

SECCION II

De la anulacion del contrato hecho con lesion enorme en el precio

331. Uno de los casos en que una parte puede obtener, á despecho de la otra, la anulacion y completa rescision del contrato de venta, es aquel en que ha sufrido lesion enorme.

Así resulta tambien de los principios, que hemos establecido en nuestro *Tratado de las obligaciones, part. I, cap. I, art. 3, § 4*. Llevamos establecido en los mismos que siendo la igualdad de sustancia de los contratos conmutativos, á cuyo número pertenece el de venta, la maldad de que puede estar revestido, y la lesion enorme de una de las partes, vician los contratos y los sujetan á rescision.

Como consecuencia de estos principios la *ley 2, Cod. de rescind. vend.*, concede al vendedor una accion rescisoria contra el contrato de venta, cuando ha sido perjudicado en más de la mitad del justo precio (1).

En el próximo artículo vamos á ocuparnos de esta accion, y en el segundo de la que compete al comprador.

(1) Leyes 56, tit. 5, Partida 5 y L. 2, tit. 1, lib. 10 de la Nov. Rec. Cualquiera otra cesion que no esceda de la mitad del justo precio, solo dará lugar á la rescision cuando haya habido dolo y mala fé. (L. 3, tit. 1, lib. 10 de la Nov. Rec.) Cód. de Guatemala art. 1618.

ARTICULO PRIMERO

De la accion rescisoria del vendedor en caso de lesion enorme

Veremos sobre esta accion: 1.º, cuál es su naturaleza; 2.º, por qué cosas y en qué caso hay lugar á esta accion; 3.º, cómo y contra quién puede intentarse esta accion; 4.º, del efecto que produce, y de las respectivas prestaciones de que, sobre esta accion, responden vendedor y comprador.

§ 1.º *De la naturaleza de la accion rescisoria del vendedor por causa de lesion*

332. La accion que la *ley 2, Cod. de rescind. vend.*, concede al vendedor, es una accion rescisoria al objeto de hacer rescindir y anular el contrato de venta, así como la enajenacion hecha de su cosa, á no preferir el comprador completar el justo precio, en virtud de cuya rescision, el vendedor, valiéndose de esta accion, reivindica la cosa, como si nunca hubiese cesado de pertenecerle.

Esta accion es «*utilis in rem et non directa*;» porque el vendedor que la tiene no es más, «*in rei veritate*,» el propietario que ha vendido; la propiedad la transfirió al comprador por la tradicion que hizo de la cosa concurriendo el ánimo. Pero como el efecto de esta accion es de rescindir el contrato y la enajenacion ó traslacion de la propiedad hecha en consecuencia, al vendedor que tiene esta accion se le considera, por una ficcion de derecho, haber permanecido

siempre propietario de la finca que vendió, y por lo mismo la reivindica en virtud de esta acción como una cosa que le pertenece, y que retiene el comprador sin mediar ninguna causa para ello, por haberse rescindido el contrato de venta que constituía el título del comprador, y la causa en cuya virtud la poseía.

333. Siendo el objeto de esta acción rescindir el contrato de venta, resulta que cuando el vendedor ha hecho anular el contrato, tiene derecho el comprador á reclamar el precio satisfecho, por la misma razón que el vendedor lo tiene para reclamar la cosa, porque una vez rescindido el contrato, desaparece también la causa que puede dar lugar á la retención del precio por parte del vendedor y á la retención de la cosa por parte del comprador. Además es de naturaleza de todas las acciones rescisorias, el que las partes vuelvan al mismo estado que tenían antes del otorgamiento del acto rescindido.

334. La rescisión del contrato de venta á que tiende esta acción, fundándose únicamente en la maldad que entraña el contrato, nace de esto que se debe dejar al comprador en libertad de suspender el efecto de esta acción, y de impedir la rescisión del contrato con purgarlo de la misma, ofreciendo, conforme admite la ley arriba citada, suplir lo que falta para el justo precio. Este suplemento quita al vendedor todo motivo de queja y hace válido el contrato, siempre que no encierre ningún otro vicio, porque si adoleciera de dolo ó de violencia, etc., esta promesa de suplir lo que faltase al justo precio no evita la rescisión.

335. Dumoulin, *in Consuet. Paris*, § 33, *gl. I*, n.º 41, observa también que esta decisión es particular al contrato de venta y no debe extenderse á los demás contratos conmutativos. Por ejemplo, si, en un contrato de permuta, he dado á uno en cambio de una finca de 4,000 libras, otra que vale 10,000 libras, para dejar sin efecto mi acción rescisoria no vendrá aquel obligado á abandonarme la diferencia de 6,000 libras, porque por este abono el contrato de permuta degeneraría en un contrato de venta contra la voluntad de las partes que tuvieron intención de permutar y no de vender.

336. El justo precio que el comprador puede suplir, no es el precio que la cosa vale actualmente, sino el precio que valía al tiempo del contrato; *l. 8. Cod. de rescind. vend.* (1).

337. Se ha suscitado una cuestión sobre si el comprador que suplió el justo precio debe también los intereses del suplemento desde el día que entró en posesión de la cosa vendida. Cuyás, *ad. d. l. 2*, sostiene la afirmativa. Da por

(1) Ley. 56, tit. 10, Partida 4. *L. 8. Cód. de rescind. vend.* cap. 6 de empt. et vend. Gregorio Lopez, dice: Pero si por medio de testigos se probase lo que valía la cosa en el año anterior al contrato; podrá inferirse de aquí el valor que tenía ella al tiempo de la venta? Baldo, siguiendo á Jacobo de Ravena en d. l. 2, col. pen., dice: probarse así presuntivamente; pues que en poco tiempo no cambia el valor de las cosas, mientras no sobrevengan circunstancias extraordinarias, como la declaración de una guerra, ú otra de esta naturaleza; de ahí es que la decisión en este punto penderá al arbitrio del Juez. Albert en el mismo lugar, col. 5, quiere absolutamente que la prueba recaiga sobre el tiempo del contrato: sin embargo, con la opinión de Jacobo de Ravena están conformes Cin. en la ault. sed *quamvis*, C. de *rei uxor.* act. y Salic. en d. l. 2 col. antepon. yo me inclino más á dejar ese punto al arbitrio del Juez.

razon que los intereses del precio constituyen el equivalente del goce de la cosa. El comprador no puede gozar á la vez de la cosa y del precio; por esto el comprador que tiene todo el goce de la cosa debe dar razon de los intereses correspondientes á lo que faltaba á pagar del justo precio, de otra suerte tendria á un tiempo el goce de la cosa y el de todo el precio, lo que rechaza la equidad. No obstante las razones que acabamos de exponer, varios autores han abrazado la opinion contraria. Se fundan en estas solas palabras de la *ley 2*, «vel si emptor elegerit, »quod de est justo pretio recipias,» sin añadir estas otras «cum usuris.» Esta ley, pues, no obliga al comprador á pagar los intereses correspondientes al suplemento. En cuanto á la objecion sacada del principio que el comprador no puede tener á la vez el goce de la cosa y el del precio, puede contestarse que esto atañe tan solo al comprador que no ha pagado en su totalidad el precio estipulado por cuyo motivo viene obligado á pagar los intereses correspondientes á la parte del precio que queda en deber; pero en el caso que ventilamos, el comprador, que ha pagado el precio estipulado, ha pagado todo lo que debia; solo desde la reforma del contrato ha empezado á deber lo que faltaba para completar el justo precio. Aunque el contrato de venta, en cuya virtud gozaba de la finca vendida, fuese un título vicioso, sin embargo, como no debe presumirse que haya conocido este vicio, en tanto que el vendedor no se ha quejado ni le ha hecho conocer la lesion, debe considerársele hasta dicho tiempo poseedor de buena fé de la finca y haber tenido en esta ca-

lidad el derecho de gozar de la misma, sin obligacion de pagar este goce con los intereses correspondientes al suplemento del justo precio. Esta es la opinion de Despeisses, que cita un decreto de Grenoble debido á Expilli, quien ha juzgado que no son debidos los intereses del suplemento con anterioridad á la demanda, *p. I, l. I, tit. 2, s. 9.*

Si la lesion sobre la mitad del justo precio fuese tan considerable que el comprador no hubiese podido ignorar su enormidad, ó que esta enormísima lesion se diera á conocer por otras circunstancias, no puede haber duda ni dificultad de que serán legales los intereses del suplemento. Véase «*infra*,» § 4, la cuestion si la finca debe ser restituida con los frutos.

Tratada la cuestion bajo el punto de vista de la conciencia, si las rentas que el comprador ha percibido excediesen á los intereses de la suma que ha pagado, soy de opinion que no puede dispensarse de restituir el excedente.

338. Nos falta á observar sobre la naturaleza de la accion rescisoria, que teniendo por objeto esta accion la restitucion de la cosa vendida, que es susceptible de division, se sigue de esto que tambien esta accion es divisible; *Tr. des oblig.*, n.º 287.

Por esto, si el vendedor ha dejado muchos herederos, cada uno de ellos no podrá intentar esta accion ni pretender la restitucion de la finca sino por la parte de que es heredero, en términos que si sus herederos no se quejan del contrato, el comprador será muy dueño de retener las demás partes, si así lo juzga á propósito.

Con todo, como el comprador ha comprado la cosa para tenerla entera, una vez emplazado por uno de los herederos del vendedor para rescindir el contrato de venta, puede si lo cree conveniente á sus intereses, emplazar á su vez á los coherederos del demandante al objeto de que juntos se reincorporen de toda la finca, y que le devuelvan el precio, siendo en caso contrario absuelto de la demanda. La razon es, que es de naturaleza de las acciones rescisorias el que uno no pueda ejercerlas sino reponiendo á las partes en el estado que tenian antes del acto cuya rescision se pide, reposicion que no alcanza al comprador caso que estuviese obligado á guardar una parte de la heredad que no habria querido comprar sola. Si el coheredero del demandante rehusa, en virtud de dicho emplazamiento, unirse al demandante para ejercer juntos la accion rescisoria, no puede impedir que el demandante sea en tal caso subrogado en sus derechos para ejercerla.

Lo que hemos dicho relativamente al caso en que hay varios herederos se aplica al en que hay varios vendedores que hubiesen vendido juntos, mediante un mismo contrato y «sub specie unitatis,» una finca que les fuese comun. Aunque no la hayan vendido solidariamente, cuando en la venta ha habido lesion en más de la mitad del justo valor de la cosa, uno de los vendedores no tiene otro derecho de ejercer la accion rescisoria sino por la parte que le corresponde en la finca; pero puede el comprador, si lo juzga á propósito, exigir que sea ejercitada totalmente.

No sucede otro tanto en el caso que los co-

propietarios no hubiesen vendido la finca «sub specie unitatis,» sino que cada uno hubiera vendido su parte, aunque fuera mediante una misma escritura: habria en este caso tantos contratos cuantos fuesen las partes vendidas, sin que el comprador pudiera pretender que la rescision de la venta de una de estas partes arrastre la de las demás.

339. Si es el comprador el que ha dejado muchos herederos no cabe duda alguna que puede el vendedor ejercer la accion rescisoria contra uno de estos herederos por la parte que le haya correspondido, sin ejercerla contra los demás; y siendo lo mismo cuando la finca ha sido vendida á muchos compradores.

§ 2.º ¿En qué caso hay lugar á la rescision?

340. Para que haya lugar á esta accion se requiere, en primer lugar, que la cosa vendida sea una finca ó un derecho inmobiliario, puesto que las ventas de cosas muebles no vienen sujetas á esta rescision, como dejamos dicho.

Dumoulin, *in Cons. Par.* § 33, *gl. 1.ª n.ºm.* 47, exceptúa de esta regla los muebles preciosos por no ser géneros cuyo comercio sea ordinario, tal seria una piedra preciosa ó algun trabajo de platería, ó de otro arte de algun afamado artista. Exceptúa tambien de esta regla la venta de una corta de árboles que encierra el fruto de muchos años; y desaprueba por último una sentencia que denegó al vendedor la demanda de rescision sobre un caso de esta especie. Estas excepciones se oponen con bastante dificultad, sobre todo tratándose de costumbres que, como

la de Orleans, establecen terminantemente que la «enajenacion de bienes muebles no da lugar á la restitucion.»

341. Hay tambien ciertas ventas de fincas y de derechos inmobiliarios que tampoco están sujetos á esta rescision: tales son las ventas hechas por decreto. La fé pública, bajo la que han sido efectuadas estas ventas, las coloca fuera de todo alcance; por otra parte, las subastas, las diferentes rebajas que se observan en esta clase de ventas, establecen que la finca ha sido vendida todo lo ventajosamente que ha sido posible en aquel entonces, de lo que se desprende que no puede decirse que ha sido vendida por ménos de su justo precio, puesto que éste no es otra cosa que el precio á que han podido venderse: «justum pretium est quanti res venire potuit.» Las costumbres de Auvergne, de la Marche y de Bourbonnois contienen disposiciones sobre el particular; y Dumoulin, en sus notas referentes á la última, observa ser de derecho comun, por más que algunos autores extranjeros son de opinion contraria; pero cuando ha habido un contrato de venta, el decreto voluntario que lo ha confirmado no impide que el contrato venga sujeto á esta accion; Sentencia de 14 de Agosto de 1546 citada por Automne.

342. Se ha decidido igualmente que la venta de derechos sucesivos no está sujeta á esta rescision. Soefve cita una sentencia del mes de Diciembre de 1654; Automne, *ad d. l. 2*, cita otra de 7 Mayo de 1586 por la que se denegó la demanda á un barquero que habia vendido por 300 escudos la sucesion del baillío del palacio,

estimada en 4,000 libras de renta. La razon de esto es que la grande incertidumbre de los derechos sucesivos, impide que se pueda fijar el justo precio, y por lo tanto que se pueda establecer que han sido vendidos por ménos de la mitad del justo precio.

Exceptuase de esta decision el caso de la venta que un heredero hiciera de sus derechos sucesivos á su coheredero. Automne, *ad d. l. 4*, *Cod. de hæred vend.*, cita una sentencia por la que se declara sujeta á rescision dicha venta, facultando empero, al comprador para suplir lo que falte al justo precio. Fúndase esta excepcion en que tal acto constituye una division entre los herederos, siendo precisamente en los actos de division donde la igualdad debe observarse más estrictamente. Véase nuestro *Tratado de las obligaciones*, n.º 35.

343. Despeisses, *p. I, tit. I, 54, n.º 8*, cita, entre las ventas que no dan lugar á la rescision la venta de una cosa que no pertenece al vendedor. La consecuencia que saca de que el vendedor, para fundar su accion rescisoria, «debe probar haber sido dueño de la cosa vendida,» no es sostenible. En efecto, del mismo modo que todo poseedor es tenido propietario de la cosa que posee mientras no la reclame su verdadero propietario y haya justificado su derecho, así tambien á aquel de quien la tiene se le presume haber sido propietario y habersele transferido la propiedad en tanto el poseedor no sufra eviccion de la cosa. Así, cuando uno me vende una cosa y ejercita contra mí la accion rescisoria, no necesita uno probar que es el propietario, ni á mí me es permitido oponer

que uno no lo es, á ménos que pretendiera haber yo mismo adquirido la propiedad por otra causa distinta de la que representa la venta que se me ha hecho; eso me toca á mí á justificarlo.

344. Para que haya lugar á la rescision, se requiere, en segundo lugar, que haya habido lesion por más de la mitad del justo precio, es decir, que la cosa haya sido vendida por un precio inferior á la mitad del justo precio. Por ejemplo, si el justo precio de una finca es de 20,000 libras, es necesario que haya sido vendida por ménos de 10,000 libras, para que haya lugar á la rescision.

Viniendo comprendido en el justo precio, «pretium summum, medium et infimum» ¿basta, para que haya lugar á la rescision, que la finca haya sido vendida por un precio menor que la mitad del «pretium summum?» ó es necesario que sea menor que la mitad del «pretium infimum?» Por ejemplo, si el justo precio de una finca es de 18 á 20,000 libras, y que haya sido vendida en 9,500 libras ¿podrá el vendedor ejercitar esta accion, porque 9,500 libras son ménos que la mitad de 20,000 libras que es el «pretium summum?» ó ¿dejará de poderla intentar porque no sea menor que la mitad de 18,000 libras que es el «pretium infimum?» Parece que el precio deberia ser menor que la mitad del «precio infimum,» porque siendo este «pretium infimum» un justo precio, el que no es menor que la mitad de este precio, no es debajo de la mitad del justo precio. Domat y algunos otros autores opinan, sin embargo, de otro modo y con más razon, esto es, que basta que haya le-

sion por menos de la mitad del «summum pretium» por el motivo que esta rescision es muy favorable. Seria, empero, tal vez más exacto decir que el justo precio de que nos habla la ley, es el «pretium medium,» siendo éste el propiamente dicho justo precio que viene á ser una especie de centro. Esta es la opinion autorizada de Scaccia, *Tract. de Comm.*

345. Para conocer si el contrato encierra una lesion suficiente para motivar la rescision, no se debe tener en cuenta ni el estado, ni el valor presente de la finca, sino que debe estimarse lo que ésta valia al tiempo del contrato, habida consideracion del estado que tenia entonces y del precio que valian las fincas. Por esta razon hay necesidad de confiar la estimacion á peritos competentes en la materia y que hayan tenido conocimiento del estado en que se encontraba la finca al tiempo del contrato.

346. Se infiere de lo que acabamos de decir, que en la estimacion de la finca no debe entrar para nada el hallazgo de un tesoro ó el descubrimiento de una mina hechos despues del contrato, puesto que hasta entonces la finca no ha sido más preciosa. Cuando el comprador ha adquirido la finca en lo que valia antes del descubrimiento y al tiempo del contrato, nada puede pretender el vendedor. Tal descubrimiento es una buena ganga para el comprador, de la que él solo debe aprovecharse, segun la regla, «cujus est periculum rei, eum et commodum sequi debet.» Esta es la opinion de Fachin, II, 20, quien cita al propio tiempo á varios doctores que opinan, sobre esta cuestion, unos en pro y otros en contra.

Solo por una estimacion de peritos que hayan tenido conocimiento del estado de la finca al tiempo del contrato, puede juzgarse si ha habido lesion por más de la mitad. Por considerable que fuese la desproporcion que existiera entre el precio por el que el mismo vendedor hubiera adquirido la finca, y aquel por el cual la hubiese comprado, no seria solo y por sí misma una prueba suficiente de esta lesion, porque podria darse el caso de que el mismo hubiese comprado demasiado caro: «Ad rescindendam venditionem, hoc solum non sufficit quod magno pretio fundum comparatam, minoris distractum esse commemoras;» l. 4, *Cod. de resc. vend.*

El justo precio de una finca para cuya venta hay que pagar derechos señoriales de consideracion, puede considerarse bajo dos puntos de vista; ó por lo que respecta al vendedor, como justo valor de lo que la finca vale en sí, á quien nada le cuesta su retencion; ó con respecto al comprador, como precio por el que debe ser justamente vendida y comprada. Es evidente que no se debe vender por todo el precio que vale en sí, y que lo que le cuesta para adquirirla debe necesariamente rebajar su precio. Por ejemplo, suponiendo que una finca feudal sujeta al derecho de quinto, vale en sí, en caso de venta, 20,000 libras, el justo precio por el que debe venderse, teniendo en consideracion lo que cuesta para adquirirla, no debe exceder de unas 16,000 libras. Nace de esto una cuestion; á saber, que para que haya lugar á la rescision del contrato, es necesario que el precio por el que ha sido vendida sea menor que la mitad del

justo precio por el que debiera venderse, v. g., en el caso supuesto, es necesario que no pase de 8,000 libras, ¿ó basta que sea menor que la mitad de lo que la finca valia en sí, y por lo que atañe al vendedor? esto es, en el referido caso supuesto, ¿es suficiente que baje de 10,000 libras? Dumoulin, *Tr. de usur.* 14, n.º 173, cita una sentencia de 31 de diciembre 1557 por la que se dispone que para esta rescision bastaba que el precio bajase de la mitad de lo que valia en sí la finca al tiempo del contrato, y con respecto al vendedor. Por ejemplo, sirviéndonos del mismo caso, basta que la finca haya sido vendida en 9,900 libras para que haya habido lesion de más de la mitad. Lo que le ha costado al comprador por las ganancias señoriales además del precio de adquisicion no debe tenerse en cuenta, porque no es ménos verdad decir que por el contrato de venta ha experimentado el vendedor una pérdida de más de la mitad de lo que valia la finca para él, en consideracion á que la lesion se estima por lo que á él atañe.

Pero si la carga ó el riesgo de que el comprador ha sido exonerado son gravámenes que hubieran pesado sobre el vendedor á haber retenido la finca; por ejemplo, si la finca que he vendido la poseia un usurpador de quien el comprador ha tenido que reivindicarla á sus riesgos y sin poderme llamar en causa; ó si yo le he gravado de cierta especie de eviccion; en tales casos, para saber si el precio del contrato es ó no es menor que la mitad del justo precio, la cantidad á que se habrá estimado esta carga ó riesgo, deberá unirse al precio principal, ya que el vendedor se aprovecha de la misma con

haberse librado de tal gravámen. Despeisses, *p. I, tit. 1, s. 4, n.º 6.*

347. Aunque el pacto de retrovendo impuesto al comprador, constituya una carga apreciable en dinero, que forma parte del precio, y que debe tenerse en cuenta para determinar en conciencia si el comprador ha comprado por ménos del justo precio, sin embargo, cuando la suma por la que ha comprado, aunque sea mediante esta cláusula, es ménos de la mitad del justo precio que la cosa vale en sí, opino, contra el parecer de Despeisses, *ibid.*, que en este caso, al efectuarse la tasación para resolver si hay lugar á la rescisión, nada debe añadirse al precio por razón de esta carga, que, en tal caso, es de nulo efecto, y por consiguiente de ningun valor, puesto que el vendedor, aun cuando no se hubiese añadido, no tendrá ménos derecho á reincorporarse de la finca, no, ciertamente, en virtud de la acción de retrovendo, sino en virtud de otra acción, que es la rescisoria.

348. Para que haya lugar á esta acción rescisoria, se requiere en tercer lugar, que el vendedor esté dentro del tiempo hábil para la restitución. Este tiempo es de diez años, como el de todas las acciones rescisorias, para las cuales hay que proveerse de cartas en cancelería. Si el vendedor ha dejado algun heredero menor, el tiempo no corre durante su menor edad.

349. Se ha suscitado cuestión para saber si puede haber lugar á esta acción, cuando la cosa vendida ha perecido del todo sin hecho ni culpa del comprador; «puta,» si se ha vendido un

prado situado junto á un río, que éste lo haya arrastrado completamente. Algunos doctores, citados por Pruneman, *ad l. 2, Cod. de resc. vend.* han opinado que aun en este caso podia el vendedor intentar esta acción y pedir lo que faltaba al justo precio. Fundan su opinión en que ellos han tenido á la obligación del comprador que ha adquirido una finca por ménos de la mitad del justo precio, como una obligación alternativa de la restitución de la finca, ó del suplemento del justo precio. Pues, es un principio que, cuando cesa de existir una de dos cosas debidas alternativamente, la deuda vive en la que queda. Véase nuestro *Tratado de las obligaciones, n.º 250.* De donde sacan la consecuencia que si la finca vendida ha perecido por completo, el comprador permanece deudor del suplemento del justo precio. El principio que sirve de fundamento á la opinión de estos doctores me parece falso. La obligación del comprador no es más que de una sola cosa, á saber, de la restitución de la finca; no es bajo ningun concepto deudor del suplemento del justo precio, por no haberse nunca obligado á otra cosa que al pago del precio estipulado en el contrato. La libertad que la ley le da de pagar el suplemento del justo precio, no es otra cosa que una pura facultad que le concede para redimirse de la obligación de devolver la finca mediante el pago del suplemento. Este suplemento no es más que «in facultate solutionis et lutionis» no es «in obligatione.» Porque, segun los principios establecidos en nuestro *Tratado de las obligaciones, n.º 244,* cuando se debe una cosa concurriendo la facultad de poder pagar otra

en su lugar, queda completamente muerta la obligación por la extinción de la cosa que se debía y deja de subsistir en aquella que podía pagar el deudor en su lugar.

Añádase á esto, que, en el presente caso, por desventajoso que sea el contrato en sí, el vendedor no tiene motivo para quejarse de la venta, antes por el contrario puede felicitarse de ello, puesto que á no haberla realizado, hubiera perdido la cosa vendida, y no habría cobrado el precio.

Esta opinion que hemos abrazado es la de Accurse y de Bartolo, *ad. d. l.*; de Covarrubias, *var. resol.*, n. 4, y de Fachin, 11 y 18.

350. Hay, sin embargo, dos casos en que el vendedor puede pedir la rescision del contrato por causa de lesion de más de la mitad del justo precio, aunque la cosa haya perecido sin intervenir hecho, culpa ni mora del comprador. El primer caso es cuando el comprador ha vuelto á vender la cosa por un precio mayor que aquel por el cual la compró. El vendedor, en este caso, está interesado en hacer estatuir sobre la validez del contrato, por cuyo motivo puede intentar la accion rescisoria, porque con hacer declarar nulo el contrato, tiene derecho á pedir al comprador la parte del precio que ha sacado de más, porque habiéndose rescindido el contrato, se considera que la cosa ha pertenecido siempre al vendedor y no haber nunca pertenecido legítimamente al comprador; de lo que se infiere que este comprador, al volverla á vender, se encuentra en el mismo caso que aquel que vende la cosa de otro, quien no puede enriquecerse ni aprovecharse del precio por que la

vendió, segun lo hemos visto «supra» 275, 276. Esta opinion es seguida por Fachin, Covarrubias y Pulveo, y rechazada inoportunamente por Antonio Gomez en su *Tratado de los contratos*, cap. 2, n. 22.

351. El segundo caso es aquel en que se hubiese vendido por ménos de la mitad del justo precio un señorío útil reversible del que no quedase más que cinco ó seis años de posesion ó goce. Espirado este tiempo y cumplido el plazo de la reversion, y por consiguiente despues de haber perecido la cosa vendida, podrá el vendedor intentar la accion rescisoria, al objeto de reclamar todos los frutos que ha percibido el comprador bajo la deduccion del precio que el comprador ha pagado y los intereses del mismo.

El porqué de esta decision es que cuando se vende un dominio útil reversible, se vende el disfrute del tiempo que queda y no la misma finca, cuyo dominio directo pertenece á aquel de quien es el derecho de reversion: de lo que se desprende que este disfrute, siendo la cosa vendida, el comprador que lo ha percibido y se ha aprovechado de él, debe dar cuenta del mismo al vendedor, en caso de esta accion rescisoria.

352. Cuando la finca ha perecido por algun hecho ó por culpa del comprador, «puta,» si á causa de haber destruido ó no haber conservado un dique, el mar ó rio la ha arrastrado consigo; en este caso, hay accion rescisoria contra el comprador al efecto de que sea condenado á restituir al vendedor el justo valor de la finca segun estimacion, bajo la deduccion del precio