

siete doceavas partes. La Corte de Casación comprueba que la renta vitalicia sobrepasaba los productos del inmueble vendido; desde luego había una suerte de ganancia y de pérdida para ambas partes contratantes; todo dependía de la duración insegura de la vida de los acreedores rentistas: la Corte de Apelación había fijado arbitrariamente la duración de la vida de los vendedores y había llegado así á transformar un contrato aleatorio en uno que no lo era. (1). Cuando, al contrario, la renta es inferior al producto ya no hay suerte de pérdida para el comprador, hay pérdida segura para el vendedor; en este caso el juez del hecho puede decidir que la pérdida es de más de los siete doceavos y, por consiguiente, rescindir la venta. (2)

428. La jurisprudencia de las cortes de Bélgica está en el mismo sentido. (3) Se supone que la nuda propiedad es el objeto de la venta y que el precio consiste en una renta vitalicia. La nuda propiedad es también una cosa incierta, puesto que el valor depende de la vida del usufructuario que está sometida á suertes que el hombre ignora. El contrato es, pues, aleatorio; pero la Corte de Bruselas dice que ninguna ley declara que los contratos aleatorios no pueden ser rescindidos por causa de lesión; quedan, pues, sometidos á la rescisión, á no ser que sea imposible comprobar la lesión por razón de la incertidumbre absoluta que reina en el valor de la cosa vendida y en el precio. Resulta que la rescisión de un contrato aleatorio puede raramente pronunciarse, pero de esto no debe concluirse que, por el solo hecho de ser la venta aleatoria no es de admitirse la acción; en efecto, pueden presentarse circunstancias en las que admitiendo

1 Casación, 31 de Diciembre de 1855 (Dalloz, 1856, 1, 19).

2 Denegada, 13 de Noviembre de 1867 (Dalloz, 1868, 1, 344). Compárense, en diversos sentidos, las decisiones relatadas en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1576. Agréguse Montpellier, 8 de Diciembre de 1857 (Dalloz, 1858, 2, 120) y Caen, 3 de Mayo de 1870 (Dalloz, 1871, 2, 213).

3 Gante, 5 de Mayo de 1854 y 21 de Marzo de 1857 (*Pasicrisia*, 1854, 2, 331 y 1857, 2, 137).

las suertes más favorables para el vendedor la lesión de las siete doceavas partes se establezca con seguridad evidente, sea por razón de la edad ó de la salud del vendedor, sea por razón de la vileza del precio. En el caso una viuda había vendido la nuda propiedad de todos sus derechos sucesivos inmobiliarios en la sucesión de su hija mediante una renta vitalicia de 300 francos. La nuda propiedad era segura y reconocida; la declaración de sucesión hecha por el comprador la valuaba en 11,400 francos. La vendedora tenía más de ochenta y ocho años; la venta ofrecía, pues, grandes suertes de ganancias para el comprador y de pérdida para el vendedor. No obstante, la Corte no pronunció la rescisión porque no quedaba establecido que la pérdida fuera de las siete doceavas partes. En vano alegaban los demandantes los de las sociedades de seguro de vida; la Corte responde que no es sobre probabilidades en que puede uno fundar la rescisión; que es necesaria una prueba de que la lesión es de siete doceavos y que no siendo dada esta prueba la acción no era de admitirse. (1)

El Tribunal de Gante ha pronunciado la rescisión de la venta de una nuda propiedad mediante renta vitalicia, calculando el valor de la cosa vendida con relación á la edad avanzada de los usufructuarios. (2) ¿Hay contradicción entre esta resolución y la de la Corte de Bruselas? Nó, pues los principios son idénticos; sólo que en un caso la Corte decide que el cálculo de la lesión es imposible, mientras que en el otro caso el Tribunal establece la lesión fundándose en las circunstancias de la causa. Y nótese que el Tribunal no dice, como la sentencia casada por la Corte de Casación (núm. 428, nota 2), que la vida de los usufructuarios no podía pasar de tal término; esto fuera erigir en certeza lo que sólo

1 Bruselas, 9 de Mayo de 1866 (*Pasicrisia*, 1866, 2, 233).

2 Sentencia de 21 de Mayo de 1873 (*Pasicrisia*, 1873, 3, 315).

es probabilidad; el Tribunal ha sentenciado según el conjunto de las circunstancias de la causa.

Hay una sentencia de la Corte de Montpellier que desecha la demanda de rescisión en principio, porque la venta de la nuda propiedad es necesariamente aleatoria. (1) Esto es demasiado absoluto y es en realidad hacer la ley, pues ninguna disposición dice que los contratos aleatorios no son sujetos á rescisión.

429. Las mismas dificultades se encuentran en la venta de un usufructo. Fué sentenciado que esta venta no es rescindible por causa de lesión, porque la utilidad y la pérdida dependen del azar y escapan á toda apreciación positiva. (2) Esto es verdad en lo general, pero es demasiado absoluto. El juez debe decidir de hecho y no de derecho. Esto es lo que hace la Corte de Burdeos; ésta ha sentenciado que no había lugar á rescisión porque la lesión no alcanzaba las siete doceavas partes. El recurso de casación propuso otras bases de cálculo según las que hubiera habido lesión; la Corte apartó estas dificultades de hecho como siendo de la exclusiva competencia de las cortes de apelación. (3)

430. El art. 1,674, después de haber dicho que el vendedor lesionado en más de los siete doceavos puede pedir la rescisión, agrega: «Aunque hubiera expresamente renunciado en el contrato á la facultad de pedir dicha rescisión.» Portalis da la razón: «Un pacto tal sería contrario á las buenas costumbres; sería amenudo fruto del dolo y de las prácticas de un adquirente supuesto que arrancaríá de este modo un desistimiento prematuro á la miseria y al infortunio. Además, autorizar en los contratos de venta la renuncia á la acción de rescisión hubiera sido destruir dicha acción. Cualquiera adquirente hubiera exigido esta cláusula y

1 Montpellier, 6 de Mayo de 1831 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1573).

2 Bourges, 11 de Febrero de 1840 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1573).

3 Denegada, 9 de Julio de 1855 (Daloz, 1855, 1, 385).

la ley no hubiera prestado más que un recurso impotente é ilusorio al desgraciado y al oprimido». (1)

La ley nulifica la renuncia que se hiciera en el contrato. Esto implica que la renuncia que interviene después del contrato es válida, pero es necesario ver bajo qué condiciones. Renunciar á una acción de nulidad ó de rescisión es confirmar la convención; pero toda nulidad puede cubrirse con la confirmación siempre que la confirmación sea de tal naturaleza que borre el vicio que mancha el acta y la hace nula. Hemos expuesto en el título *De las Obligaciones* las condiciones requeridas para que haya confirmación; estas condiciones se aplican á la rescisión por causa de lesión.

Se presenta una dificultad especial para el vicio de lesión. Es de principio que la confirmación es nula cuando está viciada por la misma causa que vicia el contrato; si es el dolo ó el error los que vician la convención no puede haber confirmación sino cuando el dolo ó el error han sido reconocidos; si es la violencia es necesario que ésta haya cesado (arts. 1,338 y 1,304). ¿Cuándo puede decirse que el vicio de la lesión ha cesado? En la teoría del Código la lesión es una especie de violencia moral; el vendedor sólo consiente en vender con una lesión enorme porque tiene una necesidad urgente de dinero. Este es el vicio. Luego mientras que el precio no está pagado la lesión subsiste; en vano el vendedor no pagado confirmaría su confirmación; estaría igualmente viciada por la lesión, pues sólo consiente en confirmar para recibir el precio. La confirmación no puede, pues, intervenir sino después del pago del precio. Una vez pagado éste el vendedor goza de su plena libertad; por consiguiente, puede renunciar á la acción de rescisión. (2)

Es, según este principio, como debe decidirse la cuestión de saber si la confirmación tácita es admitida en materia de

1 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 44 (Loché, t. VII, pág. 85).

2 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 164, núm. 120 bis VI.

venta. El art. 1,338 dice que la *ejecución voluntaria* implica renuncia de la acción de nulidad. ¿Debe concluirse de esto que el vendedor que ejecute el contrato entregando la cosa y recibiendo el precio confirma la venta y renuncia la rescisión? No, pues la ejecución por su parte no es *voluntaria*, en el sentido del art. 1,338. Para que sea voluntaria es necesario que el vendedor haya tenido la intención de renunciar al derecho que tiene de pedir la nulidad de la venta; y si entrega la cosa es que tiene que hacerlo para recibir el precio; y si recibe el precio es porque está obligado á ello por la necesidad que le obligó á vender con una lesión de siete doceavos. Luego la ejecución por parte del vendedor lesionado no es nunca voluntaria y, por lo tanto, no puede ser considerada como una confirmación. (1)

La jurisprudencia parece conformarse con el conocimiento del vicio cuando la ejecución. Es seguro que el vendedor que ejecuta la venta cuando no conoce el vicio de la lesión no confirma el contrato; es el derecho común. (2) Pero suponiendo que conoce el vicio en el momento en que ejecuta la venta, esta ejecución no valdría confirmación, pues no es voluntaria en el sentido del art. 1,338; el vendedor hace la entrega y recibe el precio, no con intención de renunciar á su derecho de rescisión sino porque la obligación moral que lo llevó á vender lo obliga también á ejecutar el contrato.

431. El art. 1,674 prevee también otra clase de renuncia. Se dice en el contrato que el vendedor da el aumento de valor: ¿debe tomarse en serio esta declaración? La ley dice que el vendedor podrá, no obstante, pedir la rescisión de la venta; supone que la declaración de dar los siete doceavos es una renuncia bajo otra forma. Es seguro que si el ven-

1 Durantón t. XVI, pág. 453, núm. 417. Aubry y Rau, t. IV, pág. 414, nota 3, pfo. 358.

2 Casación, 19 de Diciembre de 1853 (Dalloz, 1854, 1, 31). Bruselas, 22 de Abril de 1850 (*Pasicrisia*, 1850, 2, 346).

dedor se encuentra en la situación que el legislador ha supuesto, si tiene una necesidad urgente de dinero, no tendría la menor gana de hacer una liberalidad; declarar que entiende dar á aquel que abusa de su estado de premura para comprar la cosa en un precio lesionado, es una chanza de mal gusto. Sin embargo, la ley presume sólo que así es. Puede suceder que una venta entre parientes cercanos se haga á precio muy bajo y contenga realmente una liberalidad; la ley no quiere ni puede quitar al vendedor el derecho de dar todo ó parte de la cosa. Pero tocará al comprador probar que la donación fué seria, pues pide que el juez valide una cláusula que la ley presume ser sólo una renuncia disfrazada; pide, pues, probar contra la presunción de la ley, y á él incumbe la prueba. El caso se ha presentado ante la Corte de Bruselas para una venta hecha por un tío á su sobrino; la Corte desechó la demanda de rescisión porque resultaba de las circunstancias de la causa que el vendedor había querido gratificar al comprador. (1)

432. El derecho de promover la rescisión cesa cuando la cosa perece por caso fortuito. En el derecho antiguo la cuestión estaba controvertida. Se sostenía que el comprador estaba obligado á la alternativa de restituir la cosa ó pagar el suplemento del justo precio, y la pérdida de una de las cosas comprendida en la obligación alternativa no extingue la obligación, la reduce á la que subsiste (art. 1,193). Pothier contesta muy bien que la obligación del comprador consiste únicamente en restituir la cosa; en cuanto al derecho de guardarla pagando un suplemento del justo precio es una facultad que la ley le concede; su obligación es, pues, facultativa y, por consiguiente, la pérdida de la sola cosa debida extingue la obligación. Pothier, que gusta probar que el de-

1 Bruselas, 1.º de Mayo de 1833 y Denegada, 14 de Julio de 1834 (*Pasicrisia*, 1834, 1, 286). La doctrina está en el mismo sentido (Durantón, t. XVI, pág. 450, núm. 434).

recho está en armonía con la equidad, agrega: "Por muy desventajoso que sea el contrato en sí, el vendedor por el acontecimiento no tiene derecho de quejarse sino más bien de felicitarse, puesto que si no hubiera hecho la venta hubiera perdido la cosa que vendió y no tendría el precio que recibió." Se entiende que tal es la opinión de los autores modernos. (1)

§ II.—¿CUANDO HAY LESION?

433. En la larga discusión que tuvo lugar en el Consejo de Estado acerca de la rescisión por causa de lesión, los adversarios de la rescisión sostuvieron que era muy difícil, por no decir imposible, probar la existencia de la lesión. Es para contestar estas objeciones porque los autores del Código han tratado con pormenores una materia que pertenece más bien á los procedimientos. El art. 1,675 comienza por establecer un principio en el que no pudiera haber contestaciones: "Para saber si hay lesión de más de los siete doceavos hay que estimar el inmueble según su estado y valor en el momento de la venta." Es la lesión que el vendedor sufre cuando la venta lo que le da derecho de promover, porque es en este momento cuando sufre la violencia moral que lo obliga á vender con pérdida para procurarse el dinero que necesita con urgencia. (2) La estimación se hace por peritos (artículo 1,678). Estos deben, por consiguiente, estimar el inmueble, no según lo que vale cuando hacen el avalúo sino según lo que valía cuando la venta, tomando en consideración el estado de la cosa en aquella época y su valor. Por estado la ley entiende la situación material del inmueble; puede estar en buen estado ó en mal estado; este estado puede cambiar después de la venta; el inmueble puede haber mejorado ó deteriorado; puede también recibir crecimiento por aconteci-

1 Pothier, *De la venta*, núm. 348. Davergier, t. II, pág. 147, núm. 102.  
2 Denegada, 24 de Julio de 1855 (Daloz, 1855, 1, 418).

mientos naturales, tales como un aluvión; los expertos no deben tener en cuenta los hechos posteriores á la venta que hubiesen modificado el estado de la cosa. En cuanto al valor se determina no sólo por el estado del inmueble en el momento de la venta sino también según el precio corriente de inmuebles de la misma naturaleza en aquella época. La ley económica de la propiedad inmobiliar es que aumenta de valor, pero algunas veces baja, como en tiempo de revolución ó de guerra. Aquel que vende cuando el valor de los inmuebles era bajo no puede decir que está lesionado cuando las circunstancias políticas cambian el valor de los inmuebles. (1)

Es según estas reglas como los peritos estimarán el justo precio del inmueble cuando la venta y, por consiguiente, la lesión. En el Consejo de Estado se objetaba que el justo precio es una abstracción, dependiendo todo de las circunstancias individuales en que se encuentran las partes contratantes. Portalis contesta que este es el precio convencional, el que es esencialmente variable. El justo precio es el precio común, aquel que tiene la cosa en la opinión común. Portalis tiene razón en decir, bajo este punto de vista, que la situación y las necesidades de todos los vendedores y de todos los compradores, ó de la mayor parte de ellos, difiere poco, si se considera á los hombres y á las cosas en la misma época y en el mismo lugar y en las mismas circunstancias; y es por la conformidad de situaciones y necesidades como se forma en la opinión pública una especie de precio común ó corriente que da á las cosas un valor poco menos que seguro mientras subsisten las mismas circunstancias. Esto es el justo precio. (2)

434. La Corte de Grenoble y la Corte de Casación han hecho la aplicación de estos principios en el siguiente caso. Venta de un lote de una sucesión á uno de los copartíci-

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 165, núm. 121 bis.  
2 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 31 (Loché, t. VII, pág. 79).