

Artículo 1537.—El término para ejercitar esta acción dura cuatro años, contados desde el día en que se celebró el contrato.

ORÍGENES

Ley 2.^a, tit. I, lib. X, Nov. Rec. (1.^a, tit. XVII, Ordenamiento de Alcalá, y 1380).

JURISPRUDENCIA

Para que tenga aplicación la ley 2.^a, tit. I, libro X, Nov. Rec., es necesario pedir la rescisión de la venta, ó el resarcimiento del daño causado dentro de los cuatro años prefijados en la misma (Sent. 30 Junio 1864).

No se infringe la ley 16, tit. XI, Partida 4.^a, según la cual es obligado á deshacer el engaño el que lo hiciere, si montase más ó menos de otro tanto del precio derecho que valía la cosa, por la sentencia que declara no haber lugar á la rescisión de una venta cuando, á juicio de la Sala sentenciadora, no puede obtenerse conocimiento del verdadero valor de lo vendido en el tiempo en que tuvo lugar, han trascurrido los cuatro años en que ha de pedirse la rescisión, y además existe la renuncia y donación que verificó el vendedor para el caso de haber exceso (Sent. 12 Abril 1874).

Según las leyes 56, tit. V, Partida 5.^a, y la 2.^a, tit. I, lib. X, Nov. Rec., son rescindibles los contratos de compra-venta cuando ésta se efectúa por más ó menos de la mitad del justo precio, con tal que la acción «haya lugar del día en que fueron fechos los contratos fasta cuatro años y no despues,» y que asimismo en la primera que si «el comprador ó vendedor jurare cuando fiziere la compra ó la vendida que maguer la cosa valiese más ó menos, que nunca pudiere demandar que fuere desatada la vendida,» (Sent. 12 Febrero 1875.)

COMENTARIO

Cuando la lesión excede en algo á la mitad del justo precio, se llama enorme. Cuando excede en mucho ó pasa de las dos terceras partes del precio justo, se le da la denominación de enormísima.

¿Produce diversos efectos una que otra lesión? Algunos autores dicen que se diferencian en que la lesión enorme faculta para pedir la rescisión *fasta quatro años y no despues*, en tanto que la enormísima da lugar á una acción res-

cisoria que no prescribe sino á los veinte años.

Sin embargo, la opinión de los autores respecto al tiempo en que pueda reclamarse la rescisión por haber mediado lesión enormísima, no ha sido aún, que sepamos, confirmada por la jurisprudencia.

Artículo 1538.—La acción rescisoria por lesión puede ser renunciada bajo juramento por el comprador mayor de catorce años.

ORÍGENES

Ley 56, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

La renuncia de toda acción rescisoria por lesión, hecha en términos generales, y sin el juramento que exige la ley 56, tit. V, Partida 5.^a, es legalmente ineficaz, y no puede obstar al derecho de reclamar que la misma concede, siempre que se lesiona á una parte contratante en más de otro tanto del justo valor de la cosa (Sent. 12 Febrero 1875).

Si bien la ley 2.^a, tit. I, lib. X, Nov. Rec., en la que ha venido á refundirse la 56, tit. V, Partida 5.^a, autoriza la nivelación del precio ó la rescisión de la compra-venta á instancia de cualquiera de las dos partes contratantes, si dentro del término de cuatro años, contados desde la celebración del contrato, alega y demuestra cumplidamente la lesión en más de la mitad del justo precio, esa disposición no puede tener lugar cuando en el contrato mismo se estipula expresamente la renuncia ó inadmisibilidad de la acción indicada, habiéndose además dejado pasar con exceso el término mencionado, y no habiéndose demostrado ni intentado probar la existencia de tal lesión (Sent. 27 Junio 1877).

COMENTARIO

«Si el comprador ó el vendedor jurare cuando fiziese la compra ó la vendida, que maguer la cosa valiese más ó menos que nunca pudiere demandar que fuese desatada la vendida; si fuere mayor de catorce años el que vendió cuando la jura fizo, deue ser guardada la jura: é non se puede desatar estonce la compra nin la vendida por tal razon.» Esto dice la ley de Partida; mas los autores discuten sobre su observancia, opinando muchos que la renuncia es siempre nula, porque en otro caso la ley sería ilusoria,

pues no se harían contratos sin que se acompañase la fórmula de renuncia.

Alegan, además, que por las leyes 6.^a y 7.^a, tit. I, lib. X, Nov. Rec., el juramento no vale ni surte efecto contra las leyes prohibitivas.

Esto no obstante, el Tribunal Supremo ha reconocido la validez de esta renuncia.

Artículo 1539.—No podrá ejercitarse la acción que concede el art. 1535, en las ventas hechas contra la voluntad del vendedor, previa tasación y licitación pública.

ORÍGENES

Ley 2.^a, tit. I, lib. X, Nov. Rec. (1.^a, tit. XVII, Ordenamiento de Alcalá y 1380).

JURISPRUDENCIA

Sent. 28 Enero 1865.

Aunque también es posible la demanda de lesión contra las ventas judiciales, es preciso, para que tenga lugar, reclamar en tiempo oportuno y justificar este vicio; y por tanto, no probándose su existencia, es ineficaz la cita de la ley 2.^a, tit. I, lib. X, Nov. Rec., que declara la rescisión de las ventas y demás contratos en que intervenga engaño en más de la mitad del justo precio, y la doctrina del Tribunal Supremo, según la que la rescisión procede aún en las ventas judiciales practicadas en almoneda pública y con las solemnidades legales (Sent. 3^a Abril 1874).

COMENTARIO

«Y mandamos que esta ley se guarde, salvo si la vendición de los tales bienes se hiciere contra la voluntad del vendedor, y fuesen cumplidos y apremiados compradores para la compra, y fuesen vendidos por apreciadores y públicamente, que en tal caso, aunque haya engaño de más de la mitad del justo precio, no haya lugar esta ley.»

Solían los jueces compeler á mercaderes ó á otras personas á comprar los bienes de los delincuentes, ya para sus salarios, ya para otros gastos y condenaciones. La ley 7.^a, tit. XII, lib. X de la Nov. Rec., declaró nulas semejantes ventas. Sin embargo, aún despues de publicada esta ley en tiempo de Felipe III, se empleaba el medio de la adjudicación forzosa de los bienes de los deudores para pago del fisco, si bien

luego se determinó que no se usara de este privilegio sin expresa real autorización. Pueden verse las notas 1.^a á 5.^a del título citado. No tenemos necesidad de advertir que semejantes disposiciones han caducado, y que en el día únicamente queda vigente el precepto tal como se halla en nuestro artículo, y aún así de muy dudosa observancia. Véase la jurisprudencia.

Artículo 1540.—Tampoco podrá ejercitarse aquella acción cuando la lesión causada no sea de más de la mitad del justo precio, á no ser que intervenga dolo ó mala fe.

ORÍGENES

Ley 3.^a, tit. I, lib. X, Nov. Rec.

JURISPRUDENCIA

La ley 2.^a, tit. I, lib. X, Nov. Rec., establece la rescisión de todo pacto en que intervenga engaño en más de la mitad del justo precio (Sentencia 24 Setiembre 1858).

No habiéndose alegado ni sido objeto del pleito la lesión sufrida por uno en un contrato, no puede considerarse infringida y ser motivo de casación la ley 3.^a, tit. I, lib. X, Nov. Rec. (Sent. 9 Noviembre 1866).

Para que haya lugar á la rescisión de la venta en los casos en que la autorizan las leyes 56 y 62, tit. V, Partida 5.^a, es necesario, según lo que las mismas establecen, que se pruebe la existencia de la lesión en más ó menos de la mitad del justo precio de la cosa, ó haber mediado dolo ó engaño en el contrato (Sent. 22 Enero 1874).

Ha de estarse á la apreciación de la Sala sentenciadora sobre si en la venta de que se trata han concurrido ó no todas las expresadas circunstancias (Sent. id. id.).

Artículo 1541.—Los peritos que se encargasen por contrata de la ejecución de obras, no podrán alegar lesión de más de la mitad del justo precio.

ORÍGENES

Ley 4.^a, tit. I, lib. X, Nov. Rec.

JURISPRUDENCIA

Esta regla no es aplicable, ni se privará á los artífices de la acción por lesión enorme cuando

contratan respecto de artes u oficios que no son de su pericia ó incumbencia (Sent. 18 Junio 1864).

Artículo 1542.—Lo dispuesto en el artículo 1535 y siguientes sobre lesion en más de la mitad del justo precio es igualmente aplicable á los cambios y otros contratos semejantes.

ORÍGENES

Ley 2.^a, tit. I, lib. X, Nov. Rec. (1.^a, título XVII, Ordenamiento de Alcalá).

COMENTARIO

Aun cuando no tenemos leyes que de una manera general se ocupen de la rescision por causa de lesion enorme, la ley 2.^a citada declara extensivo su precepto (referente á las compras y ventas) á los cambios y otros contratos semejantes, es decir, á todos los contratos onerosos en que sea posible la lesion. Asi lo interpretan en general los autores.

Acaso este precepto no esté colocado en este lugar con verdadera razon de método; mas lo cierto es que no tiene lugar apropiado en que no pueda objetarse algo en este sentido. Asi, hemos juzgado más oportuno colocarlo aquí, ya que todos los demas preceptos de la misma ley van expuestos en el presente capítulo.

Artículo 1543.—Cuando la venta fuere resultado de un contrato previo, el no cumplimiento de éste da derecho á la rescision de aquélla.

Si la venta fuere seguida de otro contrato, el no cumplimiento de éste solamente dará lugar á la indemnizacion de daños y perjuicios.

ORÍGENES

Ley 58, tit. V, Partida 5.^a

JURISPRUDENCIA

La ley 58, tit. V, Partida 5.^a, al declarar que puede deshacerse la venta cuando el comprador no cumple el pacto ó convenio establecido sobre ella, supone que de este pacto depende la subsistencia del contrato (Sent. 8 Enero 1874).

Al aplicar la ley 58, tit. V, Partida 5.^a, que dispone para el contrato de compra-venta que aquel que hizo la postura tenido es de la cumplir é de enmendar al otro los daños é los menoscabos quel vinieren por razon que non guardó el pleito que fué puesto en la vendida, no infringe la ley 5.^a, tit. VI, Partida 5.^a, ni la doctrina del Tribunal Supremo acorde con ella, las que, tratando del abono de daños y perjuicios en los contratos innominados, nada resuelven sobre los que proceden de otros contratos (Sent. 4 Mayo 1875).

COMENTARIO

Las ventas no se rescinden únicamente por lesion enorme. Esta ley señala un caso nuevo, pues que los hombres «muevense á las vegadas á vender sus cosas por pleito que les fazen ante en las vendidas ó por cosas que les prometen, de manera que si esto no les prometieren no las querrian vender,» es decir, que en este caso la venta tiene una causa sin la cual el contrato no se hubiera realizado. Racional es, por lo tanto, que no existiendo la causa, cese la venta; por eso dice la ley: «ca si non lo guardassen en la manera que fué puesto, desfacerse y ha por ende la vendida.»

Lo contrario se observará cuando la promesa ó pacto siguieren á la venta, pues que entónces no son causa de ella; pero quedará libre la accion al perjudicado para reclamar la correspondiente indemnizacion.

Artículo 1544.—El haberse celebrado la venta cediendo el vendedor á la necesidad ó la desgracia no le da accion para rescindir el contrato, á no ser en el caso del art. 1535, ó si mediase engaño por parte del comprador.

ORÍGENES

Leyes 12, 57 y 62, tit. V, Partida 5.^a

COMENTARIO

Este artículo contiene las siguientes reglas: 1.^a Que el haberse celebrado la venta cediendo el vendedor á la necesidad ó á la desgracia, «por gran cuita que estava de hambre ó por muchos pechos que auia á dar... non abunda para desfazer la vendida.»

2.^a Que la rescision solamente procederá en el caso del art. 1535.

3.^a Que mediando engaño por parte del comprador, «non seyendo el vendedor sabidor de cuanto valia la cosa, ó si le moviesse por razones engañosas de manera que gela ouiesse de vender, decimos que tal vendida como esta se puede desfazer, é non vale.»

Artículo 1545.—La compra y venta otorgada válidamente sólo podrá rescindirse por el mutuo disenso de los contratantes.

ORÍGENES

Ley 61, tit. V, Partida 5.^a

COMENTARIO

Una vez otorgada la venta, su rescision no es posible, á ménos que concorra alguna de las circunstancias que segun hemos visto confiere esta accion á cualquiera de los contratantes, ó si se acordasen el comprador y el vendedor en devolver uno la cosa y el otro el precio.

Debe entenderse este artículo en armonia con el 1467, que autoriza la rescision cuando mediaren arras ó señal, en la forma que dejamos explicado en aquel lugar.

Artículo 1546.—Si el comprador empeñase la cosa que adquirió por compra y después se rescindiese este contrato por causa legitima, deberá el prestamista devolver la cosa al vendedor, reclamando del que la empeñó el pago de la cantidad prestada.

ORÍGENES

Ley 67, tit. V, Partida 5.^a

Artículo 1547.—Si el que empeñó una cosa se hubiere obligado á no disponer de ella hasta que estuviere libre, no podrá enajenarla, siendo, por consiguiente, nula la venta hecha en contravencion á este pacto.

cosa se hubiere obligado á no disponer de ella hasta que estuviere libre, no podrá enajenarla, siendo, por consiguiente, nula la venta hecha en contravencion á este pacto.

ORÍGENES

Ley 67, tit. V, Partida 5.^a

Artículo 1548.—Son nulas las ventas hechas en fraude de las rentas públicas.

ORÍGENES

Ley 59, tit. V, Partida 5.^a

Artículo 1549.—El dolo incidente no produce la nulidad de la compra y venta, pero da lugar á una indemnizacion por el daño recibido.

ORÍGENES

Ley 57, tit. V, Partida 5.^a

COMENTARIO

Aunque el precepto contenido en esta ley de Partida se refiere directamente al contrato de compra y venta, en la práctica, juzgando por analogia, se ha hecho extensivo á toda obligacion en que medie aquel dolo.

Mas si este cuya fuere la cosa—dice la ley—ouiesse voluntad de la vender é el comprador le fiziesse engaño encubriendo alguna cosa de las que pertenescen á la heredad ó á la cosa que vendia ó faciendo creer engañosamente... dezimos que vale la vendida, porque el vendedor ovo voluntad de la fazer. Pero el comprador es tenuto de emendarle aquel engaño...

De los efectos del dolo causante nos hemos ocupado en otro lugar.