

tiene por efecto extinguir parcialmente el derecho de retiro, lo que hace imposible el ejercicio del rescate por el todo; desde luego el comprador puede oponerse al retiro pedido, puesto que este retiro no pudiera ser parcial. (1)

414. El derecho que el art. 1,670 concede al comprador para oponerse al ejercicio parcial del rescate, supone que la venta fué hecha con intención de que el comprador conserve la totalidad de la cosa, ó que sea retirada por entero por el vendedor. Esta intención existe siempre cuando sólo hay un solo vendedor y un solo comprador. Cuando hay varios vendedores la ley exige que vendan conjuntamente y por un solo contrato para que el comprador pueda prevalecerse del derecho consagrado por el art. 1,670. El art. 1,671 agrega: "Si la venta de una heredad perteneciente á varios no fué hecha conjuntamente por la heredad y que cada uno haya vendido sólo la parte que tenía en ella, pueden ejercer separadamente la acción de recobro en la parte que les pertenecía; y el adquirente no puede obligar á aquel que la ejercerá de este modo á recobrarla por entero." Hay, para esto, una razón decisiva: es que hay, en este caso, tantas ventas cuantos copropietarios; cada cual puede, pues, ejercer el retiro por la cosa que vendió. El comprador que consintió en estas distintas ventas no puede oponerse pretendiendo que entendió comprar y conservar la cosa por entero ó devolverla por el todo; esta pretensión estaría en oposición con las ventas parciales que consintió. ¿Cuándo hay venta separada y distinta de las varias partes indivisas? Esta es una cuestión de hecho, puesto que todo depende de la intención de las partes contratantes. El artículo supone que la venta fué hecha por un solo contrato y conjuntamente por los varios copropietarios. ¿Debe concluirse de esto que por esto sólo la venta está hecha por un solo contrato y que sólo hay venta de todo el fundo? Nó, pues nada impide hacer

1 Compárese Colmet de Santerre, t. VII, pág. 148, núms. 115 bis II-IV.

varias ventas distintas por una sola acta. No es la unidad del *acta* lo que debe considerarse, es la unidad del hecho jurídico. (1)

415. El retiro es también divisible en lo que se refiere á los compradores. Si el adquirente deja varios herederos el vendedor no puede ejercer el retiro contra uno de ellos más que por su parte mientras la heredad está indivisa, puesto que cada uno de los herederos sólo es propietario de su parte hereditaria. Cuando hay división hay que distinguir. Si la cosa vendida á rescate fué dividida entre los herederos la acción de rescate se divide contra ellos, puesto que por efecto de la partición cada uno está como si hubiera sido propietario sólo por su parte hereditaria, no puede restituir más que la parte que venció en su lote. En cambio, si la cosa vendida venció entera en el lote de uno de los herederos, la recompra puede ser ejercida contra él por el todo. La ley dice que el vendedor *puede ejercer la acción por el todo*; en esta última hipótesis esto es una facultad que le concede; no entiendo quitarle el derecho que tiene por su contrato para promover contra cada heredero por su parte hereditaria, pues cada uno de ellos sucede á la obligación contraída por su autor por su parte hereditaria; cada uno está, pues, sometido á la recompra por su parte, y no pueden descargarse de esta obligación por la partición; si la ley permite al vendedor promover por el todo contra el heredero tenedor de la cosa, es porque sólo él puede restituirla por entero; hay indivisibilidad de pago según el art. 1,221, núm. 9.

El art. 1,672 recibe su aplicación por analogía en el caso en que varias personas han comprado en común una heredad con pacto de rescate; los principios son idénticos. Si la ley no prevee la hipótesis es porque es poco probable. (2)

1 Duvergier, t. II, pág. 68, núm. 38.

2 Durantón, t. XVI, pág. 433, núm. 419 y todos los autores.

Núm. 5. Efecto del rescate.

416. ¿Cuál es el efecto del rescate? El rescate, siendo una condición resolutoria, hay que aplicar el principio del artículo 1,183 con las consecuencias que de él resultan, y el derecho del comprador está reducido á la nada, como si nunca hubiera existido, y, por consiguiente, todos los derechos que consintió en la cosa vendida llegan á caer. El artículo 1,673 consagra este principio: «El vendedor vuelve á su heredad por efecto del pacto de recompra, la recobra á excusa de todo cargo é hipoteca con que el adquirente la hubiese gravado.» Esta es una incertidumbre grave ligada á toda condición resolutoria. Es verdad que los terceros pueden hacerse presentar los contratos de aquellos con los que tratan; (1) pero si hay varias ventas sucesivas esto no se practica amenudo. Nuestra Ley Hipotecaria ha resguardado plenamente el interés de los terceros prescribiendo la transcripción de las actas translativas de derechos reales inmobiliarios. El vendedor con rescate no puede oponer su derecho á los terceros más que si el acta de venta fué registrada, y el registro da á conocer á los terceros la condición resolutoria que afecta la propiedad del adquirente; tratan, pues, con conocimiento de causa, y si estipulan derechos reales saben que estos derechos están sujetos á resolución.

417. Hay una excepción á los efectos de la resolución: «El vendedor está obligado á ejecutar los arrendamientos hechos sin fraude por su adquirente» (art. 1,673). Según el rigor de los principios, los arrendamientos consentidos por el adquirente deberían ser resueltos tanto como los derechos reales que concedió en la cosa vendida, pues no habiendo sido nunca propietario no tenía el poder de dar en arrendamiento, así como no podía enajenar, ó hipotecar, ó

1 Duvergier, t. II, pág. 90, núm. 60.

gravar con servidumbre. Si la ley quiere que el vendedor mantenga los arrendamientos es que está en interés de todas las partes y aun en interés público que los bienes se arrienden á buenos locatarios, y sobre todo á buenos agricultores; y el adquirente no encontraría arrendatarios cuidadosos y capaces si pudieran esperar ser expulsados de un día al otro por el ejercicio del rescate. (1)

La ley agrega que los arrendamientos deben ser hechos sin fraude, puesto que el fraude hace siempre excepción. A los tribunales toca apreciar si el arrendamiento es fraudulento. Se enseña también que lo mismo pasa con la fecha; es decir, que los arrendamientos hacen fe de su fecha para con el vendedor, salvo en caso de fraude. El vendedor, se dice, no puede invocar el art. 1,328, porque no es un tercero; confió la administración y el goce de la cosa al adquirente; éste es, pues, su mandatario; los actos del mandatario hacen fe de su fecha para con el mandante. (2) No admitimos esta teoría de un mandato dado por el vendedor al comprador. Si la ley mantiene los arrendamientos hechos por el adquirente es por derogación al principio de la resolución; cuando la condición resolutoria se realiza el comprador no fué ni propietario, ni administrador, ni mandatario, y mientras la condición está en suspenso es más que administrador, es propietario; y un propietario no es un mandatario. Hay, pues, que aplicar el art. 1,328.

§ IV.—DEL EFECTO DEL PACTO DE RESCATE CUANDO
LA CONDICION DESFALLECE.

418. Cuando la condición resolutoria desfallece el contrato se vuelve irrevocable. Si tiene por objeto la translación de la propiedad el derecho del adquirente no puede ya ser revocado; lo mismo sucede con los derechos que concedió á

1 Faure, Informe núm. 28 (Loché, t. VII, pág. 98).

2 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 161, núm. 119 bis.

terceros; mientras que los derechos consentidos por el vendedor caen, porque llegando la condición resolutoria á defallecer el vendedor deja de ser propietario desde el momento que el contrato queda perfeccionado, y no pudo, por consiguiente, haber ninguna acta de disposición.

Queda por saber cuándo desfallece la condición. El artículo 1,662 decide la cuestión: "A falta de que el vendedor ejerza su acción de rescate en el plazo prescripto, el adquirente se hace propietario irrevocable." No se necesita, pues, una notificación, el decaimiento tiene lugar de plano. Esta es la aplicación del principio que rige la condición resolutoria expresa; opera de plano porque tal es la voluntad de las partes contratantes, y desfallece también de plano siempre en virtud del contrato.

El vendedor incurre en decaimiento cuando *no ejerce su acción en el plazo fijado*. Hemos explicado esta locución, que no es enteramente exacta. El vendedor ejerce un *derecho*, no ejerce una *acción*; y ejerce su derecho usando del pacto de rescate en el plazo; es decir, declarando que su voluntad es recobrar la cosa vendida. No está obligado á cumplir en el plazo las obligaciones que el art. 1,673 le impone, á no ser que el contrato le obligue á ello.

419. Fué sentenciado que el vendedor no está decaído cuando por culpa del comprador no ofreció, en el plazo, el precio íntegro del rescate. (1) Admitimos el principio sin admitir la explicación que de él hizo la Corte de Colmar. El principio está escrito en el art. 1,178: "La condición está reputada cumplida cuando es el deudor obligado bajo esta condición quien impidió el cumplimiento." Y en el caso el deudor es el adquirente, obligado á devolver la cosa si el vendedor, que es el acreedor, cumple con la condición resolutoria. Pero cumple con ella, no al pagar el precio, ni siquiera al ofre-

¹ Colmar, 1.º de Mayo de 1811 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1506, 1.º)

cerlo; basta que declare su voluntad de usar del pacto de rescate. No sucediera así si el contrato dijera que el vendedor debe hacer, en el plazo, los reembolsos que la ley prescribe. En este caso fuera verdad decir, como lo resolvió la Corte de Bruselas, que la falta de reembolsos en el plazo no arrastra el decaimiento del vendedor si no tuvo por causa el haberse negado el comprador á recibir las ofertas, por lo demás válidas y suficientes, que le hayan sido hechas. (1)

SECCION III.—De la rescisión de la venta por causa de lesión.

§ I.—NOCIONES GENERALES.

420. "Si el vendedor fué lesionado por más de las siete doceavas partes en el precio de un inmueble tiene derecho de pedir la rescisión de la venta" (art. 1,674). En principio la lesión no vicia las convenciones, sólo es por excepción como la ley admite la rescisión por causa de lesión en materia de partición y en materia de venta. Hemos dicho en otro lugar cuál es la razón de la primera excepción: se justifica perfectamente por la naturaleza particular de la partición que sólo es la liquidación de derechos preexistentes, liquidación en la que debe presidir la más estricta igualdad. Pero la igualdad de las partes contratantes no es de la esencia de la venta ni tampoco de los demás contratos conmutativos, y es precisamente por este motivo porque el Código ha sentado la regla de que la lesión no vicia el consentimiento. ¿Cuáles son, pues, las razones particulares á la venta por las que el legislador admitió al vendedor de un inmueble á pedir la rescisión del contrato cuando está lesionado en más de las siete doceavas partes?

La cuestión fué largamente discutida en el Consejo de

¹ Bruselas, 10 de Agosto de 1836 (*Pasicrisia*, 1836, 2, 207 y Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1497, 3.º)