

mandante de la prueba en virtud de esta presunción, lo que es el efecto de las presunciones legales (art. 1,352). ¿Y cuándo hay presunción legal? Hemos citado muchas veces el artículo 1,350 que define la presunción legal en los más restrictivos términos: es la que está ligada por una *ley especial* á ciertas actas ó á ciertos hechos. Hay, en nuestro caso, un hecho al que la doctrina y la jurisprudencia ligan una presunción; ¿pero dónde está la ley que la establece? No entraremos en los motivos que se dan para justificar esta presunción. Al legislador toca pesar estos motivos, pues sólo él tiene derecho para crear presunciones.

287. ¿Existe la garantía de los vicios redhibitorios en las ventas inmobiliarias? La afirmativa está enseñada por todos los autores, excepto el disentiendo de Durantón, y está consagrada por la jurisprudencia. No vemos en ella ninguna duda. Si los intérpretes tuvieran más respeto para el texto de la ley esta cuestión nunca hubiera sido llevada ante los tribunales. Al hablar del objeto viciado la ley se sirve de la expresión de *cosa vendida*; estos términos generales comprenden los inmuebles tanto como los muebles. ¿Quién autoriza al intérprete para distinguir cuando la ley no distingue? ¿Es la tradición? Durantón lo creyó, pero se equivocó. Se invoca el informe hecho por Faure al Tribunalado. ¿Prevalece la opinión de un relator sobre la ley? Creemos inútil insistir, puesto que no puede haber duda. (1)

¿Cuáles vicios son redhibitorios en lo relativo á los inmuebles? El juez decide de hecho en los límites de la definición que el art. 1,641 da de los vicios redhibitorios. (2) Citaremos como ejemplo un caso en el cual el abogado del demandado ha multiplicado las excepciones más insignificantes unas que otras. Venta de un inmueble sito en París

1 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. IV, pág. 388, nota 12, párrafo 355 bis.

2 Véanse las sentencias en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Vicios redhibitorios*, núms. 67-70.

por el Conde de la Rochefoucauld á la Princesa de Torre-muza en la audiencia de subastas de 30 de Enero de 1858. En 1865 se hicieron trabajos de conservación y se descubrió que casi todos los techos de un cuerpo de construcción están podridos. Se tuvo que cambiarlos inmediatamente y se comprobó entonces que toda la madera no aparente del cuerpo principal de la construcción estaba podrida. El comprador entabló la acción redhibitoria por vicios ocultos; tenía en su favor el texto de la ley y la constante jurisprudencia de la Corte de Casación. No obstante, el demandado sostuvo que no había lugar á la acción redhibitoria en las ventas de inmuebles. Se opuso al comprador el artículo 1,649, según el cual la garantía no tiene lugar en las ventas hechas por autoridad judicial; el Tribunal decidió, y esto es también de doctrina y de jurisprudencia, que esta excepción sólo se aplica á las ventas forzadas y no á las ventas voluntarias hechas en forma judicial por la libre voluntad de las partes. El vendedor se prevaleció también de una cláusula del cuaderno de cargos que decía que el adjudicatario tomaría el inmueble en el estado en que se encontraba, sin poder pretender ninguna garantía ó indemnización contra el vendedor por deterioros, reparaciones, etc.; el Tribunal contesta que esta cláusula de no garantía no se refería de ningún modo á los vicios ocultos de la cosa vendida. Dejemos á un lado, para volver á ella, una objeción relativa al plazo en el cual la acción debía ser establecida.

Condenado en todas sus pretensiones el demandante interpuso, no obstante, el recurso de apelación contra una sentencia que sólo reproducía la unánime doctrina de los autores y de la jurisprudencia. El hábil abogado del Conde de la Rochefoucauld encontró una nueva objeción. Al prescribir un plazo corto, dijo Mme. Lenard, la ley tuvo por objeto permitir al vendedor la acción de responsabilidad contra el arquitecto, el cual plazo es de diez años; y los diez años

habían vencido. La Corte de París rechazó esta nueva chicanería en severos términos. La responsabilidad del arquitecto, dice, es completamente distinta é independiente de la acción de garantía del adquirente contra el vendedor; no existe entre ellos ninguna correlación. (1) Esto es, en efecto, evidente.

288. El art. 1,649 dice «que la garantía de los vicios redhibitorios no tiene lugar en las ventas hechas por autoridad judicial.» Se dan varias razones acerca de esta disposición excepcional. La cosa está vendida por la justicia, dice Domat, tal cual se encuentra. Esta no puede ser la buena razón, pues no es la justicia la que vende, sólo es intermediaria; es verdad que el embargado vende apesar suyo y pudiera inducirse de esto que no contrae ninguna obligación y sobre todo que no puede ser culpable de fraude. Pero esta razón es también muy poco decisiva, pues se pudiera decir otro tanto de la garantía en caso de evicción; sin embargo, la jurisprudencia y la mayor parte de los autores admiten que el embargado debe garantía al adjudicatario vencido. Se puede justificar la excepción del art. 1,649 por consideraciones de hecho. Las ventas judiciales se hacen públicamente, en presencia de un gran número de personas, quienes ven todas y examinan la cosa vendida y se ilustran recíprocamente con sus observaciones. Esto equivale á decir que sucederá raramente que el comprador ignore los vicios, pero para que la cuestión pueda presentarse hay que suponer que no los ha conocido; de manera que esta razón es también poco satisfactoria. Se agrega que por otra parte el precio de venta es amenudo muy bajo, casi siempre más bajo que el valor real de la cosa, mientras que los gastos son considerables y éstos se perderían si se resolviera la adjudicación. En fin, se invoca el interés de los acreedores; á éstos es á quienes se paga el precio; habrá, pues, en caso de

1 París, 30 de Julio de 1867 [Dalloz, 1867, 2, 2, 227].

resolución, que hacer anular la distribución del dinero hecha un gran número de personas; lo que presentaría dificultades é inconvenientes que la disposición del Código evita. Resulta que la venta toma un carácter aleatorio: los compradores, sabiendo que no tienen derecho á la garantía, ofrecerán un precio tanto menor. (1)

La incertidumbre que reina en el verdadero motivo de la ley favorece las contestaciones; por esta razón los tribunales tuvieron que buscar la verdadera razón en la que se funda el art. 1,649. La Corte de París, en la excelente sentencia que acabamos de citar (núm. 287), dice que el acreedor que persigue la venta se presume no tener conocimiento del estado de la cosa; que no puede, por consiguiente, estar obligado á ninguna garantía por los vicios ocultos. Esto supone que de derecho común la garantía estaría á cargo del acreedor embargante. Esto es un error, pues el acreedor que embarga no es vendedor, y sólo el vendedor está obligado á la garantía.

En el caso sentenciado por la Corte de París se pretendía que la excepción del art. 1,649 se aplicaba á las ventas voluntarias que las partes hacen en forma judicial en la audiencia de subastas. El texto de la ley dice lo contrario, habla de ventas hechas por *autoridad* de justicia; es decir, de ventas forzadas ó de expropiación por embargo. (2) Sin embargo, se entiende generalmente la ley en un sentido menos restrictivo. El art. 1,684 contiene una disposición análoga; dice que la rescisión por lesión no tiene lugar en todas las ventas que, según la ley, sólo pueden hacerse por autoridad judicial; lo que comprende á las ventas en las cuales los menos están interesados. La jurisprudencia entien-

1 Duvergier, t. I, pág. 509, núm. 408. Mourlón, t. III, pág. 249, núm. 611. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 113, núm. 86 bis. Faure, Informe núm. 28 (Loché, t. VII, pág. 97).

2 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 113, núm. 86 bis.

de en el mismo sentido el art. 1,649. Estas ventas se parecen, en efecto, á las que se hacen por embargo en el sentido de que no pueden tener lugar sin estar ordenadas por los tribunales, los que pueden negar la autorización; es, pues, por autoridad judicial como tiene lugar la venta. (1)

§ II.—DE LOS EFECTOS DE LA GARANTIA.

289. Los vicios redhibitorios dan lugar á dos acciones: una llamada redhibitoria, por la cual el comprador pide la resolución de la venta; la otra, que en la escuela se llama *quantum minoris*, que tiende á obtener una disminución del precio. Según el art. 1,644 el comprador tiene la elección entre estas dos acciones. La elección se entiende cuando la cosa vendida es impropia para el uso al que se destinaba, ó cuando disminuye de tal modo dicho uso que el comprador no la hubiera adquirido; en estos dos casos el comprador pedirá regularmente la rescisión del contrato, pero debe también tener la facultad de mantenerlo; esto es el derecho común cuando hay lugar á la rescisión en virtud de la condición resolutoria tácita: el comprador pide entonces la ejecución del contrato en el sentido de que el vendedor le devuelva la parte del precio que no hubiera pagado si hubier conocido el vicio. Pero si la naturaleza del vicio es tal que el comprador hubiera no obstante adquirido la cosa, á reserva de dar un precio menor, no se entiende á primera vista por qué la ley le permite pedir la resolución de la venta. La razón que parece haber determinado al legislador es que hubiera sido muy difícil apreciar la intención del comprador; ¿cómo saber si hubiera comprado una cosa cuyo uso está disminuido por un vicio? Sólo el comprador puede saberlo; habrá, pues, que dejarle la elección entre ambas acciones; el

1 París, 2 de Abril de 1866 (Daloz, 1868, 2, 75) y 21 de Julio de 1870 (Daloz, 1871, 2, 42).

juez no podrá decidir esta dificultad, es una cuestión de conveniencia y de gusto. (1)

Queda aún una cuestión de hecho muy difícil de resolver. ¿Cómo valuar el precio que el comprador hubiera dado por la cosa si hubiera conocido el precio? El art. 1,644 dice que la parte del precio que el comprador puede hacerse devolver, si quiere guardar la cosa, será arbitrada por los peritos. La experticia no alcanza el objeto, pues los peritos no pueden tener en cuenta el gusto del comprador; de hecho éste preferirá pedir la resolución de la venta. Las leyes nuevas promulgadas acerca de los animales domésticos han zanjado la dificultad en este sentido: no admiten la acción de reducción de precio. (2)

290. El comprador tiene elección entre ambas acciones en virtud del art. 1,644. ¿Hasta cuándo puede usar de este derecho? Conserva la elección mientras no la renuncia; si renuncia á una de ambas acciones consume su elección. ¿Pero cuándo puede decirse que renuncia? La dificultad se presenta para la renuncia tácita y especialmente para la cuestión de saber si el comprador que intenta una de las acciones puede después intentar la otra. Tomar una demanda no implica ninguna renuncia, puesto que no resulta ningún derecho para el demandado, á no ser que éste haya consentido ó que una sentencia haya intervenido. Nada impide, pues, que el comprador cambie su demanda. (3) Si hubiese sucumbido en su acción de rescisión ó de disminución de precio ¿podrá aún intentar la otra acción? Nó, porque ya habría cosa juzgada, puesto que la demanda fué desechada; queda sentenciado que no hay lugar á las acciones, cualquiera que sean, que nacen del defecto de la cosa, por esto

1 Compárese Duvergier, t. I, pág. 497, núm. 397. Durantón, t. XVI, página 346, núm. 320.

2 Ley de 28 de Enero de 1850, art. 7. Acerca de la legislación francesa véase Demante, t. VII, pág. 115, núm. 89.

3 Aubry y Rau, t. IV, pág. 389 y nota 18, pfo. 355 bis.

sólo: que no hay lugar á una de las acciones; tampoco hay lugar á la otra. (1)

291. El comprador que promueve por reducción del precio quiere mantener la venta; es su derecho. ¿No puede, en lugar de una reducción de precio, pedir que el vendedor esté obligado á reparar los defectos? La Corte de París ha sentenciado la afirmativa. (2) Esto nos parece dudoso. En principio el comprador no tiene ninguna acción contra el vendedor por razón de los defectos de la cosa, excepto cuando estos defectos constituyen vicios redhibitorios, y la ley determina cuáles son los efectos de estos vicios; el comprador no tiene, pues, otros derechos que aquellos que la ley le reconoce, y la ley no le da el de exigir reparaciones. No insistiremos en esta crítica porque es de pura teoría. Teniendo el comprador el derecho de pedir la resolución de la venta el vendedor consentirá las más veces á hacer las reposiciones, si el comprador quiere conformarse con ellas, porque tal es el interés del vendedor.

292. La acción redhibitoria es una acción de resolución: el comprador devuelve la cosa y el vendedor restituye el precio. Estos son los términos del art. 1,644. La resolución anota el contrato como si nunca hubiera existido (artículo 1,183). No debe concluirse de esto que el contrato debe necesariamente ser resuelto por el todo. Esto depende del objeto de la venta. Ordinariamente es una cosa determinada y única la que está viciada y que el comprador devuelve cuando forma la acción redhibitoria. Pero si se trata de mercancías cuya entrega se hace sucesivamente, nada impide dividir el contrato manteniéndolo para las entregas hechas y rescindiéndolo por las que quedan por hacerse. (3)

1 Durantón, t. XVI, pág. 354, núm. 328 y todos los autores.

2 París, 1.º de Diciembre de 1860 (Dalloz, en la palabra *Vicios redhibitorios*, núm. 145.)

3 Denegada, 26 de Abril de 1870 (Dalloz, 1871, 1, 11).

293. Los efectos de la acción redhibitoria son los de toda acción de resolución. Pothier dice que las cosas son devueltas al mismo estado como si el contrato no hubiera intervenido; estos son poco más ó menos los términos del art. 1,183. En consecuencia el comprador tiene el derecho de pedir que el precio le sea devuelto. El art. 1,644 no habla de los intereses del precio. Pothier dice que el vendedor debe los intereses desde el día en que recibió el precio á menos que el juez crea conveniente compensarlos con los frutos que el comprador debe devolver. En nuestro concepto esta compensación no se puede hacer, es contraria al principio de la resolución que debe volver á poner á las partes en la misma situación que tuvieron si la obligación no hubiera existido nunca; el juez no tiene derecho de derogar esta regla, lo puede tanto menos que la compensación sería perjudicial al comprador; los frutos valen pocas veces lo que los intereses. (1)

El comprador por su parte debe devolver la cosa (artículo 1,644). Si la cosa ha perecido por el vicio que tenía, el comprador sólo debe restituir lo que queda de ella; la piel del animal, dice Pothier. Puede suceder que nada deba; así fuera si una vaca muriera por enfermedad contagiosa y si fué enterrada entera en virtud de los reglamentos de policía. La Corte de Casación ha hecho la aplicación de este principio á la venta de granos para siembra; estaba comprobado que dichos granos no pudieron germinar por causa de su mala calidad; por consiguiente, el comprador nada tenía que restituir. (2)

294. ¿Tiene derecho el comprador á daños y perjuicios? Hay que distinguir según los arts. 1,645 y 1,646 si el vendedor es de buena ó mala fe. «Si el vendedor ignoraba los

1 Pothier, *De la venta*, núm. 217. Troplong, pág. 302, núm. 573. En sentido contrario Duvergier, t. I, pág. 510, nota 4, núm. 410.

2 Pothier, *De la venta*, núm. 220. Denegada, 22 de Marzo de 1853 (Dalloz, 1853, 1, 83).

vicios de la cosa sólo estará obligado á la restitución del precio y á reembolsar al adquirente los gastos ocasionados por la venta." ¿Debe concluirse de esto que el vendedor de buena fe no está obligado á los daños y perjuicios para el comprador? La redacción restrictiva del art. 1,646 parece decirlo y tal es la opinión generalmente enseñada; parece confirmarse por la comparación del art. 1,645 con el artículo 1,646; el primero dice que el vendedor de mala fe está obligado á todos los daños y perjuicios hacia el comprador, mientras que el segundo dice que el vendedor de buena fe sólo está obligado á la restitución del precio y de los gastos. (1) Creemos que esta interpretación de la ley no está conforme con la intención del legislador. Este tomó de Pothier la teoría de los daños y perjuicios y la aplicación que los artículos 1,645 y 1,646 hacen de ella á los vicios redhibitorios. ¿Cuál es en principio la obligación del deudor de buena fe? Sólo está obligado á los daños y perjuicios que han sido previstos ó que pudieron preverse cuando el contrato (artículo 1,150). ¿Y qué se entiende por daños y perjuicios previstos? Pothier explica que son los daños y perjuicios intrínsecos; es decir, los que sufre el acreedor en la cosa que fué objeto del contrato por oposición á los gastos extrínsecos que el acreedor sufre en sus demás bienes. Traducimos á lo que fué dicho acerca de este punto en el título *De las Obligaciones* (t. XVI, núms. 289-293).

¿El art. 1,641 deroga este principio? No, si se consulta, como se debe, la doctrina de Pothier. Cuando el vendedor, dice, ignora el vicio redhibitorio, la garantía no se extiende ordinariamente más que á la cosa vendida, el vendedor está obligado á devolver al comprador el precio que le costó para obtenerla y no está obligado á la reparación del daño que el vicio de la cosa vendida ha causado al compra-

1 Duvergier, t. I, pag. 511, núm. 411. Mourlón, t. III, pag. 247, núm. 606

dor en sus demás bienes. (1) Esta es la explicación del artículo 1,645; la ley sólo aplica á los vicios redhibitorios la regla que rige las obligaciones del deudor de buena fe. No debe, pues, sentarse en principio que el vendedor de buena fe no debe daños y perjuicios; hay que decir que está obligado á los daños y perjuicios que el vendedor sufre en la cosa vendida, conforme al derecho común. Concluimos de esto que el art. 1,645 no es tan restrictivo como parece; la restricción sólo se refiere á los daños que el comprador sufre en sus demás bienes, pero siempre tiene derecho á los daños y perjuicios que sufre en la cosa vendida. El Código así como Pothier no prevén más que el daño ó la pérdida que sufre el comprador, pero el acreedor también tiene derecho á la utilidad que no tuvo por razón de la cosa viciada que el vendedor le entregó. Si el Código no lo dice es porque las leyes sólo prevén los casos ordinarios; y la pérdida ordinaria que sufre el comprador es la del precio que pagó y de los gastos. Si sufrió otra pérdida y que los daños y perjuicios estén previstos, es decir, intrínsecos, el comprador podrá reclamarlos. La jurisprudencia se acerca á nuestra opinión; antes de darla á conocer completaremos la exposición de la doctrina de Pothier.

295. Pothier hace una restricción á la regla que sienta: la obligación del vendedor de buena fe, dice, sólo se extiende ordinariamente á la cosa vendida. Si, sin tener un conocimiento pleno del vicio, tuviera un motivo legítimo para sospecharlo y que nada dijera al comprador, esta reticencia es un dolo. Es, pues, necesario que el vendedor haga cuanto le manda la buena fe para que pueda prevalecerse del artículo 1,646; acerca de este punto no pudiera haber duda.

Aun hay más. Aunque ignórase absolutamente el vicio de la cosa estaría obligado á los daños y perjuicios que el comprador sufre en sus demás bienes, si es obrero ó comer-

1 Pothier, *De la venta*, núm. 212.

ciante que vende obras de su arte ó del comercio de que hace profesión. La razón es que un obrero se hace responsable de sus obras; su impericia ó falta de conocimientos en cuanto se refiere á su arte es una falta que le es imputable, no debiendo nadie ejercer públicamente un arte si no tiene todos los conocimientos necesarios para ello. Lo mismo pasa con el comerciante, fabricante ó no. Por la profesión pública que hace de su comercio se hace responsable de la buena clase de sus mercancías. Si es fabricante sólo debe emplear buenos operarios y buenas materias primas. Si no es fabricante no debe poner á la venta más que mercancías buenas; debe conocerlas y sólo vender las útiles. (1)

Acerca de este punto los autores modernos siguen la doctrina de Pothier. Sin embargo, ésta parece oponerse á los términos restrictivos del art. 1,645; se supone que el vendedor ignoraba completamente el vicio y no obstante se le declara responsable de todos los daños y perjuicios que sufre el comprador aun en sus demás bienes. Para conciliar esta decisión con el principio que liberta al vendedor de buena fe de cualesquier daños y perjuicios, se dice que el obrero ó el comerciante *se presumen* haber conocido los vicios. (2) ¡Otra vez una presunción legal sin ley! ¿No es más sencillo decir que se siguen las reglas generales en materia de daños y perjuicios? Y el obrero y el comerciante deben preveer el perjuicio que sufrirá el comprador por la cosa que le venden si ésta es viciosa; para éstos los daños y perjuicios previstos tienen, pues, una extensión mucho mayor que para otro vendedor.

296. La jurisprudencia tiende á hacer responsable al vendedor por el daño que sufre el comprador, aunque legalmente esté de buena fe en el sentido de ignorar el vicio. Un

1 Pothier, *De la venta*, núm. 213.

2 Aubry y Rau, t. IV, pág. 389 y nota 17, pfo. 355 bis y los autores que citan.

armero vende un fusil de procedencia que debiera hacerle sospechar su mala fabricación; lo entrega sin haberlo previamente probado convenientemente y sin advertir al comprador. Este, al hacer ensayos de tiro, se lastima por la explosión del arma. Demanda por daños y perjuicios. El armero sostiene que no conocía el vicio y que, por lo tanto, no está obligado á los daños y perjuicios hacia el comprador. Se sentenció que el vendedor, en el caso, era responsable; la Corte se funda en la doctrina de Pothier que acabamos de exponer. ¿Pero cómo apartar la objeción que el demandado fundaba en el art. 1,646? La Corte le opuso el art. 1,382; es decir, la regla relativa á los delitos y cuasidelitos. (1) Esto nos parece inadmisibile: es confundir la culpa en los compromisos que se forman sin convención con la culpa en las obligaciones contractuales. La culpa del vendedor de buena fe está prevista por el art. 1,646, y la ley dice cuál es su consecuencia; desde luego no puede tratarse del art. 1,382, hay que atenerse al art. 1,646 interpretándolo según la doctrina de Pothier, y este autor no invoca la culpa aquiliana, aplica los principios generales que rigen la culpa; en nuestra opinión el art. 1,646 no los deroga.

La Corte de Casación invocó igualmente el art. 1,382 en el siguiente caso. Venta de 250 quintales de fécula; el comprador cede su compra á un tercero, el cual, habiendo recibido 150 quintales, se niega á tomar los demás porque la mercancía estaba averiada. Demanda de resolución con daños y perjuicios. La Corte concedió los daños y perjuicios por gastos y molestias ocasionadas al comprador y por el perjuicio que sufrió con ellos habiéndose comprometido su honorabilidad y crédito comercial. Recurso de casación por violación del art. 1,646. La Corte pronunció una sentencia

1 Aix, 4 de Enero de 1872 (Dalloz, 1873, 2, 55).