

parece debe decidirse que se ha de conceder la preferencia al superficiario, con exclusion del consocio del dominio directo, á causa de la mayor adhesion, simpatía y correlacion que tiene el dominio útil de unirse al directo, y viceversa, del directo al útil, que no á otro de su mismo género, porque la separacion del dominio directo del útil divide las partes naturales de un todo, y siendo esta division violenta, por ser contra la naturaleza de la cosa, que lleva consigo el que sus productos cedan en beneficio de su dueño, siempre apetece la reunion de sus partes para consolidarlos y constituir el dominio pleno y perfecto de la misma, que es el natural y verdadero.

Por último—termina diciendo—no puede tener lugar la concurrencia entre el comunero y el señor directo ó el superficiario, pues siendo el comunero señor del dominio pleno y absoluto de la cosa, implica que ninguno tenga en la misma el dominio directo ó útil.

Artículo 1533.—En cualquiera de los casos comprendidos en los artículos de esta seccion, si el que intentare el retracto no reside en el pueblo donde se haya otorgado la escritura que dé causa á él, tendrá para deducir la demanda, ademas de los nueve días que prescribe el art. 1519, uno por cada diez leguas que distare de dicho pueblo de su residencia (a).

Si la venta se hubiere ocultado con malicia, el término de los nueve días no empezará á correr hasta el siguiente al en que se acreditare que el retrayente ha tenido conocimiento de ella (b).

ORÍGENES

- (a) Art. 675, ley de Enjuiciamiento civil.
(b) Art. 676, ley de Enjuiciamiento civil.

JURISPRUDENCIA

Interpuesto el retracto dentro de los nueve días contados desde que el retrayente tuvo noticia de las ventas hechas sin su conocimiento, la sentencia que le niega ese derecho, bajo el supuesto de que la falta de aviso de aquellos contratos no demuestra malicia, infringe la doctrina de jurisprudencia, de que no puede haber buena fe cuando á sabiendas se falta á una obligacion, y como consecuencia al art. 676 de

la ley de Enjuiciamiento civil (Sent. 18 Noviembre 1864).

Para que pueda tener lugar lo dispuesto en el art. 676 de la ley de Enjuiciamiento civil, de que el término de los nueve días dentro de los cuales deben interponerse las demandas de retractos no empiece á correr desde el otorgamiento de la escritura de venta de la cosa que se pretenda retraer, como se previene en el número 1.º del art. 674, sinó hasta el día siguiente al en que se acreditase que el retrayente ha tenido conocimiento de la venta, es necesario que ésta se hubiese ocultado con malicia (Sentencia 27 Junio 1865).

Para que pueda estimarse la demanda de retracto es indispensable que se interponga dentro del término de nueve días, contados desde el otorgamiento de la escritura de venta, segun se dispone en el art. 674, número 1.º, ley de Enjuiciamiento civil, á no ser que aquella se hubiese ocultado con malicia, en cuyo caso dicho término no empezará á correr hasta el siguiente día del en que se acreditase que el retrayente había tenido conocimiento de la venta, conforme al art. 676 de la expresada ley (Sent. 9 Abril 1874).

No infringe una sentencia al estimarse el retracto, el art. 675 de la ley de Enjuiciamiento civil, ni las leyes 1.ª, 2.ª y 9.ª, tít. XIII, lib. X, Nov. Rec., que señalan el término de nueve días para ejercitar ese derecho, desde el otorgamiento de la escritura de venta, cuya disposicion admite la excepcion de haberse ocultado la venta con malicia (art. 676 de la ley de Enjuiciamiento), si la Sala ha apreciado las pruebas, estimando haber concurrido dicha circunstancia, sin que contra esta apreciacion se haya citado como infringida ley ni doctrina legal (Sent. 27 Abril 1876).

El art. 676 de la ley de Enjuiciamiento civil, por el cual se dispone que el término de los nueve días para ejercitar el derecho de retracto no empezará á correr hasta el día siguiente al en que se acreditase que el retrayente ha tenido conocimiento de la venta, si ésta se *hubiera ocultado con malicia*, es inaplicable cuando la Sala sentenciadora declara expresamente que no concurrió malicia, que dicho artículo exige para alterar el término ordinario (Sent. 30 Marzo 1878).

Artículo 1534.—La enajenacion que el retrayente hiciere ántes del vencimiento de

los respectivos plazos del compromiso, marcados en el párrafo segundo del art. 1525, párrafo primero del 1529, y en el 1531, sin la conformidad del comprador, es nula.

ORÍGENES

Art. 690, ley de Enjuiciamiento civil.

COMENTARIO

En cumplimiento de lo prevenido en los artículos que se citan, la enajenacion que se lleve á cabo violando el compromiso contraído, es nula. Esto no obsta para que el comprador pueda relevar al retrayente de aquel compromiso, habilitándole para enajenar la cosa que hubiera adquirido por el retracto, y separar los dominios que por él se hubieren consolidado.

CAPÍTULO IX

DE LA RESCISION Y NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA

Artículo 1535.—Si despues de celebrada la venta resultase que cualquiera de los contrayentes hubiera experimentado lesion en más de la mitad del justo precio, podrá pedir que se rescinda el contrato, ó que se le reintegre de la diferencia en que consista la lesion.

ORÍGENES

Ley 56, tít. V, Partida 5.ª
Ley 5.ª, tít. X, lib. III, Fuero Real.
Ley 2.ª, tít. I, lib. X, Nov. Rec. (1.ª, tít. XVII, Ordenamiento de Alcalá y 1380).

CONCORDANCIAS

Concuerta con: Art. 1529, Cod. Italia.—El 1674 Francia exige que la lesion sea de más de siete duodécimas partes del justo precio.

JURISPRUDENCIA

Falta el fundamento esencial de ella cuando, segun la apreciacion de las pruebas, legalmente hecha por el juez, no consta en autos el verdadero valor de las fincas en la época del contrato (Sent. 26 Octubre 1857).

Quando el punto de la rescision de una venta fué tratado en juicio y decidido por sentencia ejecutoria, no pueden los mismos litigantes promover en otro juicio nueva cuestion acerca de él, porque lo impide la excepcion de cosa juzgada (Sent. 8 Octubre 1859).

Las doctrinas admitidas como jurisprudencia

por los Tribunales de que la «accion de lesion no cabe en la transaccion ó avenencia,» y la de que «tratándose de un contrato escriturado, la lesion ha de tener las condiciones legales, para que pueda ser rescindido,» no pueden tener aplicacion en un pleito en que no se trata del cumplimiento de un contrato ó avenencia (Sent. 12 Junio 1862).

No existiendo lesion en una venta, no es aplicable al caso la ley 2.ª, tít. I, lib. X, Novísima Recopilacion (Sent. 11 Diciembre 1863).

Quando el vendedor no padece engaño en la estimacion y precio de la cosa que vende, sin que por otra parte haya términos hábiles para la apreciacion del daño, la sentencia que declara procedente la rescision por lesion enorme, infringe la ley 3.ª, tít. I, lib. X, Nov. Rec., y su regla 25, tít. XXXIV, Partida 7.ª (Sent. 28 Marzo 1863).

Si bien la lesion en los contratos se equipara á engaño ó error en la mitad del justo precio, por éste no se entiende meramente el intrínseco ó material de la cosa, sinó el que fija la estimacion por lo que ofrecen ó dan por ella con relacion á lo que produce ó reditúa, especialmente tratándose de establecimientos industriales (Sent. 12 Marzo 1864).

Es procedente la rescision del contrato de venta, con arreglo á la ley 2.ª y 8.ª, cód. *De rescindenda venditione*, por lesion en más de la mitad, aunque no exceda de las dos terceras partes del justo precio de la cosa vendida (Sentencia 8 Marzo 1865).

Para que tengan aplicacion las leyes y doc-

trinas relativas á la lesion enormísima, es necesario que conste la certeza de los hechos en que se funde (Sent. 9 Noviembre 1865).

A la Sala sentenciadora toca apreciar, en uso de sus atribuciones, el valor de la prueba suministrada por las partes acerca de si ha habido ó no lesion en un contrato, á cuya apreciación ha de estarse, ínterin no se alegue contra ella que, al hacerla, se ha infringido alguna ley ó doctrina legal (Sents. 19 Noviembre 1866 y 26 Noviembre 1866).

La lesion de un contrato, como hecho que es, debe ser apreciada por la Sala sentenciadora en vista del resultado de las pruebas, debiendo atenderse á esa apreciación ínterin no se alegue contra ella que al hacerla se ha cometido alguna infracción de ley ó doctrina legal (Sents. 21 Diciembre 1866, 12 Febrero y 23 Mayo 1874, 20 Enero 1875, y 8 y 16 Mayo 1877).

Es una cuestion de hecho la de si en el contrato ha existido ó no lesion (Sents. 27 Noviembre 1868, 29 Diciembre 1868, 16 Abril 1869, 3 Febrero 1871, y 1.º Marzo 1871).

Cuando se decide por la Sala sentenciadora, en vista de las declaraciones periciales, que ha habido engaño en más de la mitad del justo precio, la sentencia que declara rescindida la venta no infringe las leyes 2.ª, tit. I, lib. X, Nov. Rec., y 56, tit. V, Partida 5.ª (Sent. 16 Abril 1869, 12 Abril 1878 y 13 Diciembre 1878).

El decidir si existe lesion enormísima para pedir la rescision de una escritura, es una cuestion de hecho, de la exclusiva decision de la Sala sentenciadora (Sent. 5 Diciembre 1870, 30 Abril 1874 y 26 Abril 1876).

Cuando se entabla la demanda de rescision por lesion enorme, al demandante incumbe probar, como primer fundamento de la accion, el verdadero valor de la cosa enajenada al tiempo del contrato, para conocer la lesion que haya sufrido en él (Sents. 1.º Marzo 1871 y 26 Abril 1875).

Segun doctrina admitida por el Tribunal Supremo, la accion rescisoria por lesion en más de la mitad del justo precio supone válida la obligacion en su origen y formalidades legales, puesto que si por defecto de éstas fuese nula, procedería como principal la accion de nulidad, y haría innecesaria en este caso y aún excluiría la rescisoria como subsidiaria (Sentencia 30 Abril 1872).

Si los bienes vendidos constituían parte del conjunto de los de la testamentaria, como que no pertenecían á ninguno de los herederos y lega-

tarios en particular, ínterin que no hubiese llegado el caso de la division y adjudicacion, es claro que sólo en este caso podrían los menores que estuviesen interesados hacer sus reclamaciones, si por virtud de ventas anteriores hubiesen sufrido lesion en su porcion hereditaria, y aún en este caso no procedería la nulidad de la venta, sinó unicamente la indemnizacion del daño causado en aquélla (Sent. 7 Febrero 1873).

Segun lo establecido en las leyes 56 y 62, tit. V, Partida 5.ª, y la 2.ª, tit. I, lib. X, Nov. Rec., para que proceda la rescision del contrato de compra-venta por lesion, es indispensable que se pruebe que la cosa haya sido vendida por más ó ménos de la mitad del justo precio que valiese al tiempo en que el contrato se verificó (Sent. 3 Febrero 1876).

COMENTARIO

Cuestionan los juriconsultos, especialmente los alemanes, si la rescision por lesion debe conservarse en los Códigos ó ha de borrarse de ellos.

No hemos de explicar aquí, con todo el detenimiento que fuera necesario, los términos de esta polémica, y nos limitaremos á hacer algunas indicaciones respecto á los fundamentos de las opiniones que se sustentan.

El eminente Mr. de Portalis ha tratado esta cuestion con erudicion y profundidad.

Segun él, el precio debe ser el equivalente de la cosa vendida, siendo, por lo tanto, preciso que corresponda al valor de esta cosa. En los contratos onerosos, el beneficio ó el interes forman su causa, la verdadera razon del compromiso. Hay, pues, que examinar si el beneficio, si el interes es real ó imaginario, si es proporcionado, es decir, si hay un equilibrio razonable entre lo que se da y lo que se recibe; si hay lesion, es decir, si no existe el equilibrio necesario entre la cosa y el precio, el contrato carece de causa, ó por lo ménos la que tiene no es razonable ni suficiente para una de las partes contratantes. Además, toda lesion practicada conscientemente es un acto de injusticia; la lesion equivale ó supone un dolo; *dolum re ipsa*, le llamaban los juriconsultos romanos.

Sin embargo de este razonamiento, Mr. Portalis no cree que puede hacerse extensivo el recurso de la rescision al comprador, cuando se trate de bienes muebles, y aún en los inmuebles cuando no pase de las siete duodécimas partes

del justo precio, lo cual no deja de acusar una falta de lógica.

En contra de la opinion de Mr. Portalis dice Goyena: «La rescision es rechazada por unos absolutamente; otros la admiten. Entre estos segundos, unos la conceden á solo el vendedor, otros á solo el comprador, otros á ambos. Unos la admiten solo en la venta de inmuebles; otros en la de todas las cosas; unos admiten su renuncia, otros la prohíben ó anulan; unos la rechazan cuando el vendedor conoció la lesion al tiempo de la venta, otros no: unos hablan vagamente de la lesion en más de la mitad: otros quieren que haya de ser de más de siete dozavos: unos limitan la accion á solo dos años, otros la alargan á cuatro, á cinco, y hasta á treinta.

»Tanta perplejidad y contradiccion no son la mejor prueba ó apología de la justicia y conveniencia de esta especie de rescision.

»¿Quién puede y debe conocer el valor y rendimientos de sus cosas mejor que el vendedor? ¿Ni qué juez más competente para apreciar lo critico ó indiferente de su posicion particular? Si vende, es porque así le conviene, ó porque no encuentra quien le dé más; y en tal caso, resulta que ha vendido por lo que entónces valía la cosa, pues que la escasez de compradores ó la afluencia de vendedores puede rebajar indefinidamente su precio.

»¿Y cuál es el justo precio que escogeis para regular la lesion? Vosotros conocéis tres justos precios para cada cosa: sumo, medio é infimo; y segun el que se escoja, puede ó no resultar lesion.

»Y por un real más ó ménos de la mitad del justo precio, quizá por maravades, ha de quedar incierta la propiedad de una finca que ha podido costar millones, y tal vez se halle en poder de un tercero ó hipotecada? Cuidado, que á los malos efectos de este inconveniente, ni se ocurre ni puede ocurrirse en ningun sistema hipotecario, aún el mejor combinado.

»Y no olvidéis que las ventas y negociaciones industriales son hoy día más importantes que las de los bienes inmuebles: si no envolvéis en la rescision las primeras, son inconsiguientes: si las envolvéis, introducís el caos, matáis la industria y el comercio.»

Por otra parte, cabe añadir, la lesion no puede jamás significar dolo. El comprador doloso que quiera abusar del vendedor necesitado es seguro que apelará al expediente de hacer constar en la escritura un precio mayor que el real-

mente entregado, pues de otro modo queda siempre sujeto á la rescision, que el vendedor no dejará de reclamar.

Sea de ello lo que quiera, en nuestras leyes consta este recurso, conferido así al comprador como al vendedor, bien que en algunas legislaciones forales, como la aragonesa, se conserva el principio de nuestra legislacion nacional, *res tantum valet quantum vendi potest*, y por consiguiente no admiten la rescision.

Para que la accion por lesion enorme sea procedente es necesario que la diferencia entre el precio justo y el entregado sea de más de la mitad, como si lo que valió diez lo vendió por ménos de cinco... ó lo que valió diez dió por ello más de quince.

Esta accion compete lo mismo al comprador que al vendedor. Sus efectos son, ó la rescision del contrato, ó el reintegro de la diferencia en que consista la lesion.

Téngase presente que con arreglo al art. 38 de la ley Hipotecaria, no pueden rescindirse ni anularse los contratos en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho por lesion enorme.

La rescision procede aún en el caso de que la venta se haga por almoneda, segun declara expresamente la ley. Nosotros no hemos consignado esta aclaracion, porque diciendo simplemente «en la venta,» sin hacer más excepciones á la regla general de este artículo que las consignadas en los 1539, 1540 y 1541, dicho se está que cualquiera otra que no sea de las admitidas en dichos artículos no surtirá efecto.

Artículo 1536.—Para que el comprador ó el vendedor puedan ejercitar la accion que les concede el artículo anterior, es necesario que la cosa vendida no haya perecido ó empeorado mucho.

ORÍGENES

Ley 56, tit. V, Partida 5.ª

JURISPRUDENCIA

Para utilizar el remedio que concede la ley cuando se cree que existe lesion enorme en un contrato ó venta, son requisitos indispensables, entre otros, que se justifique haberse verificado la venta con engaño en más de la mitad del justo precio, y que la cosa vendida no sea muerta *nin mucho empeorada* (Sent. 31 Marzo 1868).