

terceros; mientras que los derechos consentidos por el vendedor caen, porque llegando la condición resolutoria á defallecer el vendedor deja de ser propietario desde el momento que el contrato queda perfeccionado, y no pudo, por consiguiente, haber ninguna acta de disposición.

Queda por saber cuándo defallece la condición. El artículo 1,662 decide la cuestión: "A falta de que el vendedor ejerza su acción de rescate en el plazo prescrito, el adquirente se hace propietario irrevocable." No se necesita, pues, una notificación, el decaimiento tiene lugar de plano. Esta es la aplicación del principio que rige la condición resolutoria expresa; opera de plano porque tal es la voluntad de las partes contratantes, y defallece también de plano siempre en virtud del contrato.

El vendedor incurre en decaimiento cuando *no ejerce su acción en el plazo fijado*. Hemos explicado esta locución, que no es enteramente exacta. El vendedor ejerce un *derecho*, no ejerce una *acción*; y ejerce su derecho usando del pacto de rescate en el plazo; es decir, declarando que su voluntad es recobrar la cosa vendida. No está obligado á cumplir en el plazo las obligaciones que el art. 1,673 le impone, á no ser que el contrato le obligue á ello.

419. Fué sentenciado que el vendedor no está decaído cuando por culpa del comprador no ofreció, en el plazo, el precio íntegro del rescate. (1) Admitimos el principio sin admitir la explicación que de él hizo la Corte de Colmar. El principio está escrito en el art. 1,178: "La condición está reputada cumplida cuando es el deudor obligado bajo esta condición quien impidió el cumplimiento." Y en el caso el deudor es el adquirente, obligado á devolver la cosa si el vendedor, que es el acreedor, cumple con la condición resolutoria. Pero cumple con ella, no al pagar el precio, ni siquiera al ofre-

¹ Colmar, 1.º de Mayo de 1811 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1506, 1.º)

erlo; basta que declare su voluntad de usar del pacto de rescate. No sucediera así si el contrato dijera que el vendedor debe hacer, en el plazo, los reembolsos que la ley prescribe. En este caso fuera verdad decir, como lo resolvió la Corte de Bruselas, que la falta de reembolsos en el plazo no arrastra el decaimiento del vendedor si no tuvo por causa el haberse negado el comprador á recibir las ofertas, por lo demás válidas y suficientes, que le hayan sido hechas. (1)

SECCION III.—De la rescisión de la venta por causa de lesión.

§ I.—NOCIONES GENERALES.

420. "Si el vendedor fué lesionado por más de las siete doceavas partes en el precio de un inmueble tiene derecho de pedir la rescisión de la venta" (art. 1,674). En principio la lesión no vicia las convenciones, sólo es por excepción como la ley admite la rescisión por causa de lesión en materia de partición y en materia de venta. Hemos dicho en otro lugar cuál es la razón de la primera excepción: se justifica perfectamente por la naturaleza particular de la partición que sólo es la liquidación de derechos preexistentes, liquidación en la que debe presidir la más estricta igualdad. Pero la igualdad de las partes contratantes no es de la esencia de la venta ni tampoco de los demás contratos conmutativos, y es precisamente por este motivo porque el Código ha sentado la regla de que la lesión no vicia el consentimiento. ¿Cuáles son, pues, las razones particulares á la venta por las que el legislador admitió al vendedor de un inmueble á pedir la rescisión del contrato cuando está lesionado en más de las siete doceavas partes?

La cuestión fué largamente discutida en el Consejo de

¹ Bruselas, 10 de Agosto de 1836 (*Pasicrisia*, 1836, 2, 207 y Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1497, 3.º)

Estado; dividía á las mejores inteligencias. Si Berliér combatió vivamente el principio de la rescisión, en cambio Portalis tomó su defensa y el Primer Cónsul se pronunció igualmente en favor del vendedor: es muy probable que su opinión arrastre á la mayoría del Consejo de Estado. Troplong dice que esta discusión es una obra maestra de lógica, de erudición y profundidad, y que tales debates son los que valieron al Consejo de Estado de aquella época la admiración de la posteridad; Troplong admite, sobre todo en las graves reflexiones presentadas por el Primer Cónsul, el genio del hombre superior y las reflexiones de una política alta y moral. Dudamos mucho que esta admiración esté sentada por aquellos que lean los discursos pronunciados en el Consejo de Estado y la Exposición de los Motivos de Portalis: (1) No es nuestra intención renovar el debate; hay, sin embargo, una cosa que importa hacer constar: es que las razones jurídicas que los partidarios de la rescisión han hecho valer no van á su objeto. Un antiguo adagio dice que aquel que demasiado prueba nada prueba, y esto es precisamente lo que hicieron Portalis, el Primer Cónsul, y aun Toullier, que como jurisconsulto es infinitamente superior á Portalis.

El precio, dice Portalis, debe ser el equivalente de la cosa vendida, pues la venta es un contrato conmutativo por el que se da una cosa para recibir su equivalencia. Cuando el precio no corresponde al valor de la cosa no hay ya un precio verdadero, y sin precio el contrato no tiene causa. Tal es el fundamento de la rescisión por causa de lesión. ¿No puede decirse otro tanto de todos los demás contratos conmutativos? En el cambio una de las partes da también una cosa para recibir su equivalencia; si uno de los cambistas recibe en cambio una cosa que vale sólo las cinco doceavas partes de la que ha dado, pudiera decir á la letra lo

1 Véase la crítica que nuestro malogrado colega Allard hizo de la rescisión de la venta por causa de lesión en *Bélgica judicial*, t. XVIII, págs. 146 y 162.

que Portalis dice en favor del vendedor; y, sin embargo, el Código decide que la rescisión por causa de lesión no tiene lugar en el contrato de cambio. ¿Acaso en el arrendamiento también el que arrienda no concede el uso de su cosa para sacar de ella una renta que se considera como el equivalente? Sin embargo, la ley no le permite pedir la rescisión, aunque estuviera lesionado en más de las siete doceavas partes. Si el motivo dado por Portalis es verdadero hay que sacar la consecuencia de que todos los contratos conmutativos quedan viciados por la lesión. Y la ley dice todo lo contrario. Debiérase, pues, en buena lógica probar que el vendedor está en una situación especial; y esta prueba no se ha ministrado. Más adelante Portalis dice que la lesión enorme es un dolo. Siempre la misma falta de lógica: si la lesión es un dolo en la venta ¿por qué no es un dolo en el cambio, en el arrendamiento y en todos los contratos conmutativos? (1)

No hay contrato de venta, dice el Primer Cónsul, cuando no se recibe el equivalente de lo que se da. (2) ¿Es esta la lógica que tanto admira Troplong? El Cónsul no se apercibe de que hace la crítica de su propia obra. Aquel que vende un inmueble y que no recibe el equivalente legal puede promover la rescisión. Aquel que vende un diamante y que se encuentra lesionado en más de las siete doceavas partes no puede pedir la rescisión del contrato; ¡y es Napoleón quien lo hizo decir así! La inconsecuencia es manifiesta: no hay venta cuando vendo una choza por los siete doceavos de su valor, y hay venta cuando vendo un mueble valioso, ¡una joya de familia por la cuarta parte de lo que vale! Y al comprador ¿por qué no se le permite invocar la máxima del Primer Cónsul? Si paga una cosa tres veces

1 Portalis, *Exposición de los motivos*, núms. 31 y 38 (Locré, t. VII, págs. 79 y 82).

2 Sesión del Consejo de Estado de 21 Nivosa, año XII (Locré, t. VII, página 48).

más de lo que vale no recibe seguramente el equivalente de lo que da, y no obstante el Código dice que la rescisión por lesiones no tiene lugar en favor del comprador (artículo 1,683).

Se perdonan estas inconsecuencias á un soldado. ¿Pero cómo explicarlas en Tronchet, el primer Presidente de la Corte de Casación, y seguramente el mejor jurisconsulto del Consejo de Estado? Según él la rescisión por causa de lesión sólo sería la aplicación al contrato de venta de los principios generales acerca de las convenciones. Estos principios son que no hay contrato sin consentimiento; y no hay consentimiento en la venta cuando el vendedor queda lesionado por más de las siete doceavas partes del precio; si el vendedor consiente es por una especie de violencia. ¡Una especie de violencia! Hé aquí un lenguaje poco jurídico. Hay violencia ó no la hay. Si el consentimiento del vendedor no fué libre, puede pedir la rescisión por causa de violencia. Y si la lesión constituye una especie particular de violencia hay que admitirla en favor del comprador, hay que admitirla en las ventas muebles, hay que admitirla en el cambio y en todos los contratos conmutativos. Esta era seguramente la mente de Tronchet. El principio de la acción de rescisión, dice, se encuentra en la naturaleza del contrato de venta, el que es conmutativo. Tronchet, creado en los principios del derecho antiguo que admitía la lesión como vicio de consentimiento en los contratos conmutativos, olvidaba que el Código dice lo contrario y que, por tanto, la rescisión por causa de lesión es una excepción; esta excepción había que justificarla con motivos excepcionales y no invocando los principios generales que rigen los contratos conmutativos. (1)

421. "La rescisión por lesión no tiene lugar en favor del comprador" (art. 1,683). Si se atuviera uno á los motivos

1 Sesión del Consejo de Estado de 21 Nivoso, año XII (Loché, t. VII, página 49) y de 7 Pluvioso, año XII (Loché, pág. 51).

dados en el Consejo de Estado para justificar la rescisión por causa de lesión en interés del vendedor, debería decirse que la ley es muy inconsecuente. ¿Por qué los autores del Código Civil han negado al comprador un derecho que concede al vendedor? Damos la palabra á Portalis: "Se creyó que la situación de aquel que vende inspira inquietudes siempre extrañas al que adquiere. Puede venderse por necesidad. Sería atroz que un adquirente pudiera aprovecharse de la miseria de un hombre ó de su estado de angustias para ayudarle á consumir su ruina tratando de aprovecharse de sus despojos. No pueden tenerse los mismos temores para con el adquirente: nunca se es forzado de adquirir, se es siempre presumido de holganza cuando se hace una adquisición. (1)

422. El vendedor sólo tiene la acción en rescisión en las ventas inmobiliarias. ¿Por qué la ley no se la concede en las ventas muebles? Hay que oír á los autores del Código y, antes que todo, al Primer Cónsul: "Se pregunta por qué las lesiones no tienen ningún peso en las ventas muebles." ¿No se ve, pues, que la ley de la rescisión es una ley de costumbres que tiene por objeto al territorio? Poco importa cómo disponga un individuo de algunos diamantes, de algunos cuadros; pero la manera como dispone de su propiedad territorial no es indiferente á la sociedad." (2) Napoleón era, por muchos conceptos, el hombre del pasado; á sus ojos la propiedad territorial era la propiedad por excelencia; fué con este espíritu como intentó resucitar los feudos. Casi desdena la propiedad mobiliar como nuestros antiguos jurisconsultos del siglo XVI: *Vilis mobilium possessio*. Esto era desconocer completamente las tendencias de las sociedades modernas. En la Exposición de los Motivos de Portalis no

1 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 41 (Loché, t. VII, pág. 85).

2 Sesión del Consejo de Estado de 21 Nivosa, año XII. [Loché, t. VII, página 47.]

se trata ya de la importancia social de la propiedad inmobiliar; el orador del Gobierno invoca al contrario el interés del comercio: «Los frecuentes transportes de los objetos muebles y la extremada variación de los precios de estos objetos hacía imposible un sistema rescisorio por causa de lesión en la venta y compra de semejantes objetos, á no ser que quisiera dar lugar á una perturbación universal en todas las relaciones mercantiles, y que se quisiera parar el curso de las operaciones diarias de la vida. En estas materias hay que atenerse más á la libertad pública del comercio que al interés particular de algunos ciudadanos » (1)

Hay mucha exageración en estas consideraciones: se creería que todas las transacciones comerciales son lesionarias y no es así. Las partes contratantes saben muy bien cuidar sus intereses. Hay pocas ventas mobiliarias ó inmobiliarias que estén viciadas por lesión. El propietario que necesita dinero encuentra fácilmente á quien vender sus bienes sin tener que pasar por las leyes del comprador agiotista. Sin embargo, la venta de los objetos muebles es más fácil porque pueden transportarse de un lugar en que no hay compradores á otro en que éstos abundan. Esta es una razón práctica que se puede invocar para justificar la distinción que el Código hace entre los muebles y los inmuebles. (2)

423. La disposición que limita la decisión á los inmuebles levanta algunas dificultades en la aplicación. ¿Hay lugar á la rescisión cuando la venta tiene por objeto derechos reales inmobiliarios tales como la enfiteusis? Según el texto habría que contestar afirmativamente, puesto que éste habla en términos generales de los inmuebles. (3) Hay, sin embargo, un motivo de duda. Los autores de la ley tuvieron por mira la

1 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 39 (Loaré, t. VII, pág. 83).

2 Compárese Durantón, t. XVI, pág. 454, núm. 438. Duvergier, t. II, página 110, núm. 72. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 162, núm. 120 bis I.

3 Duvergier, t. II, pág. 112, núm. 73. En el mismo sentido Durantón y Troplong. Si Aubry y Rau se pronuncian contra la rescisión de la enfiteusis es porque la consideran como un derecho mobiliario (t. IV, pág. 413, nota 2, pfo. 358).

propiedad territorial, el suelo; Napoleón no pensaba mucho en los derechos reales inmobiliarios; Portalis habla de las cosas inmobiliarias; Faure y Grenier se expresan del mismo modo. El texto fué concebido en este sentido: los art. 1,681 y 1,682 hablan del fundo del tercer poseedor y de los frutos de la cosa. Sin embargo, estas expresiones están lejos de ser decisivas; la ley ha previsto el caso ordinario, ó mejor dicho, lo supuso, pues los textos no tienen absolutamente nada de restrictivo, y cuando la palabra *inmuebles* está tomada por oposición de la palabra *muebles*, como en el caso, comprende todo lo que la ley reputa inmuebles y, por consiguiente, los derechos reales inmobiliarios. (1)

424. La venta comprende objetos mobiliarios é inmobiliarios: por ejemplo, una casa con todo lo que hay en ella y el contrato no indica un precio particular para los muebles. ¿Habrá en este caso lugar á la rescisión? La afirmativa no es dudosa. Esta venta es á la vez mobiliario é inmobiliario; en tanto que es inmobiliario se sujeta á la rescisión. Queda por saber cómo se calculará la lesión. Hay que comenzar por hacer una ventilación; es decir, estimar el mobiliario y los inmuebles con el fin de determinar la parte del precio que fué estipulada para los inmuebles, y es sobre esta suma sobre la que se hará el cálculo ordinario por vía de experticia, como lo diremos más adelante. (2)

425. La rescisión por causa de lesión está admitida en regla general en cualquiera venta de inmueble, aun en la venta con cláusula de rescate. El artículo 1,676 decide la cuestión para la venta con rescate. Hay en este caso dos causas por las que la venta puede ser nulificada: una condición resolutoria y una acción de rescisión ó de nulidad. Cada una de estas acciones tiene sus ventajas; el vendedor escogerá la

1 En sentido contrario Allard, *Bélgica judicial*, t. XXIII, pág. 163, número VII.

2 Durantón, t. XVI, pág. 455, núm. 439 y todos los autores.

que le sea más provechosa. (1) La duración de la acción resolutoria puede ser más larga que la de la acción en rescisión; ésta no es ya de aceptarse después de pasados dos años contados desde el día de la venta, mientras que el rescate puede estipularse por cinco años. Puede, pues, suceder que la acción de rescisión haya prescrito, pero que el vendedor esté aún dentro del plazo para ejercer el rescate. La rescisión está sometida á condiciones rigurosas en cuanto á la prueba de la lesión, mientras que el vendedor puede usar del rescate con sólo su voluntad; cuando promueve en rescisión está seguro de volver á la propiedad de la cosa vendida, pues el comprador tiene elección para conservar el fundo pagando un suplemento del justo precio, deduciendo la décima parte del precio total (art. 1,681); el rescate, al contrario, resuelve la venta y el vendedor recobra su cosa sin ninguna pérdida.

Hay otras diferencias entre ambas acciones en cuanto á las obligaciones impuestas al vendedor. El vendedor con rescate debe reembolsar los gastos y costas, los que pueden ser considerables, mientras que el demandante por rescisión no soporta los gastos. A este respecto la acción de rescisión es más ventajosa. (2) Es inútil continuar el paralelo; la ciencia ya no necesita enseñar á los hombres cuál es su interés; éstos saben mejor atenderlo que el más sutil de los jurisconsultos.

426. El principio de que la rescisión tiene lugar en cualquiera venta de inmuebles recibe dos excepciones. Según el artículo 1,684 no há lugar á la rescisión en "todas las ventas que según la ley sólo pueden hacerse por autoridad judicial." Es difícil precisar el motivo de esta excepción. Portalis, que desarrolló con mucho cuidado la materia de rescisión, se expresa como sigue: "Cuando la justicia inter-

1 Bourges, 21 de Marzo de 1827 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1584).

2 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 167, núms. 122 bis III y IV. Mourlón, tomo III, pág. 268, núm. 670.

viene entre los hombres aparta toda sospecha de sorpresa y de fraude y les garantiza la mayor seguridad." Sin duda, pero puede haber lesión sin que haya sorpresa ó fraude. Pocas veces sucederá que se encuentre una lesión en una venta judicial; pero, en fin, si sucede esto, ¿por qué no se permite al vendedor pedir la rescisión? Faure, el relator del Tribunado, contesta: "Las ventas judiciales exigen procesos verbales, anuncios y otras varias formalidades tales que es imposible temer que la venta no haya sido bastante pública, que no se hayan presentado bastantes postores y que, en fin, la cosa no haya sido vendida en la cantidad que era posible sacar de ella." (1) Hé aquí una razón práctica que generalmente justifica la ley; no obstante, el legislador debiera haber mantenido el derecho del vendedor á reserva de que éste viera si le convenía usarlo; si no se presentaron más postores cuando la primera venta no se puede concluir de esto que no se presentarán más en una nueva venta.

El art. 1,684 está concebido en términos restrictivos; no dice que la rescisión no tiene lugar en ninguna venta judicial, limita la excepción á las ventas que, según la ley, sólo pueden ser hechas por autoridad de justicia. Debe, pues, verse, dice Grenier, orador del Tribunado, si la venta tiene por principio la voluntad libre de aquellos cuyos bienes se venden, ó si la intervención de la justicia es absolutamente necesaria, según la ley, para que la venta tenga lugar. La venta no será rescindible si la justicia es la que vende para suplir la falta de *voluntad* ó de capacidad del que vende su propiedad; quedará, por lo contrario, sujeto á la rescisión si la venta se hace judicialmente por voluntad de las partes interesadas. (2) Y sentenció por consecuencia que el artículo 1,654 es aplicado á las ventas por expropiación forzada y á las ventas de bienes de menores y de interdictos, y que

1 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 43. Faure, *Informe* núm. 29 (Loché, t. VII, págs. 85 y 100).

2 Grenier, *Discurso* núm. 35 (Loché, t. VII, pág. 115).

no lo es á una licitación judicial hecha entre coherederos presentes, mayores y dueños de sus derechos. (1)

427. Portalis dice en la Exposición de los motivos, que la acción de rescisión por causa de lesión no tiene lugar en las ventas aleatorias, y define la venta aleatoria, la que versa en cosas inciertas. (2) El Código no consagra esta excepción, y el legislador hizo bien en no formularla en estos términos. En teoría un contrato aleatorio excluye la idea de lesión. Si es una ventura que es objeto de la venta, y si esta ventura es igual para ambas partes, la que pierde no puede decir que está lesionada, pues hubiera podido ganar; el precio, en este caso, está pagado, no como equivalente de la cosa sino como equivalente de la suerte. Siguese de esto que si la suerte es realmente igual el vendedor no puede pedir la rescisión por causa de lesión. Pero queda siempre por determinar, de hecho, si hubo suerte igual de ganancia y de pérdida para cada una de las partes; y puede suceder que la venta, aunque verse en una cosa incierta y aunque el mismo precio sea aleatorio, en el sentido de que es incierto, presenta, no obstante, una ganancia segura para el comprador y una pérdida segura para el vendedor; si esta pérdida llega hasta las siete doceavas partes habrá lugar á la rescisión por causa de lesión. (3)

Se presentó el caso ante la Corte de Casación. Venta de derechos sucesivos hecha á título de prefijo. Esto es ya una cosa incierta, en este sentido: que el monto de los bienes y de los cargos es más ó menos inseguro. El precio consistía en una renta vitalicia, la que es insegura por su naturaleza, puesto que depende de la vida ó muerte del acreedor ren-

1 Véanse las citaciones en Aubry y Rau, t. IV, págs. 415 y siguientes y notas 13 y 14, pfo. 358; la jurisprudencia en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, núms. 1580 y 1581.

2 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 27 (Loché, t. VII, pág. 81).

3 Marcadé, t. VI, pág. 310, núm. II del art. 1671. Colmet de Santerre, tomo VII, pág. 162, núm. 120 bis II. Duvergier, t. II, pág. 114, núm. 75. Aubry y Rau, t. IV, págs. 414 y siguientes, pfo. 358.

tista. Apesar de esta doble incertidumbre, la Corte de Lyon juzgó que había lesión por más de las siete doceavas partes, y en el recurso, la Corte de Casación pronunció una sentencia de denegada bien motivada por informe de Hardoin. En el caso la venta de los derechos sucesivos no tenía nada de aleatoria; la consistencia de los bienes hereditarios era perfectamente conocida y determinada, así como los cargos impuestos al adquirente; desde luego la venta estaba sometida al derecho común en lo que se refiere á las lesiones. Quedaba por saber si el precio no era aleatorio; y la sentencia atacada comprobaba de hecho que los adquirentes, después de haber pagado una parte del fundo enajenado, las deudas que tenían que saldar conservaban inmuebles cuyo valor venal hubiera podido producir intereses cuando menos iguales, si no superiores, al tipo de la renta vitalicia que se comprometían á servir al vendedor; de manera que, dice la Corte de Lyon, los compradores hubieran podido apropiarse la casi totalidad del valor capital de los bienes enajenados sin pagar nada y sin equivalente serio. La Corte de Casación concluye de esto que la renta vitalicia no admitía ninguna suerte ni ninguna incertidumbre para los adquirentes; que faltaba desde luego uno de los elementos esenciales que constituyen los contratos aleatorios. Esto era decisivo en favor de la rescisión por causa de lesión. (1)

En otro caso la Corte de Casación casó una sentencia que había admitido la rescisión de una venta hecha mediante una renta vitalicia. La sentencia atacada se fundaba únicamente en la edad y la salud de los acreedores rentistas. Se había concluido de esto que no era probable que vivieran más allá de setenta y nueve años; partiendo de tal base se se llegaba á la conclusión de que había lesión por más de

1 Denegada, 16 de Julio de 1856 (Dalloz, 1857, 1, 283). Compárese Orleans, 26 de Mayo de 1831 y Denegada, 28 de Diciembre de 1831 (Dalloz, en la palabra *Renta vitalicia*, núm. 72, 2. °)