

que venga compelido á abandonar la cosa; y se encuentra verdaderamente forzado á ello cuando no supe 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 opondrá 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.

En su consecuencia, no podrá intentarse sino en virtud de cartas de rescision, obtenidas en la Cancillería de Palacio, por las cuales el Príncipe ordena la rescision del contrato.

De la rescision del contrato nace la obligacion que tiene el vendedor de devolver al comprador el precio recibido, por haberlo recibido sin causa, á condicion de que el comprador le devuelva de su parte la cosa vendida.

Se desprende de lo dicho que esta accion que tiene el comprador contra el vendedor es una accion personal, por la cual pide el comprador sea declarado nulo y rescindido el contrato en virtud de las cartas de rescision obtenidas, y que en consecuencia sea condenado el vendedor á devolverle el precio recibido, mediante la entrega de la cosa vendida que el comprador debe ofrecerle.

375. Como que la iniquidad del precio es la que vicia el contrato y la que da lugar á esta accion, así como cuando la lesion es de parte del vendedor, puede el comprador impedir la rescision del contrato haciendo que desaparezca esta iniquidad con ofrecer completar el justo precio; así tambien, cuando es de parte del comprador, puede igualmente el vendedor evitar la rescision con ofrecer la devolucion de lo que haya recibido de más del justo precio, y sin intereses.

Esta accion rescisoria, que compete al comprador por causa de lesion en el precio, difiere en esto de la accion redhibitoria que tiene por razon del vicio de la cosa vendida, de la que hemos tratado en la parte anterior, cuya accion no puede destruirse con ofrecer el vendedor

rebajar del precio lo que la cosa vale de ménos á causa del vicio que tiene. La razon de esta diferencia consiste en que si el comprador hubiese conocido el vicio, no habria querido realizar la compra, al paso que el conocimiento del justo precio solo le hubiese hecho comprar más barato.

§ 2.º ¿Por qué cosas y en qué casos tiene lugar esta accion rescisoria?

376. Por la misma razon que el vendedor no puede pedir la rescision del contrato por causa de lesion, tratándose de ventas de cosas muebles, ventas de derechos sucesivos, y de ventas judiciales, como lo hemos visto en el artículo que antecede, tampoco puede pedirla el comprador que haya sufrido lesion en el precio.

377. La lesion por la que adquiere el comprador la accion rescisoria ha de ser idéntica á la del vendedor: así como es necesario que el vendedor haya recibido un precio menor que la mitad del valor de la cosa que entrega, como cuando vende una cosa de valor 20 escudos, es necesario que el precio no suba de 10 escudos, así tambien se requiere que la cosa que recibe el comprador sea de ménos valor que la mitad del precio que entrega; «puta» si compra una cosa que valga 10 escudos, es indispensable que el precio que entrega exceda de 20 escudos. Así lo ha establecido Dumoulin *de contr. usur. quest. 14*, contra la opinion de aquellos que dicen que basta haya comprado por un precio mayor que la mitad del justo precio; «puta» que la hubiese comprado por 16 escudos.

378. Es necesario tambien que el precio que ha dado de más no constituya un precio de afeccion, porque hemos visto *supra*, *part. 2, art. 4, § 2*, que en ciertos casos se puede lícitamente añadir el precio de afeccion al justo precio intrínseco de la cosa. Por esto es muy raro que haya lugar á esta accion rescisoria de parte del comprador, puesto que de ordinario el precio de afeccion lo forma el exceso del precio.

379. Si la cosa vendida ha perecido, no por esto deja de haber lugar á la accion rescisoria del comprador, por más que en igual caso no le competa al vendedor cuando la lesion es de su parte, como lo hemos visto en el artículo anterior. La razon no puede ser más evidente. La accion rescisoria del vendedor encierra la reivindicacion de la cosa vendida, que no puede tener lugar sino en tanto existe la cosa: al contrario, la accion rescisoria del comprador sólo comprende la demanda de una cantidad de dinero.

380. Otra diferencia hay que notar todavía entre la accion rescisoria del comprador y la del vendedor. Hemos decidido, *supra* *n.º 352 y 354*, que tiene lugar aunque se justifique que el vendedor tenia al tiempo del contrato perfecto conocimiento del valor de la cosa, y aunque haya renunciado expresamente á esta accion, porque sucede con harta frecuencia que una indigencia, una necesidad del momento, obligan á vender una cosa á vil precio; pero siendo esta razon peculiar al vendedor, fuerza es decidir lo contrario con respecto á la accion rescisoria del comprador.

§ 3.º De las prestaciones recíprocas del vendedor y del comprador en esta accion.

381. El vendedor contra quien el comprador ha ejercido la accion rescisoria debe devolver al comprador el precio recibido ó librarle de la obligacion de entregarlo si no se hubiere aun satisfecho, á condicion de que éste le restituya á su vez la cosa.

El vendedor de buena fè sólo está obligado á la restitution del precio, quedando, por consiguiente, libre de los gastos del contrato y de todo otro desembolso que haya tenido que hacer el comprador para la adquisicion de la cosa.

Esta accion rescisoria del comprador difiere en esto de las acciones redhibitorias de que hemos tratado *supra*, *part. 2, sec. 4, art. 4*. Esta diferencia consiste en que la accion redhibitoria, se funda en la obligacion de garantía de los vicios redhibitorios; obligacion que el vendedor ha contraido para con el comprador. Esta garantía le obliga al pago de los daños y perjuicios del comprador resultantes de alguno de los vicios que tiene la cosa, de cuyos daños y perjuicios forma parte el resarcimiento de lo que le ha costado al comprador para adquirirla. Al contrario, la accion rescisoria del comprador, por causa de simple lesion en el precio, no se funda en ninguna obligacion que el vendedor haya contraido por el contrato de venta. Como que la nulidad de este contrato es causa de que no haya producido efecto por ninguna de las partes, la obligacion del vendedor se

fundará únicamente en lo que, por ser nulo el contrato, ha recibido sin causa en fuerza de este contrato. Su obligacion se limita, pues, á lo que ha recibido y no debe entenderse á lo que le ha costado al comprador, de lo cual ninguna utilidad ha reportado el vendedor.

382. El vendedor debe tambien abonar al comprador las mejoras necesarias que haya introducido en la finca vendida, porque no debe aprovecharse de ellas ni enriquecerse á expensas del comprador.

En cuanto á las mejoras solamente útiles, debe igualmente abonarlas en razon á que nadie puede enriquecerse á expensas de otro. No responde, sin embargo, de todo lo que han importado, sino del aumento de valor que tenga la finca en el acto de devolvérsela. Tampoco viene obligado á este resarcimiento cuando estas mejoras útiles, pero no necesarias, son de excesiva importancia, puesto que no entra en las atribuciones del comprador impedirle la nueva entrada en la posesion de su finca con hacer mejoras de tanto coste que se veria en el caso de no poder pagar: el vendedor cumplirá, en tal caso, con permitir que el comprador se lleve todo cuanto pueda de estas mejoras «sine rei detrimento.»

Otro tanto sucede con las mejoras de lujo; éstas no debe resarcirlas el vendedor; pero si son susceptibles de ser llevadas, puede hacerlo el comprador, caso que no convenga al vendedor quedárselas por su cuenta.

383. Si la cosa ha perecido, ó que, existiendo, no la devuelve el comprador al vendedor, éste no debe abonar ninguna mejora; es más,

cuando no se la devuelve, ni aun debe restituírle todo el precio recibido, sino tan sólo la parte que ha recibido de más, porque pudiendo destruir por completo la accion rescisoria del comprador, con sólo restituírle lo que ha recibido de más del justo precio, conforme hemos visto en el primer párrafo, á nada más se le puede obligar no devolviéndole la cosa vendida.

384. En cuanto á las prestaciones de que responde el comprador que ha ejercitado la accion rescisoria contra el vendedor, debe devolver á éste la finca que le compró tal como se encuentre, y, por consiguiente, con todos los acrecentamientos que hayan sobrevenido en la finca despues del contrato, tanto naturales, tales son los aluviones, como industriales, como, por ejemplo, los edificios construidos sobre el solar vendido, con la obligacion, empero, de parte del vendedor, de resarcirle de las mejoras, como más arriba hemos dicho.

Si ha sido deteriorada la finca por culpa del comprador, debe dar debida cuenta al vendedor de las deterioraciones habidas.

385. Si con la finca se han vendido tambien los muebles que habia en ella, deberá tambien devolverlos el comprador, á estar en uso; si les ha consumido, y han perecido por su culpa, será deudor de la estimacion, porque habiendo vuelto las partes al mismo estado que tenian antes del contrato, cada una debe volver á tomar lo que entregó.