

citara la cuestión entre comprador y vendedor, no encontramos, en verdad, una razón decisiva para excluir la aplicación de la ley austriaca, aun respecto del período de tiempo para el ejercicio de la acción de rescate, porque el término forma parte integrante de las relaciones contractuales, y, además, no vemos un argumento convincente para sostener que los intereses generales y la organización de la propiedad territorial en Italia pudieran ser lesionados aplicando y respetando la ley del contrato. Mas cuando estén interesados los terceros adquirentes, no podemos admitir que pueda el vendedor ejercitar sus derechos en Italia, de conformidad con una ley extranjera y en perjuicio de éstos, que, adquiriendo derechos sobre la cosa misma, se refirieron, naturalmente, á la ley territorial y los adquirieron bajo el amparo de las disposiciones por ella sancionadas.

**1.085.** Defendiendo siempre el mismo orden de ideas diremos que, sin dejar de mantener lo que antes hemos expuesto respecto de los derechos del vendedor y del comprador al verificarse la condición resolutive (los cuales deben regirse por la *lex loci contractus*), admitimos, no obstante, que debe aplicarse la *lex rei sitae* en cuanto ésta regula las consecuencias del retracto respecto de los terceros interesados. Así, por ejemplo, regulando el legislador italiano en el art. 1.528 (a) las consecuencias del pacto de rescate respecto del vendedor que haga uso de él, dispone que éste, al entrar de nuevo en posesión del fundo, está obligado á mantener los contratos de arrendamiento hechos sin fraude por el comprador, con tal que estén pactados por un tiempo que no pase de un trienio.

Nos parece evidente que los que hubieren celebrado los arrendamientos bajo las condiciones indicadas en el mencionado artículo, pueden invocar con razón su aplicación, dado que el inmueble se halle en Italia, y que no podría ser un obstáculo para ello el que la *lex loci contractus* no limitase del mismo modo los derechos del vendedor que haga uso del pacto de retroventa.

(a) Lo mismo establece el art. 1.520 del Código civil español, pero nuestro legislador no ha limitado el plazo para este caso determinado.

Pueden también darse otros casos en los que sostendríamos la aplicación de la *lex rei sitae*, y tal nos parece, por ejemplo, el previsto en el art. 1.522 (a) del Código civil italiano. Dice éste: «El comprador con pacto de retro de parte indivisa de un fundo, si se hubiere hecho adjudicatario del predio entero por subasta entre coparticipes provocada contra él, puede obligar al vendedor á retrotraer toda la finca, cuando éste quiera hacer uso del pacto de retro».

Ahora bien, por el principio general de que los efectos de un hecho que no tenga conexión con el convenio ó que no dependa de una causa inherente al negocio jurídico, sino que deba ser considerado como un hecho nuevo *ex post facto*, deben regirse por la ley del lugar en que éste se verifique, deducimos que el hecho de la adjudicación efectuada en Italia en las circunstancias examinadas en el mencionado art. 1.522, debe regirse por la ley italiana como un hecho nuevo que forma parte de las relaciones contractuales.

### § 5.º

#### *De la ley que debe regular la rescisión de la venta.*

**1.086.** Cómo las leyes han regulado de distinto modo la rescisión de la venta por lesión.—**1.087.** Divergencias entre los escritores acerca de la ley por que debe regirse la lesión.—**1.088.** Opinión expresada por nosotros acerca de esto, y observaciones sobre la crítica que de ella ha hecho Laurent.—**1.089.** Cómo se justifica la rescisión de la venta por causa de lesión.—**1.090.** Cómo debe plantearse la cuestión bajo el punto de vista de la ley que debe regir tal causa de rescisión.—**1.091.** Opinión nuestra.—**1.092.** Si puede aplicarse la *lex rei sitae* cuando sea ésta más favorable para el vendedor.—**1.093.** Cómo deben aplicarse los principios en la hipótesis de que los terceros estén interesados en la cuestión de que se trate.

**1.086.** La rescisión de la venta por lesión enorme, ha sido diversamente regulada en las diferentes legislaciones y aplicada

(a) Idéntico al art. 1.513 del Código civil español, si bien nuestro legislador no pone la condición de la adquisición por licitación entre los propietarios.

con mayor ó menor extensión. En el derecho romano fué introducida por los emperadores Diocleciano y Maximiano (1), abandonada luego por Constantino y Teodosio (2), y reintroducida en el Código justiniano. En la legislación francesa ha tenido las mismas fases (3). Admitida primero; abolida durante el período de la Revolución con la ley del 14 Fructidor, año tercero; restablecida por la ley del 3 Germinal año quinto, fué aceptada en el Código francés vigente todavía. En Italia ha sido también regulada de muy diverso modo según las legislaciones antes vigentes, admitida por algunos Códigos respecto de la compraventa y de la permuta de toda clase de bienes, como lo era según el Código estense, que lo admitía hasta en favor del comprador (4), ha sido acogida luego por el Código civil italiano sólo en favor del vendedor, el cual puede ejercitar la acción cuando en la venta de un inmueble haya sufrido lesión por más de la mitad de su justo precio.

Siendo tan considerable la diferencia de las leyes á este respecto, surge naturalmente la duda sobre si la acción de rescisión debe regirse por la ley del lugar de la estipulación ó por la *rei sitae*, ó si, por el contrario, debe regirse por la ley personal lo mismo que cualquiera otra cuestión concerniente al consentimiento y á los vicios del mismo.

**1.082.** Se han dividido los escritores al debatir esta cuestión. Laurent opina que en la venta consentida por el que haya sufrido lesión, debe verse un vicio de consentimiento que afecta á la capacidad y que por lo mismo debe regirse por el estatuto personal. «Los menores y los que sufren interdicción, dice, son incapaces para contratar, porque lo son para consentir, y como hay una última relación entre la incapacidad y los vicios del consentimiento, alteran éstos también la capacidad para consentir; el mayor que da su consentimiento bajo el imperio de la violencia, del error ó del dolo, no tiene para consentir más capacidad que el menor». De esta analogía deduce, que así como la lesión en ma-

(1) L. 2 y 8 Cód. *De rescind. vend.*, IV, 44.

(2) Cód. Theod., L. 1, *De contr. emt.*

(3) Bégue, *De la lésion entre personnes majeures et capables*, 1868.

(4) Artículos 1.576, 1.607 y 1.577.

teria de venta implica una especie de violencia, así también debe regirse por el estatuto personal, y critica la opinión de los que quisieran dar la preferencia á la ley del lugar del contrato ó á la *lex rei sitae* (1).

Rocco y Brocher han opinado, por el contrario, que todo debe depender de la *lex loci contractus*, y esta es también la opinión de la mayor parte de los escritores que han discutido esta cuestión con motivo de la autoridad de la ley antigua y de la nueva acerca de la materia. Han seguido éstos la doctrina de Merlin, que había sostenido que la acción por rescisión debe ser considerada como un efecto inmediato de la obligación misma y, como tal, regida por la ley bajo cuyo imperio se efectuó el contrato que se quiere rescindir (2).

Entre los que defienden esta teoría está Gabba, que sostiene, que cualquier contrato oneroso efectuado bajo el imperio de una ley puede estar sujeto á rescisión según la ley vigente al celebrar el contrato, y cita otros muchos escritores en apoyo de su doctrina (3).

Rocco, que discute esta cuestión en la esfera propia del Derecho civil internacional, es muy explícito y sostiene que las causas de rescisión y revocación de los contratos están entre las consecuencias que inmediata y mediatamente surgen de los mismos, y que por tanto semejantes efectos deben regirse por los estatutos del país donde tales contratos se hayan celebrado. Y advierte al efecto, que para conocer de la realidad de la lesión ha de recurrirse á la costumbre del lugar en que esté sita la cosa vendida, por la razón de que el valor debe naturalmente ser determinado en el lugar en que se halle la cosa; pero que para decidir acerca de la medida legal de la lesión y de la acción de rescisión que proviene del daño sufrido al evaluar el precio de la cosa vendida, todo ello como consecuencia mediata del contrato de compraventa, ha de regirse por la ley bajo la que se estipuló el contrato (4).

(1) Laurent, *Droit civil international*, tomo VIII, §§ 145-47.

(2) Merlin, *Effect retroactif*, sect. 3.

(3) *Retroattività delle leggi*, vol. IV, págs. 240 y siguientes.

(4) Rocco, *Dirit. civ. intern.*, parte III, cap. X.

Foelix había sostenido primero, que debía resolverse según la *lex rei sitae*, si la venta de un inmueble puede ser impugnada por causa de lesión (1); pero contradijo luego esta opinión suya admitiendo que todo debe depender de la ley del contrato, sosteniendo, por tanto, que cuando ésta concede al comprador y al vendedor el derecho de hacer que se rescinda la venta por causa de lesión, debe ser admitida en Francia la acción del comprador, no obstante el art. 1.683 del Código civil (2).

Demangeat pone de manifiesto la contradicción de Foelix y considera más conforme con los buenos principios, admitir que debe aplicarse el estatuto personal del vendedor ó del comprador para determinar si cada uno de ellos puede ejercitar la acción de rescisión por el motivo de la lesión (3).

**1.088.** En la primera edición de la presente obra, expresábamos así nuestra opinión sobre la cuestión propuesta: «Acercas, pues, de las acciones de rescisión y revocación, debemos notar que, si están fundadas en un vicio intrínseco del contrato, son reguladas por la misma ley bajo la que se obligaron las partes; mas si dependen de una causa extrínseca ó posterior á la estipulación ó de la capacidad de los contratantes, deben apreciarse según la ley del lugar en que se verificó el hecho ó á la que esté sujeta la persona. Fúndase la razón de esta doctrina en la consideración de que la acción de rescisión es un efecto inmediato de la misma obligación» (4).

Combatíamos, por tanto, la opinión contraria de Massé y presentábamos la conclusión de que «para determinar si la acción por lesión que tienen el comprador y el vendedor, ó uno de ellos solamente, ó si la lesión ha de ser de más de la mitad ó de más de los dos tercios para rescindir la venta, debe aplicarse la *lex loci contractus*, porque las partes se someten tácitamente para

(1) Foelix, *Droit intern. privé*, tomo I, § 93.

(2) *Ibid.*, § 111.

(3) Nota al pasaje citado de Foelix, pág. 257, 4.<sup>a</sup> edición.

(4) Véase la 1.<sup>a</sup> edición de la presente obra, § 293, y las traducciones francesa y española.

la rescisión á la misma ley de que depende la validez del contrato» (1).

Discutiendo Laurent esta opinión nuestra hace la crítica de ella, indicando á la vez que «no puede tratarse de una sumisión de las partes, porque la sumisión exige un concurso de voluntades», y añade que no hay concurso de voluntades, pues sólo consiente el comprador; el vendedor no tiene la libertad necesaria para consentir, y en este sentido es incapaz. Deduce de esto, que todo debe depender del estatuto personal, según el que haya de determinarse si el vendedor gozaba ó no de la libertad suficiente para contratar (2).

No consideramos, en verdad, bien fundada la crítica ni suficientes las razones de Laurent para hacer que modifiquemos nuestra opinión, pareciéndonos, por el contrario, que debemos hacer notar que, de todas las opiniones, la que creemos falta de sólido fundamento jurídico es la sostenida por este jurisconsulto. ¿Cómo admitir, en efecto, que las circunstancias que hayan podido impulsar al vendedor á vender por un precio inferior al valor de la cosa, puedan constituir una incapacidad cualquiera para admitir luego la autoridad del estatuto personal, que debe regir los actos realizados por los incapaces?

No puede decirse que llegue á faltar la libertad del vendedor, sino que, por el contrario, porque no puede admitirse tal falta de libertad, han querido algunos excluir por completo la posibilidad de que se rescinda la venta por causa de lesión, y esto es lo que explica las oscilaciones de las leyes concernientes al argumento en cuestión. Bérenger, que votó con los que se opusieron cuando se trató de sancionar la regla en el Código civil francés, se expresaba en estos términos. «Si el vendedor, apremiado para vender, no ha podido encontrar un adquirente que le dé un precio más elevado que el que haya recibido, *no puede sostener* que ha sufrido lesión alguna. La cosa se vendió por el valor que podía tener en aquellas circunstancias, porque la cotización es la medida más exacta de la valoración. De otro

(1) Véase nuestra primera edición, § 294.

(2) Laurent, *Droit civil internacional*, § 146.

modo, sería preciso someter igualmente á la rescisión las ventas hechas por autoridad pública. Pero están exentas de ella, porque es evidente que, cuando se ha entregado su dominio á los compradores, fué vendido por su justo precio. El que saca de una venta los recursos que necesita en las circunstancias en que se encuentra, ha conseguido todo el beneficio que quería proporcionarse al vender» (1).

Bertier sostenía también que, siendo perfecto el contrato, no debía admitirse que por razones de equidad pudiera rescindirse, porque, añadía, el contrato debe ser ley para los que libremente lo han estipulado.

Teniendo presentes estos argumentos, se comprende que no puede admitirse en modo alguno la opinión de Laurent, que, para poder sostener la autoridad del estatuto personal, llega hasta el extremo de equiparar al vendedor, que se encuentra en condición de vender la cosa al precio que se le ofrece, con un incapaz.

**1.089.** Más bien que por la falta de libertad ha podido justificarse la rescisión de la venta por causa de lesión por una razón de justicia deducida del carácter del mismo contrato, que puede reputarse casi falto de su carácter esencial, esto es, el de correspondencia, cuando el precio sea tan mínimo que pueda transformar la venta casi en un contrato á título gratuito. Puede verse, en efecto, en esta cuestión jurídica, no diremos un contrato sin causa, sino más bien un contrato fundado en una causa errónea, esto es, en una correlación que no puede reputarse tal en derecho.

Puede también justificarse la ley de la rescisión de la venta considerándola como una ley de orden público; y bajo este punto de vista la sostuvo Napoleón I ante el Consejo de Estado. «La ley de rescisión, decía, es una ley de carácter consuetudinario, que tiene por objeto el territorio. Importa poco el modo cómo dispone una persona de algunos diamantes, de algunos cuadros; pero la forma en que dispone de la propiedad territorial no es indiferente á la sociedad. La sociedad es, pues, quien debe poner

(1) Locré, XIV, págs. 66 y 67.

límites y regular el derecho de disponer, y con arreglo á esos principios ha de asegurar la ley una legítima á los hijos sobre los bienes de los padres».

Estas y las demás razones y consideraciones que pueden explicar los motivos por los cuales ciertas leyes han admitido y otras han rechazado la rescisión de la venta por causa de lesión y por las cuales, admitiéndola, han circunscrito su aplicación dentro de estos ó de aquellos límites, sirven para explicar la naturaleza de la ley y la *mens legislatoris*, y para establecer además que la acción no puede admitirse sino en virtud de la ley que la sancione.

**1.090.** La cuestión, en nuestro concepto, debe presentarse bajo otro punto de vista. Trátase, en efecto, de determinar si este derecho, que se deriva de la ley y no de la autonomía de las partes, debe regirse por aquella bajo cuyo imperio celebraron éstas el contrato de compraventa, ó por la vigente en el lugar en que se halle la cosa que fué objeto del mismo contrato. Reducida la cuestión á sus justos límites, mantenemos la opinión antes sostenida, esto es, la de que hay que atenerse á la *lex loci contractus*, y ésto por la razón principal de que todo lo que concierne á la esencia y naturaleza de las obligaciones y al valor jurídico de las mismas, y todo lo demás que debe considerarse como inmediato efecto de éstas, debe regirse por la ley bajo cuyo imperio se estipuló el contrato y llegó á ser perfecto.

En todo contrato celebrado bajo el imperio de una ley dada, debe suponerse el acuerdo tácito de considerar como parte integrante de éste todo lo que según dicha ley, la equidad y la costumbre, regula las relaciones contractuales creadas con él: *in contractibus tacite veniunt quae sunt moris et consuetudinis*. Fundándose en esta máxima los antiguos juristas, han enseñado constantemente que todo lo que de la ley se derive debe mirarse como complemento tácito de los contratos celebrados bajo el imperio de la misma en todos aquellos puntos que puedan ser considerados como efectos inmediatos de la recíproca obligación y no hayan sido expresamente indicados y declarados por las partes contratantes. *Ea enim*, decía Lauterbach, *quae auctoritate legis vel consuetudinis contractuum comitantur, eidem adherent*,

*naturalia a doctoribus appellantur. Lex enim altera est quasi natura et in naturam transit. Atque quoad naturalia contractum etiam forenses statuta loci contractus observare debent* (1). Y Baldo: *Sicut natura non separatur a proprio subjecto, ita nec communis usus et consuetudo a contractu, cui natura inest; et consuetudo informat omnem dispositionem, etiamsi non sit dictum* (2).

**1.091.** De estos conocidos cánones deducimos, que cuando en el país en que hayan celebrado las partes la venta, esté vigente la ley que admite el derecho del vendedor para rescindirla, si el precio fijado fuese inferior á la mitad del justo precio, esta circunstancia fijada por la ley debería considerarse como parte integrante del convenio, porque equivaldría á que el vendedor hubiese dado su consentimiento con la condición de que sobreviniendo la eventualidad tenida en cuenta por la ley, si quisiera utilizar el derecho que ésta le confiere de ejercitar la acción rescisoria, pudiera hacerlo en virtud del derecho fijado en la ley de las relaciones contractuales; y el comprador á su vez habría dado su consentimiento con la condición de estar sujeto á la acción autorizada por la ley, si el vendedor quisiera ejercitarla. Por lo que, si en la localidad en que esté situada la cosa no hubiere la misma ley acerca de la lesión, ó si en ella se requiriese que la lesión deba ser de más de las tres cuartas partes para dar lugar á la rescisión, en tanto que bastaría que fuese de más de la mitad según la *lex loci contractus*, no dudamos, por las razones ya expuestas, que habría que atenerse á la *lex loci contractus* más bien que á la *lex rei sitae* para decidir acerca de la admisibilidad ó no admisibilidad de la acción, y esto siempre por la razón de que incumbe á la ley de las relaciones contractuales determinar los derechos discutidos por las partes contratantes, y que debe reputarse tal el de pedir la rescisión del contrato en los casos y en las circunstancias indicadas en la que deba considerarse como ley del contrato.

De la aplicación de estos principios se deduce que un contrato de compraventa celebrado bajo el imperio de la ley austriaca, y

(1) Lauterbach, *Dissertat.* 104, parte V, núm. 58.

(2) *Cout.* 83, núm. 3.

que por las especiales circunstancias del caso y de conformidad con los principios antes establecidos, debe regirse por la mencionada ley, puede ser impugnado á título de lesión, tanto por el vendedor como por el comprador, con arreglo á lo dispuesto en el artículo 1.060 del Código civil austriaco, y que, según dicha ley debe juzgarse la cuestión entre el comprador y el vendedor, aunque la cosa que haya sido objeto de la venta se encuentre en Italia y nuestro legislador sancione otra regla, y aunque los Tribunales italianos sean los llamados á juzgarla.

**1.092.** Creemos oportuno examinar ahora la cuestión de si, en la hipótesis de que la rescisión de la venta por causa de lesión sea admitida con arreglo á la *lex rei sitae* y no lo sea según la *lex loci contractus*, ó si sólo es más amplia en favor del vendedor la ley del lugar donde esté sito el inmueble vendido, pudiera pedirse la aplicación de esta ley fundándose en el concepto expresado por Napoleón I y reproducido antes, esto es, el de que la ley de rescisión es una ley de buenas costumbres y, por tanto, sostener que puede el vendedor pedir su aplicación como la de toda ley de orden público.

Presentando la cuestión bajo este segundo punto de vista, podría acaso llegarse á justificar la opinión de aquellos que quieren dar la preferencia á la *lex rei sitae*. Podría aducirse, en efecto, que, inspirándose el legislador en los principios de equidad y moralidad social, ha podido aspirar, con la ley de rescisión por causa de lesión, á amparar á aquellos que hayan sufrido una especie de violencia calificada de tal por las circunstancias externas tenidas en cuenta y por el mismo legislador determinadas; y siendo tal el motivo de la ley, debe ser considerada como ley de orden público; y que, por consiguiente, el vendedor que impugne la válida transmisión del dominio aduciendo que por el motivo de la lesión sufrida por él no puede admitirse transferencia legal, pueda fundar estas razones suyas en las disposiciones sancionadas por la ley territorial y solicitar su aplicación por el motivo de que no debe ser amparada la violencia ó lo que el legislador ha calificado de inmoral.

Estas son razones de mucho peso; pero no nos sentimos inclinados á modificar por ellas nuestra opinión, por lo menos

relativamente á la hipótesis propuesta. Es también un principio de orden público, que el contrato perfecto debe ser ley para los que libremente lo hayan querido. No puede sostenerse, pues, en modo alguno, que el vender por un precio que esté por bajo de la medida de lo justo, sea contrario al orden moral, mientras que el vendedor estaba en condiciones de vender y en la imposibilidad de encontrar un comprador en mejores condiciones. ¿Cómo admitir que pueda cambiarse la base de las relaciones contractuales perfeccionadas y cumplidas, sometiéndolas á la *lex rei sitae*, cuando no fué ésta la ley bajo cuyo imperio se creó el contenido esencial de las recíprocas obligaciones jurídicas? Hemos demostrado que la *lex rei sitae* debe regir el cumplimiento de la venta, pero no los derechos que puedan corresponder al comprador y al vendedor, y nos parece que subsisten las razones de orden público para admitir una regla diferente siempre que de la admisión de la rescisión y de las condiciones para poderla ejercitar se discuta solamente en las relaciones entre las partes contratantes.

**1.093.** Decimos de propósito sólo en las relaciones entre las partes contratantes, porque si en tal cuestión estuvieran interesados los terceros que pudieran alegar derechos contra el inmueble enajenado, nos parece que con razón podrían éstos invocar la ley territorial que sanciona la rescisión de la venta del inmueble por causa de lesión, y ejercitar la acción para hacer que se rescindiera dicha venta.

Supongamos, para explicar mejor nuestro concepto, que se tratase de un inmueble existente en el territorio italiano y se verificasen los extremos previstos en el art. 1.529 del Código civil (a) para dar lugar á la rescisión de la venta. Cuando el contra-

(a) El Código civil español no tiene precepto alguno equivalente á éste del Código italiano. Nuestro legislador ha previsto los casos de rescisión por lesión, en lo que respecta á la partición de bienes, en el art. 1.074 de dicho cuerpo legal; en lo que se refiere á los contratos, en los arts. 1.291 á 1.297; y tienen relación también con esta materia los arts. 1.470 y sigs.; pero en general, según el art. 1.293, ningún contrato se rescindirá por lesión, salvo los que pudieren celebrar los tutores sin la autorización del Consejo de familia y en

to se haya celebrado entre el comprador y el vendedor extranjero en país extraño donde según la ley vigente no se haya tenido en cuenta el caso de la rescisión por causa de lesión, nos parece que no podría el vendedor solicitar la rescisión de la venta en sus relaciones con el comprador, fundándose en las disposiciones del Código civil italiano. Es verdad, en efecto, que el legislador italiano, según la doctrina tradicional admitida por el derecho romano y por el canónico, sanciona en el art. 1.529 la regla de la rescisión por evidentes razones de orden público; pero no puede seguramente sostenerse que el orden público territorial debiera considerarse ofendido si un inmueble existente en Italia fuese enajenado por reglas diferentes de las sancionadas por nuestro legislador, cuando el título jurídico de que se derive la transferencia caiga bajo el imperio de ley extranjera. Pero cuando estén interesados los terceros en este asunto, es decir, los acreedores que hayan tenido razón en mirar los bienes del vendedor, deudor suyo, como garantía de sus créditos, nos parece que debía concederse á éstos el pedir la rescisión de la venta por causa de lesión cuando se verifiquen los extremos mencionados en el art. 1.529 del Código civil italiano. Decimos esto fundándonos en el motivo de que la ley que fija las condiciones para la transmisión de los inmuebles y para disponer de ellos á título oneroso, debe ser considerada como ley territorial en lo que ésta dispone para amparar los intereses de los terceros.

Tampoco decimos que la ley que sanciona la rescisión debe tener la autoridad del estatuto real, en forma tal que necesariamente se admita su aplicación aun en las relaciones privadas personales de las partes contratantes y en oposición con la *lex loci contractus* bajo cuyo imperio semejantes relaciones fueron por modo diverso establecidas entre ellos. Siempre hemos rechazado la teoría tradicional de que toda disposición relativa á los bienes inmuebles deba considerarse como un estatuto real, y no queremos, en verdad, contradecirnos en esta cir-

que los intereses del menor resultaren lesionados en más de la cuarta parte; y los celebrados en representación de los ausentes que los perjudicasen en la misma cuantía.

cunstancia, admitiendo que por la única razón de encontrarse el inmueble en Italia, deba aplicarse la ley italiana que sanciona la rescisión, sometiendo á ésta las relaciones privadas personales de las partes que contrataron. Mantenemos, por el contrario, en este como en cualquier otro caso, el principio que hemos explicado ya muchas veces, esto es, el de que deben tener autoridad exclusiva en el territorio de cada Estado todas las disposiciones que tiendan á amparar los derechos de los terceros, porque éstas deben considerarse como verdaderas disposiciones de orden social.

Los terceros que tengan derecho á considerar los bienes de su deudor como garantía de las obligaciones personales del mismo, evidentemente sufrirían lesión, si por virtud de la ley extranjera pudiera admitirse como eficaz la transmisión á título oneroso de un inmueble existente en Italia, cuando el legislador italiano, teniendo presente, por las circunstancias del caso, la falta de correlación entre el valor real del inmueble y el precio pagado, declara sujeto á rescisión por dicho motivo tal contrato.

El Código civil italiano sanciona también, en el art. 1.285, que los acreedores, tratándose de un contrato á título oneroso celebrado por el deudor con fraude de sus derechos, pueden impugnarlo en su propio nombre. No nos parece dudoso que deba tener esta disposición autoridad territorial; pero no porque tenga la autoridad del estatuto real en el tradicional sentido de la palabra, sino porque tendiendo á amparar los intereses de los terceros, debe mirarse como ley de interés social y, por consiguiente, con autoridad exclusiva en el territorio del Estado.

No queremos afirmar que la venta hecha por un precio menor que la mitad de lo justo pueda caer bajo la disposición prescripta en el artículo 1.235, que supone propiamente el fraude y el *animus fraudandi*. Hemos mencionado dicho artículo por el mero motivo de la analogía, y para aclarar nuestro concepto, esto es, el de que los terceros que por culpa del vendedor y deudor suyo, no encuentren ya en el patrimonio del mismo ni el inmueble ni el precio correspondiente de éste, pueden invocar la aplicación de la ley italiana, en la hipótesis de que el inmueble se halle en Italia, con el único fin de quitar toda eficacia jurídica

al negocio realizado con detrimento de sus legítimos derechos, y que el legislador italiano declara inmoral.

### § 6.º

*De la ley que debe regular la cesión de los créditos ó de otros derechos.*

**1.094.** Concepto de la cesión.—**1.095.** De la ley según la que debe determinarse la validez de la cesión con relación á la capacidad y al objeto.—**1.096.** Del contenido de este contrato.—**1.097.** Aplicación de los principios al caso de cesión hecha en Francia ó en Italia.—**1.098.** De la cesión de derechos reales.—**1.099.** Son diversas las leyes acerca de la eficacia de la cesión respecto de los terceros.—**1.100.** De la ley por que debe regirse la eficacia de la cesión: nuestra opinión: crítica de la de Laurent que la contradice.—**1.101.** Se aclara y se confirma la teoría.

**1.094.** Vamos ahora á ocuparnos de la ley que debe regular la cesión de las cosas incorporales y en particular de los derechos y acciones sobre cosa que esté en el comercio; cesión que equivale á una venta, cuando se hace por determinado precio en dinero.

La transmisión de los créditos, de los derechos activos y de toda cosa incorpóral constituye una cesión en la más lata significación de esta palabra, y puede hacerse á título gratuito ó á título oneroso. Vamos á ocuparnos solamente de la cesión á título oneroso que constituye una especie de venta. Una acción personal pura y simple, una acción personal á plazo ó condicionada (1), una acción real como la de reivindicación (2), la acción mixta como el derecho de recompra, un derecho de rescisión, los créditos, los privilegios y, en general, cualquiera cosa incorporal puede ser cedida mediante determinado precio en dinero, y puede surgir la duda acerca de la ley que debe regular

(1) L. 17, *De haered. vel act. vend.*, XVIII, 4.

(2) L. ult. Cód., *De haered. vel act. vend.*, IV, 39.