

vendió en 10,000 francos y que el subadquirente vencido compró en 6,000. ¿Puede reclamar el precio más elevado como cesionario del vendedor primitivo? No; el comprador vencido nunca puede reclamar más que el precio que pagó; este es el precio que pagó sin causa; este precio es, pues, el que puede repetir. Se dijera en vano que es concesionario de los derechos del primer comprador y que con este título puede ejercer todos sus derechos; es verdad que el comprador que vuelve á vender cede al subadquirente sus derechos á la garantía, pero no le cede los efectos que la garantía produce en su favor si es vencido, pues no lo está y no puede, pues, ceder los derechos que nacen de la evicción; el subadquirente es el vencido; es, pues, en su persona en la que nacen los derechos que dan la evicción. Así sucedería aunque el subadquirente se hiciera subrogar los derechos de su vendedor, esta subrogación no le daría otros derechos que los que le da la venta, pues el vendedor no le puede subrogar más que los derechos que él tiene, y en el momento en que vende sólo tiene un derecho, el de la acción de garantía en caso de evicción. En cuanto á los efectos de la garantía se determinan por la situación de aquel que es vencido; es decir, del subadquirente. Esto es de toda evidencia en cuanto á los daños y perjuicios que puede reclamar por gastos útiles que hubiera hecho. Esto es también evidente para el precio que ha pagado. Si insistimos en este punto que nos parece evidente es porque Pothier se equivocó en él. Nuestra opinión es la de los autores y está consagrada por la jurisprudencia. (1)

238. «Cuando en la época de la evicción la cosa vendida ha disminuido de valor ó está considerablemente deteriorada, ya sea por la negligencia del comprador, ya por accidentes de fuerza mayor, el vendedor no por esto dejará de estar obligado á restituir la totalidad del precio.» Esta es

1 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. IV, pág. 377, nota 23, pfo. 355.

la aplicación del principio formulado por Dumoulin y seguido por Pothier, de quien lo han tomado los autores del Código; el comprador tiene derecho á la restitución del precio, no á título de daños y perjuicios sino porque lo pagó sin causa en caso de evicción y que el vendedor lo detendría sin causa. Poco importa, pues, la disminución de valor de la cosa vendida; éste debiera tomarse en consideración si se tratara de daños y perjuicios; es indiferente cuando se trata de una repetición fundada en la inejecución de las obligaciones del vendedor. Este sólo tiene derecho al precio por razón de la transmisión de la propiedad de la cosa vendida; la evicción prueba que no era propietario, luego no tiene derecho al precio y no puede retener ninguna de sus partes. (1)

Pothier, según su costumbre, agrega una consideración de equidad: «Es manifiestamente contra equidad, dice, que mi vendedor, que tiene la culpa por haberme vendido una cosa que no le pertenecía, y que me engaña, se aproveche de esto para ganarme una parte del precio.» Esto no siempre es verdad, pues esto supone que el vendedor es de mala fe, y puede ser de buena fe sin que tenga culpa alguna que reprocharle. No por esto dejará de estar obligado á restituir todo el precio; la equidad no está lastimada por esto, pues la equidad no permite que el vendedor, aun de buena fe, retenga sin causa una parte del precio. Queda por saber si la decisión de la ley es equitativa en lo relativo al comprador. Esto no es dudoso cuando la cosa ha disminuido de valor ó que se deterioró independientemente de su hecho por un accidente de fuerza mayor. Pero la ley agrega que el comprador puede reclamar la totalidad del precio aunque el deterioro proviniera de su negligencia. ¿La negligencia no es una falta? ¿Y puede el comprador prevalecer.

1 Pothier, *De la venta*, núm. 69. Troplong, pág. 267, núm. 503. Duvergier t. I, pág. 440, núm. 358, Mourlón, t. III, pág. 233, núm. 251.

se de su falta? Se contesta que el comprador pudo legítimamente descuidar la cosa y aun deteriorarla, pues que debió creerse propietario de ella en virtud de la venta; y que el propietario puede usar y abusar. La contestación es justa cuando el comprador es de buena fe; pero cuando sabía que la cosa no le pertenecía al vendedor, no puede creerse propietario si sabe que no lo es; deteriora, pues, una cosa que pertenece á un tercero: no obstante, no estará obligado por las consecuencias de su falta, pues esto es falta para con el vendedor. La razón es que no es la cosa del vendedor la que el comprador deterioró, es la del propietario; así se le tratará en el proceso de reivindicación como poseedor de mala fe; pero el vendedor no puede prevalecerse de la falta del comprador, puesto que no es á él á quien perjudica. Sin embargo, el vendedor podría tener interés en él si el propietario, al reivindicar contra el comprador, se hiciera pagar el monto de estos deterioros; ¿el comprador tendría en este caso un recurso contra el vendedor por este punto? No, dice Pothier, porque *malitiis non est indulgendum*. (1) Esta es una consideración de equidad, pero hay también un motivo de derecho: los deterioros hechos por el comprador de mala fe son un hecho perjudicial, un delito civil; y cada cual responde del daño que hace por sí (artículo 1,382).

El art. 1,632 agrega que "si el comprador sacó provecho de los deterioros hechos por él, el vendedor tiene derecho de retener en el precio una suma igual á este provecho". Esto supone que el propietario que reivindica no se hizo pagar los deterioros, lo que no dejará de hacer; pero puede suceder que el comprador esté insolvente: en este caso el vendedor estará obligado para con el propietario por las condenas pronunciadas contra el comprador; podrá entonces deducir del precio que restituye el monto de los dete-

1 Pothier, *De la venta*, núms. 126 y 127.

rioros, de los que aprovechó el comprador. Hé aquí el ejemplo que da Pothier. El comprador tumba un bosque que vale 10,000 francos: el propietario lo vence y hace que lo condenen á restituir los 10,000 que recibió por precio de la madera. Si el vendedor paga estos 10,000 francos como garante ya no deberá restituir al comprador el precio sino hecha deducción de esta suma. (1)

239. El Código no prevee el caso en que la cosa vendida perece en parte. De una pradera de dos hectáreas el río se lleva una: ¿debe el vendedor restituir la totalidad del precio no obstante que el río se lleva una hectárea? La afirmativa nos parece segura desde que se admite el principio de Dumoulin: el vendedor nunca puede retener una parte del precio, porque la retendría sin causa. Sin embargo, debemos agregar que Dumoulin no da esta razón; dice que la consecuencia de la pérdida parcial, lo queda del fundo vendido, es el fundo entero; se puede, pues, decir que todo el fundo ha sido perdido. Pothier objeta que esto es más sutil que verdadero; es de parecer que se debe deducir el valor de la parte del fundo que pereció, porque lo que pereció no fué perdido en juicio. Nos parece que Pothier no es fiel á su principio: lo que resulta de la pérdida parcial es una disminución de valor; el perjuicio que el comprador sufre es menor, en verdad, pero Dumoulin y Pothier han establecido muy bien que la restitución del precio no es una cuestión de daños y perjuicios; á pesar de la pérdida el comprador pagó su precio sin causa, luego tiene derecho de repetirlo. (2)

240. Puede suceder que el vendedor no tenga que restituir el precio entero. El art. 1,632 da un ejemplo de ello (núm. 238). Hay otros. Si el comprador recibió del propietario que lo venció una indemnización por mejoras ante-

1 Pothier, *De la venta*, núm. 125.

2 Duvergier, t. I, pág. 442, núm. 359. Marcadé, t. VI, pág. 272, núm. II del art. 1635. Compárese Pothier, *De la venta*, núm. 155.

riores á la venta, el comprador puede deducirla del precio porque hace parte de éste. Si el mismo vendedor pagó una indemnización al comprador, por falta del contenido ó por cargos que no había declarado, tiene derecho á deducir esas sumas del precio que restituye, pues hacen parte de este precio. (1) En estos diversos casos el comprador ha recibido de antemano una parte de su precio, sólo se le debe el resto.

II. Daños y perjuicios.

241. El art. 1,630 no establece claramente la distinción entre la restitución del precio y los daños y perjuicios. Después de haber dicho que el comprador puede repetir el precio contra el vendedor en virtud de la garantía que le debe, agrega que tiene además el derecho de pedir la restitución de los frutos, de los gastos y de los daños y perjuicios, así como las costas del contrato. Esto es confundir dos órdenes de ideas. La distinción es fácil y es evidente; todo lo que el comprador tiene el derecho de reclamar contra el vendedor son los daños y perjuicios; á excepción del precio, éste es el único que se paga sin causa en caso de evicción; es la única cosa de que aprovecha el vendedor, puesto que es la única que recibe por el objeto de que debe transcribir la propiedad al comprador; los frutos y los gastos aprovechan al comprador como consecuencia de la venta, pero nada tienen de común con el precio; es una pérdida que sufre el comprador ó una ganancia que le quita la evicción; por consiguiente, un daño que resulta de la evicción y que el vendedor debe reparar. Síguese de esto que si el comprador no tiene derecho á los daños y perjuicios porque compró conscientemente la cosa ajena, no tiene derecho á ninguna de las gestiones de que habla el art. 1,630, excepto á la restitución del precio.

1 Pothier, *De la venta*, núms. 120-122 y todos los autores (Aubry y Rau, tomo IV, pág. 378 y nota 31, pfo. 355).

242. Después de haber enumerado las diferentes causas de daños y perjuicios á las que tiene derecho al comprador, el Código agrega una disposición general: «Las demás cuestiones á las que pueden dar lugar los daños y perjuicios resultan para el adquirente de la inejecución de la venta; deben ser decididas según las reglas generales establecidas en el título *De las Obligaciones*» (art. 1,639). Hemos expuestas estas reglas en otros lugar. (1) Nos falta explicar las disposiciones especiales que el Código contiene en materia de evicción.

I. De la restitución de los frutos.

243. «El comprador tiene derecho de pedir contra el vendedor la restitución de los frutos cuando está obligado á devolverlos al propietario que los vence» (art. 1,630, 2.º)

¿Cuándo debe el comprador devolver los frutos que percibió del propietario que reivindica? Cuando es poseedor de mala fe, y es de mala fe cuando posee en virtud de un título cuyos vicios conoce (arts. 549 y 550). Y cuando el comprador sabe que adquiere la cosa ajena no tiene derecho á daños y perjuicios (art. 1,599). Al darle el derecho de pedir la restitución de los frutos ¿no está el art. 1,630 en oposición con las disposiciones que acabamos de recordar? Nó, se puede conciliar el art. 1,630 con el 1,599. El comprador en el sentido del art. 1,599 es de buena fe cuando en el momento de la venta cree que la cosa pertenece al vendedor; tiene, pues, derecho á los daños y perjuicios y á los frutos que percibió hasta la evicción, aunque durante el tiempo de su posesión hubiese dejado de ser de buena fe al saber que la cosa no pertenecía á su vendedor. Al propietario que

1 Se ha sentenciado por aplicación de estos principios que el adquirente vendido tiene derecho á una indemnización por gastos y por los sacrificios en el caso de hacer, para procurarse un alojamiento apropiado para su profesión. Bourges, 5 de Abril de 1821 [Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 992, 1.º]

reivindica deberá restituir los frutos que percibió desde que dejó de ser de buena fe; es en este caso cuando puede pedir la restitución contra el vendedor, pues para con éste el comprador es de buena fe y esto basta para que tenga derecho á los daños y perjuicios. (1)

II. De la restitución de los gastos.

244. El vendedor debe primero restituir al comprador los gastos y costas del contrato (art. 1,630, 4.º) Estos son los gastos de estampillas, los honorarios del notario, los derechos de registro y de transcripción. Estos gastos constituyen una pérdida para el comprador cuando es vencido, puesto que fueron hechos para asegurar la propiedad de la cosa vendida. El vendedor debe indemnizarlos por esta pérdida en virtud de los principios que rigen á los daños y perjuicios (art. 1,149).

245. El vendedor debe también reembolsar al comprador «los gastos hechos por la demanda de garantía de este último y los que hizo el demandante originario» (art. 1,630, 3.º) Esta última disposición es muy absoluta. Es exacta cuando el comprador puso al vendedor en causa tan luego como se le molestó; el proceso se sigue en este caso contra el vendedor. Pero el propietario puede pedir que el comprador permanezca en causa para la conservación de sus derechos; si en este caso el garante está insolvente el comprador se verá obligado á pagar los gastos, á salvo su recurso contra el vendedor.

Si el comprador no llamó al vendedor para la garantía, y si continúa el proceso, ¿los gastos á los que se le condenará estarán también á cargo del vendedor? Nó, dice Pothier; sino no se pudiera arruinar al vendedor con gastos sin que lo supiera; á éste toca ver si puede tomar la defensa del comprador; si no tiene medios que oponer á la demanda es por

1 Mourlón, *Repetitions*, t. III, pag. 238, núm. 582.

demás hacer gastos inútiles; el comprador deberá soportar los gastos sino continúa el proceso á sus riesgos. Se entiende que lo mismo sucede cuando el vendedor llamado en causa ha declarado no poder defender al comprador y que, no obstante, éste continúa á litigar. En todos estos casos el vendedor sólo debe los gastos de la cita de introducción de instancia. Sólo soportaría los gastos hechos por el comprador cuando fueran útiles á la defensa. (1)

3. Del aumento de valor.

246. El fundo vendido ha aumentado de valor desde la venta; fué vendido en 10,000 francos y vale 12,000 cuando la evicción: ¿puede el comprador pedir el aumento de valor de 2,000 francos á título de daños y perjuicios? Hay que hacer varias distinciones. El art. 1,633 supone que la cosa vendida ha aumentado de precio en la época de la evicción, independientemente del hecho del adquirente, y decide que el vendedor está obligado á pagar al comprador lo que más vale del precio de la venta. Esto no da lugar á ninguna dificultad cuando el aumento de valor proviene del aumento progresivo de la propiedad inmobiliar. No hay que distinguir si el vendedor es de buena ó mala fe, pues el deudor de buena fe está obligado á los daños y perjuicios previstos (artículo 150); y el aumento de valor que reciben los inmuebles es un hecho previsto, puesto que está en el orden natural de las cosas. ¿Pero qué debe decidirse si el aumento de valor es debido á una causa que es imposible preveer? ¿Se debe en este caso distinguir entre el vendedor de buena y mala fe? La cuestión parece estar decidida por el texto de la ley. Cuando ésta quiere hacer esta distinción lo dice (arts. 1,634 y 1,635). Si, pues, la ley no distingue en el caso del art. 1,633 es porque entiende poner al vendedor de buena fe en la mis-

1 Durantón, t. XVI, pág. 312, núms. 291 y 292, según Pothier, *De la Venta*, núms. 128 y 129. Duvergier, t. I, pág. 447, núm. 364.

ma línea que el vendedor de mala fe. Así interpretado, el art. 1,638 deroga la disposición del artículo 1,150 tal cual Pothier la explica. Esta es la interpretación generalmente admitida; parece confirmada por el art. 2,639 que traslada á las reglas generales acerca de los daños y perjuicios para los casos no previstos por los artículos que preceden; esto implica que hay en estos artículos una derogación al derecho común, si no hubieran sido inútiles. (1)

Pothier era de opinión contraria. Si, dice, por circunstancias que no pudieron preeverse cuando el contrato hubiera sobrevenido un aumento de valor inmenso, el vendedor de buena fe no estaría obligado á pagar la suma entera que vale la heredad cuando la evicción, sino sólo la más alta suma á la que las partes, cuando el contrato, pudieron esperar que alcanzaran los daños y perjuicios. (2) Se ve que Pothier insiste en la inmensidad de la suma á la que pudieran llegar los daños y perjuicios; esto prueba que se resolvió por una consideración de equidad más bien que por un motivo de derecho. Los autores del Código tenían presente su decisión y en lugar de reproducirla han formulado unas reglas en cuyos términos excluyeron toda distinción.

247. El comprador que tiene derecho á una indemnización por un aumento de valor ¿puede además pedir la restitución de todos los gastos? Se supone que el fundo comprado en 100,000 francos vale 120,000 cuando la evicción; los gastos llegan á 10,000 francos: ¿puede pedir á la vez los 10,000 francos de gastos y los 20,000 francos de aumento? En nuestro concepto sí, pues los daños y perjuicios comprenden la pérdida que sufrió el comprador; es decir, los gastos y la utilidad que no pudo realizar, luego el aumento de valor. El continuador de Demante enseña lo contrario; Colmet de

1 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. IV, pág. 378, nota 34, pfo. 355, y nuestro tomo XVI, núm. 249.

2 Pothier, *De la venta*, núm. 132, seguido por Duvergier, t. I, pág. 451, número 369.

Santerre quiere que se establezca una proporción poniendo á cargo del comprador una parte proporcional á la indemnización que recibe por el aumento de valor; en el caso esta proporción sería de un sexto; el vendedor sólo soportaría, pues, los gastos por cinco sextos. (1) Un sentimiento de equidad es lo que inspiró esta opinión, pero la creemos contraria al texto y al espíritu de la ley. El art. 1,630, 4.º, da al comprador el derecho de reclamar los daños y perjuicios; es decir, el aumento de valor, y también le da derecho á la restitución de los gastos; el texto decide, pues, la cuestión. En cuanto al espíritu de la ley no deja mucha duda; los gastos no tienen nada de común con el aumento de valor: ¿por qué, pues, se había de reducir por razón de los gastos?

248. Los arts. 1,634 y 1,635 suponen que el comprador hizo en la cosa vendida trabajos que aumentaron ó no su valor. Para determinar los derechos del comprador por este punto la ley distingue cuál es la naturaleza de los trabajos y si el vendedor es de buena ó mala fe. Hay, además, una circunstancia que tiene que tenerse en cuenta; aquel que vence al comprador tiene derechos y obligaciones que hemos explicado en el título *De la Propiedad* (art. 555), cuando se trata de un propietario que reivindica su cosa, y que exponemos en el título *De las Hipotecas*, cuando se trata de acreedores hipotecarios que persiguen la expropiación contra el tercero tenedor (art. 2,175; Ley Hipotecaria, art. 103). Si el comprador recibió indemnizaciones de aquel que lo vence no puede naturalmente repetir las contra su vendedor; éste no está, pues, obligado más que á los daños y perjuicios que el comprador no pudo obtener contra el demandante.

Es en este sentido como el art. 1,634 dice que «el vendedor está obligado á *reembolsar* ó *hacer reembolsar* al adquirente por aquel que lo vence todas las reparaciones y mejoras útiles que había hecho en el fundo.» Resulta de la

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 95, núm. 69 bis II.

combinación de los arts. 1,634 y 1,635 que la primera de estas disposiciones supone que el vendedor es de buena fe. Este está, pues, obligado á reembolsar al comprador dos clases de gastos ó de hacer que el demandante por evicción le reembolse las reparaciones y mejoras útiles. Las reparaciones pueden ser gastos necesarios; en este caso el vendedor no está obligado para con el comprador aunque éste fuera de mala fe, pues éste tiene siempre el derecho de reclamar los gastos necesarios á aquel que lo vence. Si las reparaciones no son necesarias se confunden con los trabajos útiles que procuran una mejora en la cosa vendida. Aquí hay que distinguir si es el acreedor hipotecario el que expropia la cosa ó si es el propietario quien la reivindica. El tercero tenedor puede reclamar contra los acreedores hipotecarios sus expensas y mejoras hasta concurrencia del aumento de valor que de ellos resultan (art. 2,175; Ley Hipotecaria, art. 103). Este es el mismo principio que el del art. 1,634; veremos en otro lugar las dificultades en las que hay controversia. Se aplicará, pues, á la letra del art. 1,634; el vendedor reembolsará ó hará que reembolsen los acreedores hipotecarios el aumento de valor resultante de lo gastado. El art. 1,634 dice, en efecto, las mejoras útiles; es decir, los gastos en tanto que son *útiles*; en otros términos el aumento de valor. De ordinario el gasto excede el aumento de valor que produce; ¿por qué en este caso el vendedor no debe reembolsar el gasto? Es porque el comprador no puede reclamar sino la pérdida que sufre; y si habiendo gastado 1,500 francos el aumento de valor es de 1,200 sólo pierde 1,200 francos; el excedente está ya perdido para él antes de la evicción; no es, pues, ésta una pérdida que sufra por la evicción. Pothier lo hace notar: «No es la evicción la que causa esta pérdida que sufre el comprador, ni siquiera el contrato de venta el que sólo fué en ocasión; esta pérdida no tiene otra causa más que la propia culpa del comprador que hace un gasto exce-

sivo que nadie le obligaba á que hiciese; él solo debe sufrirlo.» (1) En cambio, si el aumento de valor fuera mayor que el gasto, siendo éste de 1,200 francos mientras el otro de 1,500, el vendedor tendría que reembolsar al comprador ó hacer que le reembolsasen el aumento de valor, pues esta es la pérdida que sufre el comprador á consecuencia de la evicción.

Hay á este respecto una diferencia entre la situación del propietario que reivindica y la del vendedor. El propietario que reivindica su cosa no está obligado de ningún modo con el poseedor; la ley reglamenta los reembolsos que tiene que hacer según la buena ó mala fe del poseedor que hizo trabajos en la cosa que no le pertenece y según la utilidad que éstos procuran al propietario. Si el poseedor es de buena fe el propietario tiene la elección de reembolsar el gasto ó el aumento de valor; como ordinariamente el gasto es mayor el propietario se conformará con reembolsar el aumento de valor; en este caso el comprador vencido no tiene ninguna reclamación que hacer contra el vendedor. Si el gasto fuera menor que el aumento de valor el propietario escogería el gasto; en este caso el vendedor que está estrictamente obligado debería al comprador la diferencia entre el gasto y el aumento de valor.

Si el poseedor es de mala fe el propietario puede pedir la supresión de los trabajos. ¿El comprador vencido tiene en este caso un recurso contra el vendedor? Nó, cuando compró conscientemente la cosa ajena, pues según el art. 1,599 el comprador sólo tiene derecho á daños y perjuicios cuando ignoró que la cosa sería ajena. Sin embargo, puede suceder que tenga derecho á la garantía aunque haya sabido que la cosa no pertenecía al vendedor: tal sería el caso en que el vendedor se hubiera obligado á la garantía. Hay otros casos en que la venta es válida y obliga al vendedor á la ga-

1 Pothier, *De la venta*, núm. 135.