

cho de percibir los frutos, sin obligacion de restituirlos al verdadero propietario que más tarde reivindicase la cosa: 2.º la posesion de buena fé, despues de una duracion de diez años, cuando el propietario habita en la misma provincia que el comprador, ó despues de veinte, cuando no habita en la misma provincia, hace adquirir al comprador la propiedad de la cosa que su vendedor no habia podido transmitirle; á este modo de adquirir le llamamos «prescripcion ó usucapion.»

Llámase «buena fé,» la creencia que tiene el comprador de que pertenecia al vendedor la cosa que ha adquirido, y que tenia facultad de enajenarla.

Esta opinion se presume en todo posesor que exhibe un título de su posesion, á ménos que compareciese el contrario.

Nuestra costumbre de Orleans no admite dicha prescripcion de diez ó veinte años, solo reconoce la de treinta. Estas prescripciones no corren contra los menores: para prescribir contra la Iglesia, se requiere el término de cuarenta años. Véase nuestro *tratado de la Prescripcion, part. 2, art. 1, y sig.* y la introduccional título 14 de la costumbre de Orleans, sec. 1.

CAPÍTULO II

De la anulacion del contrato de venta

El contrato de venta puede anularse por consentimiento mútuo de las partes contratantes, antes de que haya sido del todo consumado. En

la primera seccion, trataremos de esta especie de anulacion.

El contrato, aun despues de estar consumado, puede ser ó rescindido por alguna accion rescisoria, ó anulado para lo futuro por medio de alguna accion resolutoria.

Hay lugar á las acciones rescisorias, ó por causa de menor edad, ó aun, por causa de violencia, de dolo, de lesion enorme, ó alguna otra justa causa, tratándose de actos otorgados entre mayores de edad.

La accion rescisoria por causa de lesion enorme, es decir, de más de la mitad del justo precio, formará la materia de la segunda seccion de este capítulo. No nos extenderemos á tratar de las acciones que nacen de otras causas de rescision, puesto que estas acciones, no entrando nada de particular para el contrato de venta, las veremos junto con otras diferentes acciones en tratado aparte. Téngase presente que la rescision de un contrato de venta, puede ser reclamada, no solo por una de las partes contratantes ó por sus herederos, sino alguna vez por terceras personas, como cuando un deudor ha verificado una venta en fraude de sus acreedores, ó un acusado de crimen capital en fraude del fisco. En estos casos los acreedores ó el fisco tienen una accion revocatoria para hacer declarar nulo y fraudulento el contrato de venta con reclamacion de las cosas vendidas.

El contrato de venta queda rescindido en virtud de las acciones rescisorias como si nunca hubiese existido: las acciones resolutorias solo lo anulan para lo futuro. Estas acciones nacen de las cláusulas resolutorias puestas en el contra-

to. Alguna vez sucede que la cláusula resolutoria favorece al comprador como en las ventas hechas á prueba, de que hemos tratado ya, part. 2, cap. III, art. 3; pero más comunmentese ponen en favor del vendedor. Las que se presentan con más frecuencia son la cláusula ó pacto de retrovendo, del que hemos tratado en la tercera seccion: aquella por la que el vendedor estipula la anulacion del contrato si dentro un tiempo determinado encuentra quien le compre la cosa con condiciones más ventajosas; esta cláusula será objeto de una cuarta seccion: el pacto comisorio, del que nos ocuparemos en la quinta seccion; y por último, en la sexta seccion veremos si la sola falta de cumplimiento del contrato, por parte de uno de los contratantes es suficiente para que el otro pueda pedir la anulacion.

SECCION PRIMERA

De la anulacion del contrato por consentimiento mútuo de los contratantes

327. Cuando el contrato de venta no ha sido consumado por parte de ninguno de los contratantes, puede anularse de pleno derecho por el solo consentimiento de los mismos; *l. 5, § 1, D. de rescind. vend.* Como que se formó por el solo consentimiento, puede del mismo modo anularse por un consentimiento contrario (1).

(1) Ley 61, tit. 11, Parrida 3, ley 6, Cód. de *rescind. vend.* Art. 1540 Cód. de Guatemala.

Lo que acabamos de decir, guarda completa conformidad con la siguiente importante regla de derecho: «Nihil tam naturale est quam eo genere quidque dissolvere quo colligatum est... Ideo nudi consensûs obligatio contrario consensu dissolvitur;» *l. 35, D. de reg. jur.*; y con la *ley 80, D. de solud.* «Quum emptio contracta est, quoniam consensu nudo contrahi potest, etiam desensu contrario dissolvi potest.»

Lo mismo sucede cuando al contrato de venta sigue solo una tradicion fingida que no consista sino en la voluntad de las partes, porque una voluntad contraria la destruye. Molin. *in Cons. Par. § 78, gl. I, n. 32 y sig.*

328. Cuando el contrato de venta de una cosa no ha sido cumplido por ninguna de las partes, se da por supuesto que éstas han desistido de lo acordado, no solamente cuando convienen que se deshace todo lo acordado, sí que tambien cuando entre ellas se celebra nuevo contrato de la misma cosa. Llega este caso cuando estipulan de comun acuerdo un precio diferente, esto es, más subido ó más bajo que el de la primera convencion: así pues, el primer contrato queda sin efecto alguno, y se da por válido el segundo bajo el precio consignado en la nueva convencion; *l. 2, 5. de rescind. vend.*

Igualmente, si hemos hecho depender de cierta condicion la venta que uno me ha hecho de una cosa, y que por una nueva convencion me la vende pura y simplemente, esta convencion encierra una renuncia de la primera venta condicional y un nuevo contrato de venta puro y simple.