virtud de un derecho que le es propio y no en virtud del derecho de su vendedor; lo que es decisivo. La equidad está acorde con el derecho, la garantía está únicamente establecida en interés del adquirente; el derecho del comprador no puede volverse la prenda de los acreedores del vendedor; esto ni siquiera se concibe, pues para el vendedor la garantía es una obligación y sólo los derechos del deudor son los que están seña-

<sup>1</sup> Pothier, *De la venta*, núm. 97. Aubry y Rau, t. IV, pág. 376 y nota 25, pfo. 355.

lados como prenda de sus acreedores. Esta es la opinión general y ha sido consagrada por la jurisprudencia. (1)

230. Hay algunas dificultades en la hipótesis siguiente. Se supone que el último adquirente es un donatario; no tiene acción de garantía contra su autor, puesto que el donante no es garante de la evicción. No teniendo la acción de garantía en virtud de su título se pudiera creer que no puede promover contra el primer vendedor; esta era la opinión de Pothier que sentaba á este respecto el siguiente principio: si, dice, el comprador no está obligado á proteger contra la evicción á aquel á quien transmitió la cosa vendida, no hay interés en ejercer por sí un recurso contra el vendedor; luego la evicción no puede dar lugar á la acción de garantía; y tal es la situación del comprador que hace donación de la cosa vendida. En nuestro concepto esto es presentar mal la cuestión; el comprador que ha dado no está en causa, pues el donatario no promueve contra él; aun hay más: el donatario no ejerce el derecho del comprador, promueve como el cesionario de su autor. La dificultad se reduce, pues, á esto: ¿Es cesionario el donatario? Esta no es una cuestión. En efecto, el donante así como el vendedor, transmiten todos los derechos que tienen relativos á la cosa dada; cede, pues, al donatario su acción de garantía. Pothier exigía una cesión formal de las acciones; ¿no es esto una reminiscencia del derecho romano que exigía cesión de acciones para transmitir los derechos? En derecho francés el contrato de venta transmite los derechos, como todas las cosas, por el solo efecto del concurso de voluntades. Luego el comprador que da no necesita ceder las acciones, las cede por la sola fuerza del contrato (2) Lo que decimos del

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 84, núm. 61 bis II y las autoridades citadas por Aubry y Rau, t. IV, pág. 376, nota 26, pfo. 355. Véase la jurisprudencia en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, núms. 932-935. Agréguese Bruselas, 6 de Mayo de 1872 (*Pasicrisia*, 1874, 2, 126).

2 Véanse, en sentidos diversos, las autoridades citadas por Aubry y Rau, tomo IV, pág. 376, nota 26, pfo. 355. Compárese Pothier, *De la venta*, núm. 97.

donatario se aplicará también á un comprador que en virtud de la cláusula del contrato no tuviera acción de garantía contra su vendedor. Podría, no obstante, promover contra el vendedor primitivo; en efecto, su autor, á la vez que estipulando que no estará obligado á la garantía, transmite al adquirente todos los derechos que tiene en la cosa, luego también su acción de garantía contra el primer vendedor. La Corte de Casación lo sentenció así. (1)

#### Núm. 4. *Cómo se ejerce la garantía.*

231. El comprador puede promover contra el vendedor desde que está molestado por una acción de reivindicación ú otra acción que compromete todo ó parte de sus derechos. Puede también esperar que se consuma la evicción y entablar entonces una acción principal contra el vendedor. Ya hemos dicho que el comprador está interesado en traer en causa al vendedor para que lo defienda. Se procede, pues, en este caso conforme al Código de Procedimientos (2) (artículos 175 y siguientes).

232. Si la defensa tiene éxito se presenta una dificultad. El adquirente molestado obtiene daños y perjuicios contra el autor de la molestia; ¿puede reclamarlos contra el vendedor á título de garantía? Nó, pues el vendedor ha cumplido con su obligación defendiendo al comprador y haciendo cesar la molestia, y el vendedor que cumplió sus obligaciones no está obligado á los daños y perjuicios concedidos al comprador, fuera responsable de una molestia de hecho, lo que es contrario á todo principio. Esto fué sentenciado así por la Corte de Casación. (3)

¿Qué debe decidirse en cuanto á los gastos y costas? El

1 Duvergier, t. I, pág. 411, núm. 343.

2 Durantón, t. XVI, pág. 284, núms. 268 y siguientes. Duvergier, t. I, página 478, núms. 383 y siguientes.

3 Denegada, 25 de Junio de 1822 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 969).

motivo que acabamos de dar para los daños y perjuicios parece aplicarse también á los gastos y costas; ponerlos á cargo del vendedor es hacerle directamente responsable de las vías de hecho. Sin embargo, la Corte de Casación ha sentenciado que los gastos deben ser reembolsados por el vendedor. Los autores se pronuncian en el mismo sentido. Hay una consideración que nos parece decisiva en favor de este opinión. Según el Código de Procedimientos (art. 182) el comprador puede pedir que se le ponga fuera de causa; en este caso el proceso continúa entre el vendedor y el autor de la molestia y, por consiguiente, el vendedor estará expuesto solo á todas las suertes relativas á los gastos; hay igual razón para decidir si el comprador permanece en causa. ¿Pero no hay contradicción en libertar al vendedor de los daños y perjuicios cuando se ponen los gastos á su cargo? Nó; debe tomar la defensa del comprador, luego los gastos de la defensa no pueden estar á cargo de éste, pero la obligación del vendedor se limita á la defensa y á los gastos que origina. Si el comprador obtiene daños y perjuicios contra el autor de la molestia es porque éste no tenía derecho alguno; hay, pues, una vía de hecho, y por razón de vías de hecho el comprador no puede nunca accionar contra el vendedor, sólo tiene acción contra el autor de la perturbación. (1)

233. Si la defensa no tiene éxito el vendedor debe indemnizar al comprador por la evicción que sufre. Sus obligaciones difieren según que la evicción es total ó es parcial.

*Núm. 5. De la evicción total.*

*I. Restitución del precio.*

234. "Si el adquirente es vencido tiene derecho á pedir

1 Duvergier, t. I, pág. 480, núm. 336. Denegada, 25 de Junio de 1822 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 969). En sentido contrario Grenoble, 30 de Noviembre de 1834 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 971).

contra el vendedor primero la restitución del precio." ¿Debe el vendedor restituir el precio á título de daños y perjuicios! Nó; el comprador se obliga á pagar el precio para adquirir la propiedad de la cosa que el vendedor se obliga á transmitirle. Si el vendedor no le transmite la propiedad la obligación del comprador de pagar el precio no tiene ya causa; luego si la pagó y que resulte vencido, el vendedor no tiene ya ningún derecho al precio y lo retendrá sin causa. Es, pues, por haber pagado el precio sin causa por lo que el comprador repite contra el vendedor, y éste debe restituirlo porque no tiene ningún motivo legal para conservarlo. Tal es la doctrina de Dumoulin y de Pothier y que el Código ha consagrado en el art. 1,631, como lo diremos más adelante. La equidad está acorde con el derecho: el vendedor debe restituir todo lo que recibió del comprador porque nadie puede enriquecerse á expensas de otro; esta regla de equidad quedaría violada si el vendedor, sin causa alguna, conservara el precio ó parte de él. (1) De esto resulta que el comprador puede repetir el precio aunque no tenga derecho á daños y perjuicios: tal es el comprador que sabe que la cosa vendida no pertenece al vendedor (artículo 1,599). Asimismo cuando las partes han estipulado que el vendedor no estará obligado á ninguna garantía, éste está, no obstante, obligado á la restitución del precio (artículo 1,629). Volveremos á este punto.

No debe, pues, confundirse la obligación de restituir el precio con la obligación de garantía. La Corte de Douai ha establecido muy bien la distinción en un caso en que el comprador había perdido la acción de garantía porque era personalmente responsable del hecho que había dado lugar á la evicción; no por esto dejaba de tener la acción de la

1 Pothier, *De la venta*, núm. 69. Aubry y Rau, t. IV, pág. 377, nota 30, párrafo 355. Durantón, t. XVI, pág. 303, núm. 281.

restitución del precio; el vendedor debía restituir el precio porque había vendido una cosa que no le pertenecía; no teniendo derecho á la cosa no podía tener derecho al precio, y por su parte el comprador vencido en la cosa no podía deberla. Al no transmitir la propiedad de la cosa al comprador, el vendedor falta á la obligación que contrajo de hacer propietario al comprador; éste puede, pues, pedir la rescisión del contrato. De esto la Corte de Douai concluye que la evicción tiene el mismo efecto que la resolución del contrato; vuelve á poner las cosas en el mismo estado como si la venta no hubiese existido. (1) Este es, en nuestro concepto, el verdadero principio, pero el Código no siempre lo aplicó en todas sus consecuencias.

235. ¿Debe el vendedor restituir los intereses del precio y el comprador los frutos que percibió? Ninguna disposición de la ley obliga á las partes á hacer dicha restitución; el núm. 2 del art. 1,630 implica, al contrario, que el comprador en sus relaciones con el vendedor conserva los frutos: puede pedir la restitución de ellos al vendedor cuando debe devolverlos al propietario que lo vence; lo que supone que si no tiene que devolverlos al propietario no tiene ninguna acción por este punto contra el vendedor: la razón es que conserva los frutos seguramente porque el vendedor conserva los intereses. Esta es una derogación al principio de la resolución; se explica por el sistema que sigue el Código en lo relativo á los intereses y á los frutos; el comprador debe los intereses del precio cuando la cosa vendida y entregada produce frutos á otros frutos: los intereses están como si representasen los frutos aunque generalmente son más grandes; por aplicación de este principio los intereses recibidos por el vendedor se compensan con los frutos percibidos por el comprador cuando hay evicción. Esta compensación tiene una ventaja: la de evitar toda dificultad relativa

1 Douai, 18 de Abril de 1853 (Daloz, 1856, 2, 147).

á la cuotidad de los frutos que el vendedor ha percibido y á los intereses que debiera percibir.

Hay, sin embargo, un caso en el cual el comprador podría reclamar los intereses. Se supone que la cosa vendida no produce frutos; la compensación que la ley establece implícitamente, no pudiendo efectuarse, resulta que el comprador pierde: el vendedor percibió los intereses de un precio al que no tiene ningún derecho. Puesto que la evicción vuelve á poner las cosas en el mismo estado que tenían antes de la venta hay que concluir que el vendedor debe devolver los intereses que recibió. (1)

236. Si el vendedor cede su derecho al precio y que el comprador lo pague al cesionario ¿tendrá contra éste la acción de garantía? Fué sentenciado que el comprador vencido puede repetir contra el cesionario lo que le pagó. (2) Esto nos parece dudoso. En efecto, la evicción resuelve la venta; luego el comprador nunca fué deudor del precio y el cesionario no fué acreedor á un precio que no existió: habiendo sido hecho el pago por error hay lugar á la repetición de lo indebido. Pero las cortes que han sentenciado así parecen admitir que la acción del comprador contra el cesionario es una acción de garantía. Esto no es exacto. El vendedor bien puede ceder su derecho al precio, pero no puede ceder su obligación de garantía: se ceden los derechos, pero no las obligaciones; el vendedor queda, pues, garante; el cesionario no se vuelve garante. Por consiguiente, la acción de garantía propiamente dicha sólo pertenece al comprador contra el vendedor.

237. El último adquirente tiene una acción directa contra el vendedor primitivo (núm. 229). ¿Cuál es el precio que le puede reclamar? Se supone que el primer vendedor

1 Durantón, t. XVI, pág. 300, núm. 282. Douai, 10 de Abril de 1840 (Daloz en la palabra *Venta*, núm. 1002)

2 París, 5 de Febrero de 1845 (Daloz, 1848, 2, 86). Rouen, 14 de Abril de 1853 (Daloz, 1853, 2, 140).