

que haya pagado. Esta decision guarda conformidad con el principio general que conocemos sobre la materia de las obligaciones, esto es, que la deuda en especie subsiste despues de la extincion de la cosa debida, ó que se convierte al ménos en deuda de la estimacion de la cosa, cuando la cosa ha perecido por culpa del deudor. Segun este principio, el comprador que ha adquirido una finca por ménos de la mitad del justo precio, siendo deudor de la restitucion de la misma, no queda exonerado de esta deuda, y se convierte en deudor de la estimacion de la finca, en defecto de ésta, cuando ha perecido por culpa suya.

353. Se ha cuestionado para saber si el vendedor puede ejercitar esta accion rescisoria, no solamente cuando ha ignorado al tiempo del contrato, el justo precio de la finca vendida, sino aun en el caso que se diera por sentado que tenia en aquel entonces cabal conocimiento del mismo. Todos convienen en que aquel que vende una finca por ménos de la mitad de su justo precio, debe presumírsele ha ignorado el justo precio; y esta presuncion cierra comunmente la puesta á la cuestion suscitada. Pero cuando esta presuncion desaparece y que se deduzca sin ningun género de duda que el vendedor no podia ignorar el verdadero valor de la finca al tiempo de venderla, hay entonces lugar á esta cuestion. Negativamente se dice que las acciones rescisorias han sido establecidas en favor de los que han sido engañados al tiempo del contrato; que no cabe aquí decir que este vendedor haya sido engañado al vender por ménos del justo precio, puesto que conocia el

valor de la cosa que estaba vendiendo. «Nemo «sciens fallitur.» Si uno no tiene derecho á quejarse del perjuicio que sufre por culpa suya, segun la regla de derecho, «quod quis culpâ »suâ damnum sentit, non intelligitur sentire; l. 233, D. de R. J., con mayor motivo no lo debe tener para quejarse del que ha sufrido voluntariamente. Propiamente tampoco es un perjuicio, porque «volenti non fit injuria;» l. 1, § 5, D. de injur. Por todas estas razones cuando uno vende una cosa propia, con conocimiento de causa por ménos de la mitad de su justo valor, tal acto constituye una liberalidad que dispensa al comprador, y no un perjuicio del que pueda luego pedir ser indemnizado. Esta es la opinion de Boerio, «Decis. Burdig.» 142, y de varios otros jurisconsultos que cita. La opinion contraria que sostiene «Covarrubias, var. resol. »II, 4, de Pinell, etc.,» me parece más ajustada á derecho. La razon es que no es natural presumir que uno ha querido dar su bien. Por esto cuando una persona ha vendido una finca por ménos de la mitad de su justo valor que no le es desconocido, debe suponerse que lo ha hecho más para procurarse fondos en un momento de necesidad, «urgente rei familiaris necessitate,» que con ánimo de ejercer una liberalidad en favor del comprador. Luego, el aprovecharse el comprador de una apremiante necesidad del vendedor para comprar á vil precio la cosa, es una injusticia, injusticia que debe dar lugar á la rescision del contrato. La máxima «volenti »non fit injuria,» no tiene aplicacion en el caso presente, porque presumiéndose que el vendedor se ha visto forzado por una necesidad de

momento á vender la finca por ménos de la mitad del justo precio, no puede decirse que ha tenido plena voluntad de venderla por ménos del que valia.

354. Si pareciese que no es la necesidad de dinero la que ha obligado al vendedor á desprenderse de la cosa por ménos del justo precio, «puta,» si en lugar del precio se hubiese constituido á su favor una renta; en tal caso si se puede probar que tenia conocimiento del justo valor de la finca, resulta de esto que al vender por ménos del justo precio que él sabia muy bien, se supone no pudo abrigar otra intencion que gratificar al adquirente. Este es el verdadero caso de la máxima «volenti non fit injuria,» que la niega todo derecho á pedir la rescision del contrato.

355. Todavía se ha promovido otra cuestion encaminada á saber si puede haber lugar á esta rescision cuando el contrato contiene una cláusula formal, por la que se expresa que el vendedor renuncia al beneficio de restitucion que concede la *ley 2, Cod. de resc. vend.* Fachin, *contr. II, 20*, dice que la opinion comun, á la que se adhiere, está por que el vendedor no puede, en este caso, pedir la rescision, porque á nadie se prohíbe renunciar á las leyes establecidas en su favor y que conciernan á un interés particular. Así, los fiadores pueden legalmente renunciar la epístola de Adriano, que les concede el beneficio de la division, y á la Novela de Justiniano, que les concede el beneficio de discusion: así el comprador puede renunciar al derecho de garantía que le concede el edicto de los Ediles; *l. 31, D. de pact.* No obstante

estas razones, opino que puede decidirse que la renuncia á la restitucion concedida por esta ley 2 es de nulo efecto, porque el error en que estaba el vendedor sobre el precio de la finca, ó la apremiante necesidad que le ha obligado á venderla á vil precio, le han llevado igualmente á la renuncia exigida por el comprador. Por eso no debe ser ménos restituible contra esta renuncia que contra el contrato de venta; de otro modo, esta ley, tan sabiamente establecida á fin de reprimir la injusticia y la avaricia de aquellos que se aprovechan de la necesidad que agobia á otros para despojarles de sus bienes, con comprárselos por ménos de su justo precio, se convertiria en una ley ilusoria, que seria siempre eludida por tales compradores, quienes no se descuidarian nunca de hacer insertar en el contrato la cláusula de renuncia á la ley, hasta que llegase á ser de rutina. Así opina Covarrubias, *ibid. Automne, ad. d. § 2*, cita una sentencia de 1563, que lo declara así.

Si esta renuncia fuese hecha por un acto posterior al contrato, y que no hubiese motivo para creer que fué pactada por el contrato, en tal caso seria válida: esto seria entonces una renuncia voluntaria de un derecho que le pertenecia y del que era muy dueño de disponer.

356. La cláusula comprendida en el contrato de venta por la que el vendedor hiciese donacion al comprador de lo que la finca vendida pudiera valer de más que el precio estipulado, se tendrá por un modo de eludir la ley, al igual que la cláusula por la que se hace renunciar al comprador á la misma. La apremiante necesidad que hubiere obligado al vendedor á vender

por ménos del justo precio le hubiera hecho aceptar del mismo modo esta y cualquiera otra cláusula, con tal de poderse proporcionar fondos. Por eso no debe tenerse en consideracion, y mucho mas si se trata de un comprador extraño al vendedor, y que no se sospeche ninguna razon por la que se venga en conocimiento que el vendedor quiso hacer una donacion. Automne, *ad d. l. 2*, cita una sentencia de 1557, que resuelve la cuestion de conformidad con nuestra opinion. Maynard cita otra sobre el mismo caso, dictada por el Tribunal Supremo de Tolosa.

§ 3.º *¿Cómo y por quién puede ser intentada esta accion?*

357. Para intentar el vendedor esta accion debe proveerse de las correspondientes cartas de rescision, porque en Francia las personas capaces de contratar no pueden retractarse del contrato sino por autorizacion del príncipe, quien solo puede relevarlas de la obligacion que contrajeron.

Esta accion es «*actio utilis in rem*,» conforme hemos visto «*supra*» n.º 332; debe ejercitarse contra el que está en posesion de la finca, tanto si es el comprador como un tercer detentor á quien se haya traspasado.

§ 4.º *Del efecto de la accion rescisoria, y de las correspondientes prestaciones de que vendedor y comprador se responden recíprocamente.*

358. 1.º El comprador debe estar obligado á restituir la finca vendida al vendedor.

2.º El comprador debe los frutos.

Desde cuándo los debe es asunto sobre el que no hay unanimidad de pareceres. Cuyás, *ad d. l. 2*, decide que debe todos los frutos percibidos desde que entró en posesion de la finca, deduciendo los intereses del precio que ha recibido el vendedor. La razon es que habiéndose anulado y rescindido por la accion rescisoria el contrato de venta, que era el título en cuya virtud el comprador ha gozado de la finca, resulta que éste la ha poseido sin título, y no puede, por consiguiente, ser considerado como un verdadero poseedor de buena fé á quien hubieran podido pertenecer los frutos. Se añade que en la restitucion por causa de menor edad deciden las leyes que el comprador debe restituir todos los frutos percibidos; *l. 27, § 1, D. de minor*. Por consiguiente, dicen, con mayor motivo debe venir obligado á ello el comprador en el caso de restitucion por lesion enorme, porque cuanto más considerable es la lesion, tanto ménos se libra el comprador de dar cuenta de los frutos y compensarlos completamente con los intereses del precio. Sobre este mismo principio decide Cuyás que el comprador que completa el justo precio para poder retener la finca, debe los intereses del suplemento, como lo hemos visto «*supra*,» n.º 337. Varios otros autores, entre los que figuran Mynginger, Fachin, Despeisses, etc., opinan, por el contrario, que el comprador no responde de los frutos sino desde el dia que el vendedor le ha ofrecido devolver el precio en virtud de la accion rescisoria; que los percibidos hasta entonces deben ser completamente compensados con los intereses del precio, aun cuando estos intereses no ascendieran,

ni en mucho, al valor de los frutos. Como prueba de esta decision alegan casi los mismos argumentos de que se sirven para probar que el comprador no debe los intereses del suplemento del justo precio. Aunque el título, en cuya virtud este comprador estaba poseyendo, haya sido rescindido y anulado, segun ellos, el comprador no deja de ser considerado que ha sido poseedor de buena fé, porque para esto basta poseer en virtud de un título aparente: «Justa opinio tituli œquipollet titulo;» Arg. l. 4 *princ. et* § 2; y l. 9, D. *pro leg.*; y l. 5, § 1, D. *pro suo*. Luego el contrato de venta, en cuya virtud poseia el comprador, y cuyo vicio debe presumirse ignoraba, era para él un título aparente hasta que el vendedor se hubo quejado y dió á conocer la lesion que le convierte en vicioso. Sí, en la restitucion por causa de menor edad, responde el comprador de los frutos, es porque debió contar con la rescision, no pudiendo ignorar que viene á ella sujeta la venta hecha por un menor; al paso que en el caso de la *ley 2*, como que no se ha debido prever, no se le debe obligar á dar razon de los frutos.

Si todas las razones que acabamos de exponer destruyen la opinion de Cuyás, debe al ménos ser seguida cuando la lesion es tan enorme, que el comprador no haya podido ignorar el vicio del contrato ó que hubiése sido de mucho tiempo arrendatario de la finca comprada, ó que por cualquier otra causa sea evidente que no ha podido ignorar el valor, porque en todos estos casos particulares, debió contar con la rescision del contrato: no puede, pues, pasar por un poseedor de buena fé.

359. Nos falta observar que el comprador que no está obligado á la restitucion de los frutos debe deducir del precio que el vendedor tiene que restituirle el de aquellos que estaban pendientes al tiempo del contrato; de otra suerte tendria á la vez los frutos y el precio de los frutos, que forma parte del precio total que se le devuelve.

360. 3.º Con la finca debe restituir el comprador todos los accesorios, salvo los frutos. Por esto, si despues de haber el comprador entrado en posesion ha encontrado en ella un tesoro, el tercio que le ha correspondido de este tesoro, en su calidad de propietario, y «jure fundi,» debe restituirse al vendedor juntamente con la finca, porque este tercio es una especie de accesorio de la finca, sin que pueda decirse que sea un fruto.

361. En cuanto á las degradaciones de la finca, no cabe duda que el vendedor contra quien se ejercita la accion rescisoria debe responder de aquellas que han redundado en provecho suyo. Por ejemplo, si ha hecho una corta, cuya madera haya vendido á un comerciante, si ha demolido un edificio cuyo material haya igualmente vendido, es evidente que debe dar razon de la cantidad que haya sacado de la venta de esta madera ó de la del material.

Respecto á aquellas que no le han reportado utilidad, y que han sido ocasionadas por su negligencia, el comprador de buena fé no debe indemnizarlas, porque ha estado en su derecho descuidar una finca que estaba en la completa seguridad le pertenecia, ignorando además estuviese sujeta á restitucion. Pero si existiesen

poderosas razones para creer que no pudo ignorar la rescision que pesaba sobre el contrato, vendrá en tal caso obligado á responder de las mismas.

362. De su parte, el vendedor que ejercita la accion rescisoria debe restituir al comprador el precio percibido, con todos sus anejos.

Relativamente á los intereses del precio, deben compensarse con los frutos que el comprador retiene, siempre que á éste no se le haya condenado á dar cuenta de los mismos; y si se le hubiese condenado á ello, entonces deberán deducirse de los intereses, tanto de los correspondientes al precio principal como de los que corresponden á todo lo demás que le es accesorio y haya sido provechoso para el vendedor.

363. El vendedor debe tambien dar cuenta al comprador de las mejoras que éste haya hecho en la finca.

Las mejoras de pura conservacion de la cosa no deben ser abonadas.

En cuanto á las demás, algunos jurisconsultos citados por Fachin, II, 20, han opinado que no puede exigir el comprador su reembolso al vendedor que ejercita la accion rescisoria, puesto que en sus manos está el retener la finca en que las ha introducido, con suplir ó completar el justo precio. Esta razon no tiene ninguna solidez. Puede muy bien suceder que la situacion de los negocios del comprador sea tan precaria que no le permita completar el justo precio; ¿debe, por esto, perder estas mejoras y el vendedor enriquecerse á expensas del comprador? Por esto esta opinion ha tenido tan pocos partidarios.

364. Para decidir á qué viene obligado el vendedor, por razon de las mejoras hechas por el comprador, las hemos de dividir en tres especies, esto es, en necesarias, útiles y puramente de lujo. Las necesarias debe abonarlas sin dificultad ninguna al comprador. Esto, con todo, si el comprador, por poco cuidado, hubiese pagado mucho más de lo necesario por los materiales y demás trabajos, no estará obligado el vendedor á pagar más cantidad, por los conceptos indicados, que la absolutamente indispensable para la realizacion de tales mejoras.

Debe el vendedor abonar estas mejoras, aun en el caso que hubieran dejado de subsistir, pero que hayan sido necesarias hasta el punto que el vendedor no hubiese podido prescindir de hacerlas, á no haber vendido la finca, como si, por ejemplo, el comprador hubiese reconstruido la majada de un cortijo, incendiado á consecuencia de la caida de un rayo, porque se considera que el vendedor se aprovecha de esta mejora con poder conservar el dinero que, á no haber vendido la finca, hubiera tenido indispensablemente que desembolsar para atender á los gastos de tal mejora: «hactenus locupletior videtur, quatenus propriæ pecuniæ pepereit.»

365. No sucede lo propio con las «útiles;» como que el vendedor hubiera podido prescindir de ellas, no estará obligado á abonarlas al comprador si no subsisten al tiempo que se ejerce la accion rescisoria; y aun subsistiendo, solo responde de lo que la finca tenga entonces de mas valor, puesto que únicamente reporta utilidad del aumento del valor que es el que

tiene que resarcir; «quum æquum sit neminem »cum alterius detrimento locupletari.»

Tambien alguna vez se deja al arbitrio del juez el no obligar al vendedor á abonar al comprador el aumento de valor que ha experimentado la finca con las mejoras útiles pero de ninguna necesidad, facultando en cambio al comprador de llevarse las que sea posible. Esto tiene lugar cuando las mejoras son de mucha importancia, pues no es justo que el comprador coloque al vendedor en el caso de no poder ejercer su accion rescisoria con ir introduciendo mejoras demasiado importantes en la finca, las cuales no tenga luego con qué satisfacer. Por otra parte, ningun motivo de queja ha de tener el comprador, puesto que tiene la facultad de conservar la finca con las mejores condiciones en ella hechas con solo completar el justo precio.

366. En cuanto á las mejoras puramente de lujo que en nada han aumentado el precio de la finca, no cabe duda que no han de ser abonadas por el vendedor; puede llevarselos el comprador si hay posibilidad para ello.

367. Las mejoras útiles que deben abonarse al comprador se estimarian teniendo en cuenta las deterioraciones de la finca provenientes de cualquier hecho ó culpa del comprador, las cuales hubiese podido evitar el vendedor caso que no hubiera vendido la finca, porque no se considera que una finca está mejorada sino en tanto las mejoras exceden á las deterioraciones.

368. El vendedor debe tambien dar cuenta al comprador de los intereses correspondientes á las cantidades invertidas para las mejoras ne-

cesarias ó útiles que sean abonables, siempre que el comprador á su vez dé razon de los beneficios reportados, porque, toda vez que se aprovecha de estos beneficios producidos por dichas mejoras, justo es que dé razon al comprador de los intereses del precio correspondientes á las mismas.

369. Como que el vendedor no debe restituir sino aquello que le haya reportado utilidad, resulta que los gastos de contrato y otros parecidos, que el comprador costeó para la adquisicion, quedarán de cuenta de éste.

370. Una diferencia existe entre las prestaciones del vendedor y las del comprador que vamos á apuntar. El vendedor puede compeler precisamente al comprador á la prestacion de todo aquello de que responde en virtud de esta accion, al paso que el comprador no puede hacer otro tanto con respecto al vendedor; tiene tan solo el derecho de retener la finca hasta tanto que el vendedor haya cumplido y de hacer ordenar que, si deja de cumplir su cometido en el tiempo que el juez tenga á bien señalar, la finca quedará suya irrevocablemente.

Todo lo que acabamos de decir sobre las prestaciones respectivas del vendedor y del comprador, cuando la accion rescisoria se halla intentada contra el mismo comprador ó sus herederos, puede aplicarse al caso que esta accion sea intentada contra un tercer detentor.

No cabe duda que este tercer detentor debe restituir la finca al vendedor, porque aquel ha sustituido al comprador en su derecho, derecho que queda destruido por la accion rescisoria.

En cuanto á la restitucion de los frutos, en el

caso que hubiese podido estar obligado á restituirlos el comprador de quien el tercer detentor posee la finca. *supra* n.º 358, este tercer detentor, cuando es posesor de buena fé y que haya adquirido la finca en la convicción de que era propietario incommutable aquel de quien la ha adquirido, en rigor no viene obligado directamente á su restitución; con mayor motivo, pues, estará libre de restituir directamente aquellos que él no ha percibido, pero si que lo hubiesen sido por el comprador antes de revenderle la finca. Pero aunque el tercer detentor no esté directamente obligado á la restitución de estos frutos, lo está indirectamente, tanto de los que él mismo ha percibido como de los percibidos por el comprador, por lo que debe descontarlos del precio que le ha de devolver el vendedor. En efecto, si á este tercer detentor le asiste el derecho de reclamar al vendedor el precio que el otro vendedor recibió, no es á su principal á quien debe reclamarlo, puesto que no es él quien se lo ha pagado: es al principal del comprador, quien, al venderle ó al darle esta finca, hizo le substituyera en todos los derechos que tenia referentes á esta finca, y por consiguiente, en el derecho de hacerse restituir el precio por el vendedor en el caso que hiciera rescindir la venta que hizo: luego el comprador no tiene derecho á reclamar el precio sino bajo la deducción de los frutos; y por lo mismo el tercer detentor que le ha substituido en sus derechos no puede reclamar el precio que el vendedor ha recibido sino deduciéndolo de dichos frutos, segun la regla de derecho: «*qui alterius jure utitur, eodem jure uti debet.*»

Lo mismo sucede con respecto á las degradaciones de que es responsable el comprador, segun hemos visto en el n.º 361. El tercer detentor, que es poseedor de buena fé, no responde directamente de las que no le han reportado utilidad, tanto si han sido ocasionadas por el comprador, de quien ha adquirido la finca, como si lo han sido por él mismo; pero la suma á que ascienden debe ser deducida del precio que le ha de ser devuelto por el vendedor, puesto que el comprador de mala fé, cuyos derechos se ha subrogado, no puede reclamar el precio de la finca, sino bajo la deducción del precio de las degradaciones, ya procedan de un hecho suyo, ya de hechos de sus sucesores, de los que, en el presente caso, sale responsable.

Resulta de todo lo dicho, que la sola diferencia que existe entre el comprador y el tercer detentor relativamente á las prestaciones de esta acción, es que si el comprador es de mala fé, responde directamente de los frutos y de las degradaciones, mientras que el tercer detentor es responsable sólo indirectamente: de lo que se desprende, que si el valor de los frutos, junto con lo que importen las degradaciones, excede del precio que pagó con los intereses correspondientes, el comprador, como directamente responsable de los mismos, debe estar condenado al pago de este excedente, pero no el tercer detentor, puesto que no es personalmente deudor de tales frutos y de tales degradaciones.

Nace de esto una diferencia que debe figurar en toda sentencia que recae sobre esta acción rescisoria. Cuando se dicta contra el comprador de mala fé, se le debe condenar á la restitución

de la finca y de los frutos y á la indemnizacion de las degradaciones, debiendo, en cambio, el vendedor devolverle el precio con los intereses. Pero cuando la sentencia se dirige contra un tercer detentor, éste debe tan sólo restituir la finca á condicion de que el vendedor le devuelva el precio recibido y los intereses, bajo la deduccion de los frutos y del precio de las degradaciones.

372. Nos falta observar, sobre el efecto de la restitution contra la venta de una finca por causa de lesion enorme, que el vendedor vuelve á entrar, en virtud de esta restitution, en la posesion de la finca tal como la tenia en el acto de la venta que hizo, libre de toda carga de hipotecas, derechos de servidumbre y otros derechos reales que el comprador ó sus sucesores, tanto universales como singulares, hubiesen impuesto sobre la misma, porque no pudieron dar más derecho del que ellos tenian; por consiguiente, así como el derecho que el comprador y sus sucesores tenian, debia rescindirse en virtud de la restitution que el vendedor ha obtenido contra el contrato de venta, estos derechos que se han impuesto deben igualmente estar sujetos á esta rescision, segun lo establecido por la siguiente máxima: «Soluti jure dantis, » solvitur jus accipientis.»

Esta opinion que hemos abrazado, la sostienen casi todos los doctores que nos cita *Fachin, contr. II, 23*. Bartolo y otros pocos más, participan de la opinion contraria. Alegan que la rescision del derecho de aquel que ha impuesto servidumbres ó hipotecas sobre la finca, no entraña la rescision de tales servidumbres é hipo-

tecas, sino cuando se hace «ex causa necessaria.» Luego, dicen ellos, la rescision del derecho del comprador no se hace «ex causa »necessaria», en el caso de la ley 2 de que tratamos, puesto que está en su poder retener la cosa con completar el justo precio. Á esto se contesta que es verdad que la rescision del derecho del propietario no entraña la de las servidumbres é hipotecas cuando la rescision del derecho del propietario no se hace «ex causa »necessaria», sino «ex causa voluntaria», y por intervencion de algun hecho de parte de este propietario, como cuando se ha revocado una donacion por causa de ingratitud, por no ser justo que en este caso perjudique por un hecho suyo el derecho de otros, segun esta regla: «nemo ex alterius facto prægravari debet;» pero cuando la rescision del derecho de un propietario se ha fallado sin haber intervenido ningun hecho de su parte con posterioridad á la adquisicion que haya dado lugar á la misma, y que proceda de un vicio inherente á su título de adquisicion, como en el caso de la ley 2, bien puede decirse que en este caso la rescision se hace «ex causa necessaria,» y que entraña la rescision de las servidumbres y de las hipotecas. Aunque el comprador pudiese retener la cosa con completar el justo precio, no puede decirse por esto que su derecho ha sido rescindido «ex causa voluntaria», puesto que no está puramente en su poder el retenerla, ya que no puede hacerlo sino con completar el justo precio: para que la rescision parezca hecha «ex »causa necessaria», basta que no sea debida á la intervencion de ningun hecho de su parte, y

que venga compelido á abandonar la cosa; y se encuentra verdaderamente forzado á ello cuando no sule ó completa el justo precio.

Por lo demás, teniendo derecho el acreedor hipotecario del comprador á ejercer para la conservacion de su derecho de hipoteca todos los derechos que su deudor está en el caso de hacer valer, podrá intervenir en la accion rescisoria antes de haberse sustanciado, y, con pagar al vendedor el suplemento del justo precio, ejercer las hipotecas que pesan sobre la finca; pero decaerá de su derecho tan pronto haya sido ejecutada la accion rescisoria mediante la restitution de la finca, porque no puede ejercer el derecho que tenia su deudor de completar el justo precio habiendo éste cesado de tenerlo.

ARTÍCULO II

De la accion rescisoria del comprador

373. Se ha suscitado cuestion sobre si al comprador que sufre lesion enorme en el precio, le compete tambien la accion rescisoria para hacer rescindir el contrato. Automne, *ad. l. 2, Cód. de resc. vend.*, sostiene la negativa, pero su opinion es contraria á los principios de derecho, separándose, además, del modo de pensar de casi todos los autores. Dumoulin, en su *Tratado de contr. usur. quest. 14*, supone, como cosa constante, que el comprador puede, por causa de lesion enorme, pedir la rescision del contrato, sin extenderse en más consideraciones. La accion rescisoria por causa de lesion, no se funda exclusivamente en la *ley 2,*

Cód. de resc. vend.; se funda tambien en el principio sacado de la naturaleza de los contratos comutativos, en los que cada una de las partes contratantes no entiendo dar lo que entrega sino para recibir el equivalente; de lo que se desprende que estos contratos son viciosos, y, cómo tales, deben rescindirse cuando una de las partes sufre lesion enorme, y no recibe, ni de mucho, el equivalente de lo que da. Luego es evidente que este principio no milita ménos en favor del comprador, que en favor del vendedor. Dice Automne, en apoyo de su opinion, que la lesion que sufre el comprador, siendo una lesion del precio, que es cosa mueble, no puede pretender la rescision del contrato, la cual no se concede, segun nuestro derecho francés, para las cosas muebles. La máxima que opone dice solamente que no hay lugar á la rescision en las enajenaciones de cosas muebles, es decir, cuando la venta consiste en una cosa mueble; pero cuando el objeto del contrato de venta lo forma una finca, debe haber lugar á la accion rescisoria de parte de cualquiera de los contratantes que ha sido lesionado.

Veremos sobre esta accion; 1.º cuál es su naturaleza; 2.º por qué cosas y en qué caso tiene lugar; 3.º cuáles son las prestaciones respectivas, de que vendedor y comprador se responden recíprocamente sobre esta accion.

§ 1.º *De la naturaleza de esta accion*

374. Esta accion es una accion rescisoria, que tiene por objeto principal rescindir y hacer anular el contrato de venta.