

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 (Dalloz, 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).

pes en 840 francos. Los peritos estiman el valor de los bienes vendidos en 1,850 francos, lo que daba una lesión de de los siete doceavos. Se sostuvo por el vendedor que debía agregarse á la estimación primera el valor de conveniencia que tenía el lote para el comprador por razón de la situación de sus demás propiedades. El primer juez admitió esta pretensión, pero la Corte de Apelación de Grenoble decidió que el valor de conveniencia dependía, en el caso, de la opinión personal del comprador y del precio que la situación de sus demás propiedades le hacía dar á la adquisición de los inmuebles comprendidos en el lote que había comprado; y este valor es puramente arbitrario, no descansa en ninguna base tomada en el precio de los inmuebles de igual naturaleza de la misma localidad; desde luego no es susceptible de ser valuado y no debe tomar parte en el justo precio, según el art. 1,675, pues este precio debe estimarse según la opinión común y no en afectos privados y conveniencias individuales. La Corte cita las leyes romanas; mejor hubiera sido invocar las palabras de Portalis, uno de los autores de la ley y gran partidario de la rescisión. En el recurso la Corte de Casación decidió en principio que la conveniencia que puede motivar un avalúo mayor en un inmueble no es lo que entraría en el gusto ó posición particular de una de las partes sino sólo lo que resulte de la opinión común y que otros interesados pudieran también apreciar. Si la conveniencia es puramente individual el vendedor no sufre ningún perjuicio, pues no hubiera obtenido para su cosa un precio superior vendiéndola á otras personas.

El vendedor criticaba también la estimación de los peritos por otra razón: estos debieron, según él, tener en cuenta el aumento de precio que debía resultar de la expropiación del inmueble por causa de utilidad pública. Esto fuera justo, dice la Corte de Grenoble, si la vía de comunicación de que se trata hubiera sido ya decretada y la in-

demnización fijada cuando la venta. Pero en el caso nada había resuelto, sólo había habido preliminares relativos á indemnización, lo que era decisivo; la expropiación tuvo lugar más tarde y no dió, en vista de las circunstancias, mayor precio al inmueble de su valor primitivo. (1)

435. Fué sentenciado que deben tenerse en cuenta, en la estimación del valor del inmueble cuando el contrato, las cosechas pendientes en aquella época; en efecto, estas cosechas hacen parte del inmueble á título de accesorio.

En cambio la parte de la cosecha ó, si hay lugar, toda la cosecha que está desprendida del suelo, deja de ser inmóvil; si los frutos cortados entran en la venta hay que deducirlos, puesto que la venta es, en este caso, parte mueble, parte inmueble, y la rescisión no podrá ser pronunciada más que si la parte del precio fijada por la ventilación para el inmueble presenta un déficit de siete doceavos. La Corte de Limoges había comprendido toda la cosecha en la estimación, aun los frutos separados y hechos muebles; esto era un error evidente; la sentencia fué casada. (2)

436. La prueba de la lesión se hace por una experticia, pero es necesario una sentencia previa que admita la demanda á esta prueba. Esto es lo que dice el art. 1,677: «La prueba de la lesión sólo podrá ser admitida por sentencia y sólo en el caso en que los hechos articulados fueran bastante verosímiles y bastante graves para hacer presumir la lesión.» Se necesita siempre una sentencia para ordenar una experticia (Código de Procedimientos, art. 302); pero, según el derecho común, el tribunal se limita á examinar si los hechos alegados por el demandante son pertinentes; es decir, si suponiéndolos probables tendrán una influencia deci-

1 Grenoble, 23 de Noviembre de 1865 y Denegada, 18 de Noviembre de 1867 (Dalloz, 1868, 1, 345).

2 Casación, 15 de Diciembre de 1830 (Dalloz, en la palabra *Venta*, número 1645). Duvergier, t. II, pág. 132, núm. 89. Compárese Troplong, pág. 419, número 816.

siva en el debate. El art. 1,677 va más allá; aunque los hechos fuesen pertinentes el juez puede desechar la demanda de experticia si no los encuentra verosímiles. Esta es una garantía que el legislador quiso dar á la estabilidad de la propiedad. La lesión sólo es admitida por excepción como causa de nulidad; es un hecho raro; es, pues, necesario que haya muy grandes probabilidades en favor de la demanda para que el juez ordene una prueba que amenaza los derechos del comprador y aun compromete su honorabilidad, pues implica que abusó de la angustia del vendedor para comprar la cosa á precio vil. (1) ¿Cuándo son verosímiles los hechos y cuándo tienen la gravedad necesaria? Esta es una cuestión que se deja por completo á la apreciación del juez. (2)

437. El art. 1,678 dice: «Esta prueba no podrá darse más que por un informe de tres peritos.» ¿Quiere esto decir que el juez debe ordenar la experticia aunque la lesión estuviera probada por los documentos del proceso y por las circunstancias de la causa? La cuestión está controvertida. Según el derecho común la experticia sólo está ordenada para ilustrar al juez; si se cree suficientemente instruido ¿para qué había de prescribir una prueba inútil? Se pretende que la ley ha derogado el derecho común. En primer lugar el texto parece excluir toda otra prueba que la de los peritos, pues la ley está concebida en términos restrictivos. Se puede contestar que el art. 1,678 se liga con el artículo 1,677, de que es la continuación; y el art. 1,677 dice que es necesaria una sentencia preparatoria para ordenar la prueba, según los hechos graves y verosímiles alegados por el demandado; son estos hechos graves y verosímiles que sólo pueden ser probados por una experticia. Pero si la

1 Duvergier, t. II, pág. 150, núm. 105.

2 Lieja, 24 de Marzo de 1836 (*Pasicrisia*, 1836, 2, 77). Compárense las autoridades citadas por Aubry y Rau, t. IV, pág. 417, nota 17, pfo. 358.

prueba de la lesión está ministrada por los documentos de la causa no se encuentra uno ya en el texto del art. 1,677, que supone que los hechos articulados hacen sólo *presumir* la lesión, mientras que suponemos que la prueba completa de la lesión existe.

En apoyo de la opinión contraria se invocan los trabajos preparatorios. Había en el proyecto una disposición concebida así: «Los jueces podrán, no obstante, rescindir una acta de venta sin necesidad de peritos cuando una lesión suficiente quede establecida por una prueba literal.» Esta disposición fué adoptada por el Consejo de Estado, pero el Tribunado propuso su supresión por el presente motivo: «Suponiendo que los jueces pudiesen decidir, según la prueba literal, si hay lesión ó no, siempre habría que conocer el justo valor del objeto vendido aun más arriba del tipo de la lesión, con el fin de que, en el caso en que el adquirente quisiera usar de su derecho de retener el objeto vendido pagando el suplemento del justo precio, se sepa á qué suma llega este suplemento.» La razón era mala, pues se supone que los documentos de la causa dan á conocer el justo precio, lo que hace la experticia inútil tanto para fijar el suplemento como para determinar la lesión. Lo seguro es que el artículo del proyecto fué suprimido. ¿Pero por qué lo fué? ¿Fué por justicia á las observaciones del Tribunado? Las actas no dicen nada. Luego la cosa es insegura. Se puede creer también que la disposición fué suprimida como inútil. Esta última disposición estaría en armonía con el espíritu de la ley. Se concibe que la experticia sería necesaria si ligase al juez, pero no es así. Acerca de este punto todos están acordes. Esta es, pues, la situación del juez cuando está obligado á ordenar una instrucción. Su opinión está fijada; no obstante, debe ordenar una experticia; los peritos darán una opinión contraria que el juez se tendrá formada; pero el juez, teniendo más confianza en una prueba literal

que en el dicho de los peritos, se atiende á su convicción primera. ¿No es esto jugar con la experticia? ¿Está en el espíritu de nuestra legislación semejante formalismo? Basta que exista una duda acerca de la voluntad del legislador para que se deban mantener los principios generales. (1)

438. La ley quiere que la experticia se haga con tres peritos, que son nombrados de oficio, á no ser que las partes no estén de acuerdo para nombrar á los tres conjuntamente. Estos deben levantar una acta común y sólo formar una sola opinión á pluralidad de votos. Si hay votos diferentes el acta dirá los motivos sin que se permita dar á conocer la opinión de cada perito (arts. 1,678-1,680). Portalis dirá cuáles son los motivos de estas disposiciones reglamentarias. Los adversarios de la rescisión objetaban que la experticia era una prueba insuficiente y peligrosa. Se sabe, decían, cómo pasan las cosas. Cada parte tiene su perito. Un tercero está llamado, y la opinión de este tercero da la ley. Así las propiedades se encuentran á merced de un sólo hombre. Es para contestar á estas críticas como el legislador quiere que los tres peritos se nombren á la vez, ó por las partes ó por el juez; que procedan simultáneamente y que formen una opinión común; que procedan por mayoría de votos como los jueces, y que sus opiniones permanezcan secretas como las de los magistrados. (2)

439. El Código de Procedimientos, art. 323, dice que «los jueces no están obligados á seguir la opinión de los peritos si su convicción se opone á ello.» ¿Es aplicable esta disposición á la experticia que se hace en materia de lesión? Esta es la opinión de los autores, excepto el disenso de Carré, y la jurisprudencia está en este sentido. (3)

1 Duvergier, t. II, pág. 151, núm. 106. En sentido contrario Marcadé, tomo VI, pág. 314, núm. II del art. 1677. Esta última opinión está más generalmente seguida (Aubry y Rau, t. IV, pág. 416, nota 15, pfo. 358).

2 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 40 (Loché, t. VII, pág. 83).

3 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. IV, pág. 416, nota 16, pfo. 358. Agréguese Lieja, 7 de Enero 1846 (*Pasicrisia*, 1847, 2, 140).

No hay ninguna razón para establecer una diferencia entre la experticia del art. 1,677 y la experticia ordinaria; no hay ningún texto del que pueda inducirse que los autores del Código hayan entendido imponer al juez una opinión que fuera contraria á su convicción. Hay que agregar que la decisión de los jueces es soberana, pues deciden de hecho según los elementos del debate. (1)

§ III.—DE LA ACCION DE RESCISION.

440. La acción de rescisión por causa de lesión es una acción de nulidad fundada en un vicio de consentimiento; la ley supone que hubo error ó violencia moral. Aquel que conoce el valor de su cosa y que está libre para obrar no vende por los cinco doceavos del precio que pudiera obtener; su consentimiento está, pues, viciado, y todo vicio de consentimiento es una causa de nulidad del contrato (artículo 1,117). El Código no da á la acción que nace de la lesión el nombre de acción de nulidad, la califica de acción de rescisión. Está sometida á algunas reglas especiales. Como está fundada en la lesión, el demandante debe ministrar la prueba de la lesión. Acabamos de decir cómo se hace esta prueba. Otra consecuencia deriva de este principio: estando la acción fundada en un perjuicio, la ley permite al comprador suspenderla indemnizando al vendedor (artículo 1,681). Pero esto es una facultad que concede al comprador, no es un derecho que dé al vendedor. Este sólo tiene un derecho; pretende que su consentimiento fué viciado y que el contrato es nulo; debe, pues, promover la nulidad de la venta.

441. Síguese de esto que la acción de rescisión es inmobiliar; en efecto, tiende á la anulación de una venta inmobiliar y, por consiguiente, á poner en manos del vendedor un

1 Véase la jurisprudencia en el *Repertorio de Dalloz*, en la palabra *Venta* núm. 1631.