

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 *pa la bra Venta*, núm. 1497, 3. °)

Estado; dividía á las mejores inteligencias. Si Berlier combatió vivamente el principio de la rescisión, en cambio Portalis tomó su defensa y el Primer Cónsul se pronunció igualmente en favor del vendedor: es muy probable que su opinión arrastre á la mayoría del Consejo de Estado. Troplong dice que esta discusión es una obra maestra de lógica, de erudición y profundidad, y que tales debates son los que valieron al Consejo de Estado de aquella época la admiración de la posteridad; Troplong admite, sobre todo en las graves reflexiones presentadas por el Primer Cónsul, el genio del hombre superior y las reflexiones de una política alta y moral. Dudamos mucho que esta admiración esté sentada por aquellos que lean los discursos pronunciados en el Consejo de Estado y la Exposición de los Motivos de Portalis. (1) No es nuestra intención renovar el debate; hay, sin embargo, una cosa que importa hacer constar: es que las razones jurídicas que los partidarios de la rescisión han hecho valer no van á su objeto. Un antiguo adagio dice que aquel que demasiado prueba nada prueba, y esto es precisamente lo que hicieron Portalis, el Primer Cónsul, y aun Toullier, que como jurisconsulto es infinitamente superior á Portalis.

El precio, dice Portalis, debe ser el equivalente de la cosa vendida, pues la venta es un contrato conmutativo por el que se da una cosa para recibir su equivalencia. Cuando el precio no corresponde al valor de la cosa no hay ya un precio verdadero, y sin precio el contrato no tiene causa. Tal es el fundamento de la rescisión por causa de lesión. ¿No puede decirse otro tanto de todos los demás contratos conmutativos? En el cambio una de las partes da también una cosa para recibir su equivalencia; si uno de los cambistas recibe en cambio una cosa que vale sólo las cinco doceavas partes de la que ha dado, pudiera decir á la letra lo

1 Véase la crítica que nuestro malogrado colega Allard hizo de la rescisión de la venta por causa de lesión en *Bélgica judicial*, t. XVIII, págs. 146 y 162.

RESCISION POR CAUSA DE LESION

447

que Portalis dice en favor del vendedor; y, sin embargo, el Código decide que la rescisión por causa de lesión no tiene lugar en el contrato de cambio. ¿Acaso en el arrendamiento también el que arrienda no concede el uso de su cosa para sacar de ella una renta que se considera como el equivalente? Sin embargo, la ley no le permite pedir la rescisión, aunque estuviera lesionado en más de las siete doceavas partes. Si el motivo dado por Portalis es verdadero hay que sacar la consecuencia de que todos los contratos conmutativos quedan viciados por la lesión. Y la ley dice todo lo contrario. Debiórase, pues, en buena lógica probar que el vendedor está en una situación especial; y esta prueba no se ha ministrado. Más adelante Portalis dice que la lesión enorme es un dolo. Siempre la misma falta de lógica: si la lesión es un dolo en la venta ¿por qué no es un dolo en el cambio, en el arrendamiento y en todos los contratos conmutativos? (1)

No hay contrato de venta, dice el Primer Cónsul, cuando no se recibe el equivalente de lo que se da. (2) ¿Es esta la lógica que tanto admira Troplong? El Cónsul no se apercibe de que hace la crítica de su propia obra. Aquel que vende un inmueble y que no recibe el equivalente legal puede promover la rescisión. Aquel que vende un diamante y que se encuentra lesionado en más de las siete doceavas partes no puede pedir la rescisión del contrato; ¡y es Napoleón quien lo hizo decir así! La inconsecuencia es manifiesta: no hay venta cuando vendo una choza por los siete doceavos de su valor, y hay venta cuando vendo un mueble valioso, una joya de familia por la cuarta parte de lo que vale! Y al comprador ¿por qué no se le permite invocar la máxima del Primer Cónsul? Si paga una cosa tres veces

1 Portalis, *Exposición de los motivos*, núms. 31 y 38 (Loché, t. VII, págs. 79 y 82).

2 Sesión del Consejo de Estado de 21 Nivosa, año XII (Loché, t. VII, página 48).

más de lo que vale no recibe seguramente el equivalente de lo que da, y no obstante el Código dice que la rescisión por lesiones no tiene lugar en favor del comprador (artículo 1,683).

Se perdonan estas inconsecuencias á un soldado. ¡Pero cómo explicarlas en Tronchet, el primer Presidente de la Corte de Casación, y seguramente el mejor jurisconsulto del Consejo de Estado? Según él la rescisión por causa de lesión sólo sería la aplicación al contrato de venta de los principios generales acerca de las convenciones. Estos principios son que no hay contrato sin consentimiento; y no hay consentimiento en la venta cuando el vendedor queda lesionado por más de las siete doceavas partes del precio; si el vendedor consiente es por una *especie de violencia*. ¡Una *especie de violencia*! Hé aquí un lenguaje poco jurídico. Hay violencia ó no la hay. Si el consentimiento del vendedor no fué libre, puede pedir la rescisión por causa de violencia. Y si la lesión constituye una especie particular de violencia hay que admitirla en favor del comprador, hay que admitirla en las ventas muebles, hay que admitirla en el cambio y en todos los contratos conmutativos. Esta era seguramente la mente de Tronchet. El principio de la acción de rescisión, dice, se encuentra en la naturaleza del contrato de venta, el que es conmutativo. Tronchet, creado en los principios del derecho antiguo que admitía la lesión como vicio de consentimiento en los contratos conmutativos, olvidaba que el Código dice lo contrario y que, por tanto, la rescisión por causa de lesión es una excepción; esta excepción había que justificarla con motivos excepcionales y no invocando los principios generales que rigen los contratos conmutativos. (1)

421. "La rescisión por lesión no tiene lugar en favor del comprador" (art. 1,683). Si se atuviera uno á los motivos

1 Sesión del Consejo de Estado de 21 Nivoso, año XII (Loché, t. VII, página 49) y de 7 Pluvioso, año XII (Loché, pág. 51).

dados en el Consejo de Estado para justificar la rescisión por causa de lesión en interés del vendedor, debería decirse que la ley es muy inconsecuente. ¿Por qué los autores del Código Civil han negado al comprador un derecho que concede al vendedor? Damos la palabra á Portalis: «Se creyó que la situación de aquel que vende inspira inquietudes siempre extrañas al que adquiere. Puede venderse por necesidad. Sería atroz que un adquirente pudiera aprovecharse de la miseria de un hombre ó de su estado de angustias para ayudarle á consumir su ruina tratando de aprovecharse de sus despojos. No pueden tenerse los mismos temores para con el adquirente: nunca se es forzado de adquirir, se es siempre presumido de holganza cuando se hace una adquisición. (1)

422. El vendedor sólo tiene la acción en rescisión en las ventas inmobiliarias. ¿Por qué la ley no se la concede en las ventas muebles? Hay que oír á los autores del Código y, antes que todo, al Primer Cónsul: «Se pregunta por qué las lesiones no tienen ningún peso en las ventas muebles.» ¿No se ve, pues, que la ley de la rescisión es una ley de costumbres que tiene por objeto al territorio? Poco importa cómo disponga un individuo de algunos diamantes, de algunos cuadros; pero la manera como dispone de su propiedad territorial no es indiferente á la sociedad.» (2) Napoleón era, por muchos conceptos, el hombre del pasado; á sus ojos la propiedad territorial era la propiedad por excelencia; fué con este espíritu como intentó resucitar los *feudos*. Casi desdén la propiedad mobiliar como nuestros antiguos juriconsultos del siglo XVI: *Vilis mobilium possessio*. Esto era desconocer completamente las tendencias de las sociedades modernas. En la Exposición de los Motivos de Portalis no

1 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 41 (Loaré, t. VII, pág. 85).

2 Sesión del Consejo de Estado de 21 Nivosa, año XII. [Loaré, t. VII, página 47.]

se trata ya de la importancia social de la propiedad inmobiliar; el orador del Gobierno invoca al contrario el interés del comercio: «Los frecuentes transportes de los objetos muebles y la extremada variación de los precios de estos objetos hacía imposible un sistema rescisorio por causa de lesión en la venta y compra de semejantes objetos, á no ser que quisiera dar lugar á una perturbación universal en todas las relaciones mercantiles, y que se quisiera parar el curso de las operaciones diarias de la vida. En estas materias hay que atenerse más á la libertad pública del comercio que al interés particular de algunos ciudadanos.» (1)

Hay mucha exageración en estas consideraciones: se creería que todas las transacciones comerciales son lesionarias y no es así. Las partes contratantes saben muy bien cuidar sus intereses. Hay pocas ventas mobiliarias ó inmobiliarias que estén viciadas por lesión. El propietario que necesita dinero encuentra fácilmente á quien vender sus bienes sin tener que pasar por las leyes del comprador agiotista. Sin embargo, la venta de los objetos muebles es más fácil porque pueden transportarse de un lugar en que no hay compradores á otro en que éstos abundan. Esta es una razón práctica que se puede invocar para justificar la distinción que el Código hace entre los muebles y los inmuebles. (2)

423. La disposición que limita la decisión á los inmuebles levanta algunas dificultades en la aplicación. ¿Hay lugar á la rescisión cuando la venta tiene por objeto derechos reales inmobiliarios tales como la enfiteusis? Según el texto habría que contestar afirmativamente, puesto que éste habla en términos generales de los inmuebles. (3) Hay, sin embargo, un motivo de duda. Los autores de la ley tuvieron por mira la

1 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 39 (Loaré, t. VII, pág. 83.

2 Compárese Durantón, t. XVI, pág. 454, núm. 438. Duvergier, t. II, págs. 110, núm. 72. Colmet de Santerre, t. VII, pág. 162, núm. 120 bis I.

3 Duvergier, t. II, pág. 112, núm. 73. En el mismo sentido Durantón y Troplong. Si Aubry y Rau se pronuncian contra la rescisión de la enfiteusis es porque la consideran como un derecho mobiliario (t. IV, pág. 413, nota 2, pfo. 358).

propiedad territorial, el suelo; Napoleón no pensaba mucho en los derechos reales inmobiliarios; Portalis habla de las cosas inmobiliarias; Faure y Grenier se expresan del mismo modo. El texto fué concebido en este sentido: los art. 1,681 y 1,682 hablan del fundo del tercer poseedor y de los frutos de la cosa. Sin embargo, estas expresiones están lejos de ser decisivas; la ley ha previsto el caso ordinario, ó mejor dicho, lo supuso, pues los textos no tienen absolutamente nada de restrictivo, y cuando la palabra *inmuebles* está tomada por oposición de la palabra *muebles*, como en el caso, comprende todo lo que la ley reputa inmuebles y, por consiguiente, los derechos reales inmobiliarios. (1)

424. La venta comprende objetos mobiliarios é inmobiliarios: por ejemplo, una casa con todo lo que hay en ella y el contrato no indica un precio particular para los muebles. ¿Habrá en este caso lugar á la rescisión? La afirmativa no es dudosa. Esta venta es á la vez mobiliario é inmobiliario; en tanto que es inmobiliario se sujeta á la rescisión. Queda por saber cómo se calculará la lesión. Hay que comenzar por hacer una ventilación; es decir, estimar el mobiliario y los inmuebles con el fin de determinar la parte del precio que fué estipulada para los inmuebles, y es sobre esta suma sobre la que se hará el cálculo ordinario por vía de experticia, como lo diremos más adelante. (2)

425. La rescisión por causa de lesión está admitida en regla general en cualquiera venta de inmueble, aun en la venta con cláusula de rescate. El artículo 1,676 decide la cuestión para la venta con rescate. Hay en este caso dos causas por las que la venta puede ser nulificada: una condición resolutoria y una acción de rescisión ó de nulidad. Cada una de estas acciones tiene sus ventajas; el vendedor escogerá la

1 En sentido contrario Allard, *Bélgica judicial*, t. XXIII, pág. 163, número VII.

2 Durantón, t. XVI, pág. 455, núm. 439 y todos los autores.

que le sea más provechosa. (1) La duración de la acción resolutoria puede ser más larga que la de la acción en rescisión; ésta no es ya de aceptarse después de pasados dos años contados desde el día de la venta, mientras que el rescate puede estipularse por cinco años. Puede, pues, suceder que la acción de rescisión haya prescrito, pero que el vendedor esté aún dentro del plazo para ejercer el rescate. La rescisión está sometida á condiciones rigurosas en cuanto á la prueba de la lesión, mientras que el vendedor puede usar del rescate con sólo su voluntad; cuando promueve en rescisión está seguro de volver á la propiedad de la cosa vendida, pues el comprador tiene elección para conservar el fundo pagando un suplemento del justo precio, deduciendo la décima parte del precio total (art. 1,681); el rescate, al contrario, resuelve la venta y el vendedor recobra su cosa sin ninguna pérdida.

Hay otras diferencias entre ambas acciones en cuanto á las obligaciones impuestas al vendedor. El vendedor con rescate debe reembolsar los gastos y costas, los que pueden ser considerables, mientras que el demandante por rescisión no soporta los gastos. A este respecto la acción de rescisión es más ventajosa. (2) Es inútil continuar el paralelo; la ciencia ya no necesita enseñar á los hombres cuál es su interés; éstos saben mejor atenderlo que el más sutil de los jurisconsultos.

426. El principio de que la rescisión tiene lugar en cualquier venta de inmuebles recibe dos excepciones. Según el artículo 1,684 no há lugar á la rescisión en "todas las ventas que según la ley sólo pueden hacerse por autoridad judicial." Es difícil precisar el motivo de esta excepción. Portalis, que desarrolló con mucho cuidado la materia de decisión, se expresa como sigue: "Cuando la justicia inter-

1 Bourges, 21 de Marzo de 1827 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1584).

2 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 167, núms. 122 bis III y IV. Mourlón, tomo III, pág. 268, núm. 670.

RESCISION POR CAUSA DE LESION

453

viene entre los hombres aparta toda sospecha de sorpresa y de fraude y les garantiza la mayor seguridad." Sin duda, pero puede haber lesión sin que haya sorpresa ó fraude. Pocas veces sucederá que se encuentre una lesión en una venta judicial; pero, en fin, si sucede esto, ¿por qué no se permite al vendedor pedir la rescisión? Faure, el relator del Tribunado, contesta: "Las ventas judiciales exigen procesos verbales, anuncios y otras varias formalidades tales que es imposible temer que la venta no haya sido bastante pública, que no se hayan presentado bastantes postores y que, en fin, la cosa no haya sido vendida en la cantidad que era posible sacar de ella." (1) Hé aquí una razón práctica que generalmente justifica la ley; no obstante, el legislador debiera haber mantenido el derecho del vendedor á reserva de que éste viera si le convenía usarlo; si no se presentaron más postores cuando la primera venta no se puede concluir de esto que no se presentarán más en una nueva venta.

El art. 1,684 está concebido en términos restrictivos; no dice que la rescisión no tiene lugar en ninguna venta judicial, limita la excepción á las ventas que, según la ley, sólo pueden ser hechas por autoridad de justicia. Debe, pues, verse, dice Grenier, orador del Tribunado, si la venta tiene por principio la voluntad libre de aquellos cuyos bienes se venden, ó si la intervención de la justicia es absolutamente necesaria, según la ley, para que la venta tenga lugar. La venta no será rescindible si la justicia es la que vende para suplir la falta de *voluntad* ó de capacidad del que vende su propiedad; quedará, por lo contrario, sujeto á la rescisión si la venta se hace judicialmente por voluntad de las partes interesadas. (2) Y sentenció por consecuencia que el artículo 1,654 es aplicado á las ventas por expropiación forzada y á las ventas de bienes de menores y de interdictos, y que

1 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 43. Faure, *Informe* núm. 29 (Loaré, t. VII, págs. 85 y 100).

2 Grenier, *Discurso* núm. 35 (Loaré, t. VII, pág. 115).

no lo es á una licitación judicial hecha entre coherederos presentes, mayores y dueños de sus derechos. (1)

427. Portalis dice en la Exposición de los motivos, que la acción de rescisión por causa de lesión no tiene lugar en las ventas aleatorias, y define la venta aleatoria, la que versa en cosas inciertas. (2) El Código no consagra esta excepción, y el legislador hizo bien en no formularla en estos términos. En teoría un contrato aleatorio excluye la idea de lesión. Si es una ventura que es objeto de la venta, y si esta ventura es igual para ambas partes, la que pierde no puede decir que está lesionada, pues hubiera podido ganar; el precio, en este caso, está pagado, no como equivalente de la cosa sino como equivalente de la suerte. Síguese de esto que si la suerte es realmente igual el vendedor no puede pedir la rescisión por causa de lesión. Pero queda siempre por determinar, de hecho, si hubo suerte igual de ganancia y de pérdida para cada una de las partes; y puede suceder que la venta, aunque verse en una cosa incierta y aunque el mismo precio sea aleatorio, en el sentido de que es incierto, presenta, no obstante, una ganancia segura para el comprador y una pérdida segura para el vendedor; si esta pérdida llega hasta las siete doceavas partes habrá lugar á la rescisión por causa de lesión. (3)

Se presentó el caso ante la Corte de Casación. Venta de derechos sucesivos hecha á título de prefijo. Esto es ya una cosa incierta, en este sentido: que el monto de los bienes y de los cargos es más ó menos inseguro. El precio consistía en una renta vitalicia, la que es insegura por su naturaleza, puesto que depende de la vida ó muerte del acreedor ren-

1 Véanse las citaciones en Aubry y Rau, t. IV, págs. 415 y siguientes y notas 13 y 14, pfo. 358; la jurisprudencia en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, núms. 1580 y 1681).

2 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 27 (Loché, t. VII, pág. 81).

3 Marcadé, t. VI, pág. 310, núm. II del art. 1671. Colmet de Santerre, tomo VII, pág. 162, núm. 120 bis II. Duvergier, t. II, pág. 114, núm. 75. Aubry y Rau, t. IV, págs. 414 y siguientes, pfo. 358.

tista. Apesar de esta doble incertidumbre, la Corte de Lyon juzgó que había lesión por más de las siete doceavas partes, y en el recurso, la Corte de Casación pronunció una sentencia de denegada bien motivada por informe de Hardoin. En el caso la venta de los derechos sucesivos no tenía nada de aleatoria; la consistencia de los bienes hereditarios era perfectamente conocida y determinada, así como los cargos impuestos al adquirente; desde luego la venta estaba sometida al derecho común en lo que se refiere á las lesiones. Quedaba por saber si el precio no era aleatorio; y la sentencia atacada comprobaba de hecho que los adquirentes, después de haber pagado una parte del fundo enajenado, las deudas que tenían que saldar conservaban inmuebles cuyo valor venal hubiera podido producir intereses cuando menos iguales, si no superiores, al tipo de la renta vitalicia que se comprometían á servir al vendedor; de manera que, dice la Corte de Lyon, los compradores hubieran podido apropiarse la casi totalidad del valor capital de los bienes enajenados sin pagar nada y sin equivalente serio. La Corte de Casación concluye de esto que la renta vitalicia no admitía ninguna suerte ni ninguna incertidumbre para los adquirentes; que faltaba desde luego uno de los elementos esenciales que constituyen los contratos aleatorios. Esto era decisivo en favor de la rescisión por causa de lesión. (1)

En otro caso la Corte de Casación casó una sentencia que había admitido la rescisión de una venta hecha mediante una renta vitalicia. La sentencia atacada se fundaba únicamente en la edad y la salud de los acreedores rentistas. Se había concluido de esto que no era probable que vivieran más allá de setenta y nueve años; partiendo de tal base se llegaba á la conclusión de que había lesión por más de

1 Denegada, 16 de Julio de 1856 (Daloz, 1857, 1, 283). Compárese Orleans, 26 de Mayo de 1831 y Denegada, 28 de Diciembre de 1831 (Daloz, en la palabra *Renta vitalicia*, núm. 72, 2. °)

siete doceavas partes. La Corte de Casación comprueba que la renta vitalicia sobrepasaba los productos del inmueble vendido; desde luego había una suerte de ganancia y de pérdida para ambas partes contratantes; todo dependía de la duración insegura de la vida de los acreedores rentistas: la Corte de Apelación había fijado arbitrariamente la duración de la vida de los vendedores y había llegado así á transformar un contrato aleatorio en uno que no lo era. (1). Cuando, al contrario, la renta es inferior al producto ya no hay suerte de pérdida para el comprador, hay pérdida segura para el vendedor; en este caso el juez del hecho puede decidir que la pérdida es de más de los siete doceavos y, por consiguiente, rescindir la venta. (2)

428. La jurisprudencia de las cortes de Bélgica está en el mismo sentido. (3) Se supone que la nuda propiedad es el objeto de la venta y que el precio consiste en una renta vitalicia. La nuda propiedad es también una cosa incierta, puesto que el valor depende de la vida del usufructuario que está sometida á suertes que el hombre ignora. El contrato es, pues, aleatorio; pero la Corte de Bruselas dice que ninguna ley declara que los contratos aleatorios no pueden ser rescindidos por causa de lesión; quedan, pues, sometidos á la rescisión, á no ser que sea imposible comprobar la lesión por razón de la incertidumbre absoluta que reina en el valor de la cosa vendida y en el precio. Resulta que la rescisión de un contrato aleatorio puede raramente pronunciarse, pero de esto no debe concluirse que, por el solo hecho de ser la venta aleatoria no es de admitirse la acción; en efecto, pueden presentarse circunstancias en las que admitiendo

1 Casación, 31 de Diciembre de 1855 (Dalloz, 1856, 1, 19).

2 Denegada, 13 de Noviembre de 1867 (Dalloz, 1868, 1, 344). Compárense, en diversos sentidos, las decisiones relatadas en el *Repertorio* de Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1576. Agréguese Montpellier, 8 de Diciembre de 1857 (Dalloz, 1858, 2, 120) y Caen, 3 de Mayo de 1870 (Dalloz, 1871, 2, 213).

3 Gante, 5 de Mayo de 1854 y 21 de Marzo de 1857 (*Pasicrisia*, 1854, 2, 331 y 1857, 2, 137).

las suertes más favorables para el vendedor la lesión de las siete doceavas partes se establezca con seguridad evidente, sea por razón de la edad ó de la salud del vendedor, sea por razón de la vileza del precio. En el caso una viuda había vendido la nuda propiedad de todos sus derechos sucesivos inmobiliarios en la sucesión de su hija mediante una renta vitalicia de 300 francos. La nuda propiedad era segura y reconocida; la declaración de sucesión hecha por el comprador la valuaba en 11,400 francos. La vendedora tenía más de ochenta y ocho años; la venta ofrecía, pues, grandes suertes de ganancias para el comprador y de pérdida para el vendedor. No obstante, la Corte no pronunció la rescisión porque no quedaba establecido que la pérdida fuera de las siete doceavas partes. En vano alegaban los demandantes las probabilidades de vida calculadas por las tablas y cálculos de las sociedades de seguro de vida; la Corte responde que no es sobre probabilidades en que puede uno fundar la rescisión; que es necesaria una prueba de que la lesión es de siete doceavos y que no siendo dada esta prueba la acción no era de admitirse. (1)

El Tribunal de Gante ha pronunciado la rescisión de la venta de una nuda propiedad mediante renta vitalicia, calculando el valor de la cosa vendida con relación á la edad avanzada de los usufructuarios. (2) ¿Hay contradicción entre esta resolución y la de la Corte de Bruselas? Nó, pues los principios son idénticos; sólo que en un caso la Corte decide que el cálculo de la lesión es imposible, mientras que en el otro caso el Tribunal establece la lesión fundándose en las circunstancias de la causa. Y nótese que el Tribunal no dice, como la sentencia casada por la Corte de Casación (núm. 428, nota 2), que la vida de los usufructuarios no podía pasar de tal término; esto fuera erigir en certeza lo que sólo

1 Bruselas, 9 de Mayo de 1866 (*Pasicrisia*, 1866, 2, 233).

2 Sentencia de 21 de Mayo de 1873 (*Pasicrisia*, 1873, 3, 315).

es probabilidad; el Tribunal ha sentenciado según el conjunto de las circunstancias de la causa.

Hay una sentencia de la Corte de Montpellier que desecha la demanda de rescisión en principio, porque la venta de la nuda propiedad es necesariamente aleatoria. (1) Esto es demasiado absoluto y es en realidad hacer la ley, pues ninguna disposición dice que los contratos aleatorios no son sujetos á rescisión.

429. Las mismas dificultades se encuentran en la venta de un usufructo. Fué sentenciado que esta venta no es rescindible por causa de lesión, porque la utilidad y la pérdida dependen del azar y escapan á toda apreciación positiva. (2) Esto es verdad en lo general, pero es demasiado absoluto. El juez debe decidir de hecho y no de derecho. Esto es lo que hace la Corte de Burdeos; ésta ha sentenciado que no había lugar á rescisión porque la lesión no alcanzaba las siete doceavas partes. El recurso de casación propuso otras bases de cálculo según las que hubiera habido lesión; la Corte apartó estas dificultades de hecho como siendo de la exclusive competencia de las cortes de apelación. (3)

430. El art. 1,674, después de haber dicho que el vendedor lesionado en más de los siete doceavos puede pedir la rescisión, agrega: "Aunque hubiera expresamente renunciado en el contrato á la facultad de pedir dicha rescisión." Portalis da la razón: "Un pacto tal sería contrario á las buenas costumbres; sería amenudo fruto del dolo y de las prácticas de un adquirente supuesto que arrancaría de este modo un desistimiento prematuro á la miseria y al infortunio. Además, autorizar en los contratos de venta la renuncia á la acción de rescisión hubiera sido destruir dicha acción. Cualquier adquirente hubiera exigido esta cláusula y

1 Montpellier, 6 de Mayo de 1831 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1573).

2 Bourges, 11 de Febrero de 1840 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1573).

3 Denegada, 9 de Julio de 1855 (Dalloz, 1855, 1, 385).

la ley no hubiera prestado más que un recurso impotente é ilusorio al desgraciado y al oprimido». (1)

La ley nulifica la renuncia que se hiciera en el contrato. Esto implica que la renuncia que interviene después del contrato es válida, pero es necesario ver bajo qué condiciones. Renunciar á una acción de nulidad ó de rescisión es confirmar la convención; pero toda nulidad puede cubrirse con la confirmación siempre que la confirmación sea de tal naturaleza que borre el vicio que mancha el acta y la hace nula. Hemos expuesto en el título *De las Obligaciones* las condiciones requeridas para que haya confirmación; estas condiciones se aplican á la rescisión por causa de lesión.

Se presenta una dificultad especial para el vicio de lesión. Es de principio que la confirmación es nula cuando está viciada por la misma causa que vicia el contrato; si es el dolo ó el error los que vician la convención no puede haber confirmación sino cuando el dolo ó el error han sido reconocidos; si es la violencia es necesario que ésta haya cesado (arts. 1,338 y 1,304). ¿Cuándo puede decirse que el vicio de la lesión ha cesado? En la teoría del Código la lesión es una especie de violencia moral; el vendedor sólo consiente en vender con una lesión enorme porque tiene una necesidad urgente de dinero. Este es el vicio. Luego mientras que el precio no está pagado la lesión subsiste; en vano el vendedor no pagado confirmaría su confirmación; estaría igualmente viciada por la lesión, pues sólo consiente en confirmar para recibir el precio. La confirmación no puede, pues, intervenir sino después del pago del precio. Una vez pagado éste el vendedor goza de su plena libertad; por consiguiente, puede renunciar á la acción de rescisión. (2)

Es, según este principio, como debe decidirse la cuestión de saber si la confirmación tácita es admitida en materia de

1 Portalla, *Exposición de los motivos*, núm. 44 (Loché, t. VII, pág. 85).
2 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 164, núm. 120 bis VI.

venta. El art. 1,338 dice que la *ejecución voluntaria* implica renuncia de la acción de nulidad. ¿Debe concluirse de esto que el vendedor que ejecute el contrato entregando la cosa y recibiendo el precio confirma la venta y renuncia la rescisión? Nó, pues la ejecución por su parte no es *voluntaria*, en el sentido del art. 1,338. Para que sea voluntaria es necesario que el vendedor haya tenido la intención de renunciar al derecho que tiene de pedir la nulidad de la venta; y si entrega la cosa es que tiene que hacerlo para recibir el precio; y si recibe el precio es porque está obligado á ello por la necesidad que le obligó á vender con una lesión de siete doceavos. Luego la ejecución por parte del vendedor lesionado no es nunca voluntaria y, por lo tanto, no puede ser considerada como una confirmación. (1)

La jurisprudencia parece conformarse con el conocimiento del vicio cuando la ejecución. Es seguro que el vendedor que ejecuta la venta cuando no conoce el vicio de la lesión no confirma el contrato; es el derecho común. (2) Pero suponiendo que conoce el vicio en el momento en que ejecuta la venta, esta ejecución no valdría confirmación, pues no es voluntaria en el sentido del art. 1,338; el vendedor hace la entrega y recibe el precio, no con intención de renunciar á su derecho de rescisión sino porque la obligación moral que lo llevó á vender lo obliga también á ejecutar el contrato.

431. El art. 1,674 prevee también otra clase de renuncia. Se dice en el contrato que el vendedor da el aumento de valor: ¿debe tomarse en serio esta declaración? La ley dice que el vendedor podrá, no obstante, pedir la rescisión de la venta; supone que la declaración de dar los siete doceavos es una renuncia bajo otra forma. Es seguro que si el ven-

1 Durantón t: XVI, pág. 453, núm. 417. Aubry y Rau, t. IV, pag. 414, nota 3, pfo. 358.

2 Casación, 19 de Diciembre de 1853 (Daloz, 1854, 1, 31). Bruselas, 22 de Abril de 1850 (*Pasicrisia*, 1850, 2, 346).

dedor se encuentra en la situación que el legislador ha supuesto, si tiene una necesidad urgente de dinero, no tendría la menor gana de hacer una liberalidad; declarar que entiende dar á aquel que abusa de su estado de premura para comprar la cosa en un precio lesionario, es una chanza de mal gusto. Sin embargo, la ley presume sólo que así es. Puede suceder que una venta entre parientes cercanos se haga á precio muy bajo y contenga realmente una liberalidad; la ley no quiere ni puede quitar al vendedor el derecho de dar todo ó parte de la cosa. Pero tocará al comprador probar que la donación fué seria, pues pide que el juez valide una cláusula que la ley presume ser sólo una renuncia disfrazada; pide, pues, probar contra la presunción de la ley, y á él incumbe la prueba. El caso se ha presentado ante la Corte de Bruselas para una venta hecha por un tío á su sobrino; la Corte desechó la demanda de rescisión porque resultaba de las circunstancias de la causa que el vendedor había querido gratificar al comprador. (1)

432. El derecho de promover la rescisión cesa cuando la cosa perece por caso fortuito. En el derecho antiguo la cuestión estaba controvertida. Se sostenía que el comprador estaba obligado á la alternativa de restituir la cosa ó pagar el suplemento del justo precio, y la pérdida de una de las cosas comprendida en la obligación alternativa no extingue la obligación, la reduce á la que subsiste (art. 1,193). Pothier contesta muy bien que la obligación del comprador consiste únicamente en restituir la cosa; en cuanto al derecho de guardarla pagando un suplemento del justo precio es una facultad que la ley le concede; su obligación es, pues, facultativa y, por consiguiente, la pérdida de la sola cosa debida extingue la obligación. Pothier, que gusta probar que el de-

1 Bruselas, 1. ° de Mayo de 1833 y Denegada, 14 de Julio de 1834 (*Pasicrisia*, 1834, 1, 286). La doctrina está en el mismo sentido (Durantón, t. XVI, página 450, núm. 434).

recho está en armonía con la equidad, agrega: «Por muy desventajoso que sea el contrato en sí, el vendedor por el acontecimiento no tiene derecho de quejarse sino más bien de felicitarse, puesto que si no hubiera hecho la venta hubiera perdido la cosa que vendió y no tendría el precio que recibió.» Se entiende que tal es la opinión de los autores modernos. (1)

§ II.—¿CUANDO HAY LESION?

433. En la larga discusión que tuvo lugar en el Consejo de Estado acerca de la rescisión por causa de lesión, los adversarios de la rescisión sostuvieron que era muy difícil, por no decir imposible, probar la existencia de la lesión. Es para contestar estas objeciones porque los autores del Código han tratado con pormenores una materia que pertenece más bien á los procedimientos. El art. 1,675 comienza por establecer un principio en el que no pudiera haber contestaciones: «Para saber si hay lesión de más de los siete doceavos hay que estimar el inmueble según su estado y valor *en el momento de la venta.*» Es la lesión que el vendedor sufre cuando la venta lo que le da derecho de promover, porque es en este momento cuando sufre la violencia moral que lo obliga á vender con pérdida para procurarse el dinero que necesita con urgencia. (2) La estimación se hace por peritos (artículo 1,678). Estos deben, por consiguiente, estimar el inmueble, no según lo que vale cuando hacen el avalúo sino según lo que valía cuando la venta, tomando en consideración el *estado* de la cosa en aquella época y su *valor*. Por *estado* la ley entiende la situación material del inmueble; puede estar en buen estado ó en mal estado; este estado puede cambiar después de la venta; el inmueble puede haber mejorado ó deteriorado; puede también recibir crecimiento por aconteci-

1 Pothier, *De la venta*, núm. 348. Duvergier, t. II, pág. 147, núm. 102.

2 Denegada, 24 de Julio de 1855 (Daloz, 1855, 1, 418).

mientos naturales, tales como un aluvión; los expertos no deben tener en cuenta los hechos posteriores á la venta que hubiesen modificado el estado de la cosa. En cuanto al valor se determina no sólo por el estado del inmueble en el momento de la venta sino también según el precio corriente de inmuebles de la misma naturaleza en aquella época. La ley económica de la propiedad inmobiliar es que aumenta de valor, pero algunas veces baja, como en tiempo de revolución ó de guerra. Aquel que vende cuando el valor de los inmuebles era bajo no puede decir que está lesionado cuando las circunstancias políticas cambian el valor de los inmuebles. (1)

Es según estas reglas como los peritos estimarán el justo precio del inmueble cuando la venta y, por consiguiente, la lesión. En el Consejo de Estado se objetaba que el justo precio es una abstracción, dependiendo todo de las circunstancias individuales en que se encuentran las partes contratantes. Portalis contesta que este es el precio convencional, el que es esencialmente variable. El justo precio es el precio común, aquel que tiene la cosa en la opinión común. Portalis tiene razón en decir, bajo este punto de vista, que la situación y las necesidades de todos los vendedores y de todos los compradores, ó de la mayor parte de ellos, difiere poco, si se considera á los hombres y á las cosas en la misma época y en el mismo lugar y en las mismas circunstancias; y es por la conformidad de situaciones y necesidades como se forma en la opinion pública una especie de precio común ó corriente que da á las cosas un valor poco menos que seguro mientras subsisten las mismas circunstancias. Esto es el justo precio. (2)

434. La Corte de Grenoble y la Corte de Casación han hecho la aplicación de estos principios en el siguiente caso. Venta de un lote de una sucesión á uno de los copartíci-

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 165, núm. 121 bis.

2 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 31 (Locré, t. VII, pág. 79).

pes en 840 francos. Los peritos estiman el valor de los bienes vendidos en 1,850 francos, lo que daba una lesión de de los siete doceavos. Se sostuvo por el vendedor que debía agregarse á la estimación primera el valor de conveniencia que tenía el lote para el comprador por razón de la situación de sus demás propiedades. El primer juez admitió esta pretensión, pero la Corte de Apelación de Grenoble decidió que el valor de conveniencia dependía, en el caso, de la opinión personal del comprador y del precio que la situación de sus demás propiedades le hacía dar á la adquisición de los inmuebles comprendidos en el lote que había comprado; y este valor es puramente arbitrario, no descansa en ninguna base tomada en el precio de los inmuebles de igual naturaleza de la misma localidad; desde luego no es susceptible de ser valuado y no debe tomar parte en el justo precio, según el art. 1,675, pues este precio debe estimarse según la opinión común y no en afectos privados y conveniencias individuales. La Corte cita las leyes romanas; mejor hubiera sido invocar las palabras de Portalis, uno de los autores de la ley y gran partidario de la rescisión. En el recurso la Corte de Casación decidió en principio que la conveniencia que puede motivar un avalúo mayor en un inmueble no es lo que entraría en el gusto ó posición particular de una de las partes sino sólo lo que resulte de la opinión común y que otros interesados pudieran también apreciar. Si la conveniencia es puramente individual el vendedor no sufre ningún perjuicio, pues no hubiera obtenido para su cosa un precio superior vendiéndola á otras personas.

El vendedor criticaba también la estimación de los peritos por otra razón: estos debieron, según él, tener en cuenta el aumento de precio que debía resultar de la cercana expropiación del inmueble por causa de utilidad pública. Esto fuera justo, dice la Corte de Grenoble, si la vía de comunicación de que se trata hubiera sido ya decretada y la in-

demnización fijada cuando la venta. Pero en el caso nada había resuelto, sólo había habido preliminares relativos á indemnización, lo que era decisivo; la expropiación tuvo lugar más tarde y no dió, en vista de las circunstancias, mayor precio al inmueble de su valor primitivo. (1)

435. Fué sentenciado que deben tenerse en cuenta, en la estimación del valor del inmueble cuando el contrato, las cosechas pendientes en aquella época; en efecto, estas cosechas hacen parte del inmueble á título de accesorio.

En cambio la parte de la cosecha ó, si hay lugar, toda la cosecha que está desprendida del suelo, deja de ser inmobiliario; si los frutos cortados entran en la venta hay que deducirlos, puesto que la venta es, en este caso, parte mueble, parte inmueble, y la rescisión no podrá ser pronunciada más que si la parte del precio fijada por la ventilación para el inmueble presenta un déficit de siete doceavos. La Corte de Limoges había comprendido toda la cosecha en la estimación, aun los frutos separados y hechos muebles; esto era un error evidente; la sentencia fué casada. (2)

436. La prueba de la lesión se hace por una experticia, pero es necesario una sentencia previa que admita la demanda á esta prueba. Esto es lo que dice el art. 1,677: «La prueba de la lesión sólo podrá ser admitida por sentencia y sólo en el caso en que los hechos articulados fueran bastante verosímiles y bastante graves para hacer presumir la lesión.» Se necesita siempre una sentencia para ordenar una experticia (Código de Procedimientos, art. 302); pero, según el derecho común, el tribunal se limita á examinar si los hechos alegados por el demandante son pertinentes; es decir, si suponiéndolos probables tendrán una influencia deci-

1 Grenoble, 23 de Noviembre de 1865 y Denagada, 18 de Noviembre de 1867 (Dalloz, 1868, 1, 345).

2 Casación, 15 de Diciembre de 1830 (Dalloz, en la palabra *Venta*, número 1645). Duvergier, t. II, pág. 132, núm. 89. Compárese Troplong, pág. 419, número 816.

siva en el debate. El art. 1,677 va más allá; aunque los hechos fuesen pertinentes el juez puede desechar la demanda de experticia si no los encuentra verosímiles. Esta es una garantía que el legislador quiso dar á la estabilidad de la propiedad. La lesión sólo es admitida por excepción como causa de nulidad; es un hecho raro; es, pues, necesario que haya muy grandes probabilidades en favor de la demanda para que el juez ordene una prueba que amenaza los derechos del comprador y aun compromete su honorabilidad, pues implica que abusó de la angustia del vendedor para comprar la cosa á precio vil. (1) ¿Cuándo son verosímiles los hechos y cuándo tienen la gravedad necesaria? Esta es una cuestión que se deja por completo á la apreciación del juez. (2)

437. El art. 1,678 dice: «Esta prueba no podrá darse más que por un informe de tres peritos.» ¿Quiere esto decir que el juez debe ordenar la experticia aunque la lesión estuviera probada por los documentos del proceso y por las circunstancias de la causa? La cuestión está controvertida. Según el derecho común la experticia sólo está ordenada para ilustrar al juez; si se cree suficientemente instruido ¿para qué había de prescribir una prueba inútil? Se pretende que la ley ha derogado el derecho común. En primer lugar el texto parece excluir toda otra prueba que la de los peritos, pues la ley está concebida en términos restrictivos. Se puede contestar que el art. 1,678 se liga con el artículo 1,677, de que es la continuación; y el art. 1,677 dice que es necesaria una sentencia preparatoria para ordenar la prueba, según los hechos graves y verosímiles alegados por el demandado; son estos hechos graves y verosímiles que sólo pueden ser probados por una experticia. Pero si la

1 Duvergier, t. II, pág. 150, núm. 105.

2 Liaja, 24 de Marzo de 1836 (*Pasicrisia*, 1836, 2, 77). Compárense las autoridades citadas por Aubry y Rau, t. IV, pág. 417, nota 17, pfo. 358.

prueba de la lesión está ministrada por los documentos de la causa no se encuentra uno ya en el texto del art. 1,677, que supone que los hechos articulados hacen sólo *presumir* la lesión, mientras que suponemos que la prueba completa de la lesión existe.

En apoyo de la opinión contraria se invocan los trabajos preparatorios. Había en el proyecto una disposición concebida así: «Los jueces podrán, no obstante, rescindir una acta de venta sin necesidad de peritos cuando una lesión suficiente quede establecida por una prueba literal.» Esta disposición fué adoptada por el Consejo de Estado, pero el Tribunado propuso su supresión por el presente motivo: «Suponiendo que los jueces pudiesen decidir, según la prueba literal, si hay lesión ó no, siempre habría que conocer el justo valor del objeto vendido aun más arriba del tipo de la lesión, con el fin de que, en el caso en que el adquirente quisiera usar de su derecho de retener el objeto vendido pagando el suplemento del justo precio, se sepa á qué suma llega este suplemento.» La razón era mala, pues se supone que los documentos de la causa dan á conocer el justo precio, lo que hace la experticia inútil tanto para fijar el suplemento como para determinar la lesión. Lo seguro es que el artículo del proyecto fué suprimido. ¿Pero por qué lo fué? ¿Fué por justicia á las observaciones del Tribunado? Las actas no dicen nada. Luego la cosa es insegura. Se puede creer también que la disposición fué suprimida como inútil. Esta última disposición estaría en armonía con el espíritu de la ley. Se concibe que la experticia sería necesaria si ligase al juez, pero no es así. Acerca de este punto todos están acordes. Esta es, pues, la situación del juez cuando está obligado á ordenar una instrucción. Su opinión está fijada; no obstante, debe ordenar una experticia; los peritos darán una opinión contraria que el juez se tendrá formada; pero el juez, teniendo más confianza en una prueba literal

que en el dicho de los peritos, se atiende á su convicción primera. ¿No es esto jugar con la experticia? ¿Está en el espíritu de nuestra legislación semejante formalismo? Basta que exista una duda acerca de la voluntad del legislador para que se deban mantener los principios generales. (1)

438. La ley quiere que la experticia se haga con tres peritos, que son nombrados de oficio, á no ser que las partes no estén de acuerdo para nombrar á los tres conjuntamente. Estos deben levantar una acta común y sólo formar una sola opinión á pluralidad de votos. Si hay votos diferentes el acta dirá los motivos sin que se permita dar á conocer la opinión de cada perito (arts. 1,678-1,680). Portalis dirá cuáles son los motivos de estas disposiciones reglamentarias. Los adversarios de la rescisión objetaban que la experticia era una prueba insuficiente y peligrosa. Se sabe, decían, cómo pasan las cosas. Cada parte tiene su perito. Un tercero está llamado, y la opinión de este tercero da la ley. Así las propiedades se encuentran á merced de un sólo hombre. Es para contestar á estas críticas como el legislador quiere que los tres peritos se nombren á la vez, ó por las partes ó por el juez; que procedan simultáneamente y que formen una opinión común; que procedan por mayoría de votos como los jueces, y que sus opiniones permanezcan secretas como las de los magistrados. (2)

439. El Código de Procedimientos, art. 323, dice que "los jueces no están obligados á seguir la opinión de los peritos si su convicción se opone á ello." ¿Es aplicable esta disposición á la experticia que se hace en materia de lesión? Esta es la opinión de los autores, excepto el disentiendo de Carré, y la jurisprudencia está en este sentido. (3)

1 Duvergier, t. II, pág. 151, núm. 106. En sentido contrario Marcadé, tomo VI, pág. 314, núm. II del art. 1677. Esta última opinión está más generalmente seguida (Aubry y Rau, t. IV, pág. 416, nota 15, pfo. 358).

2 Portalis, *Exposición de los motivos*, núm. 40 (Loaré, t. VII, pág. 83).

3 Véanse las autoridades en Aubry y Rau, t. IV, pág. 416, nota 16, pfo. 358 Agréguese Lieja, 7 de Enero 1846 (*Pasicrisia*, 1847, 2, 140).

No hay ninguna razón para establecer una diferencia entre la experticia del art. 1,677 y la experticia ordinaria; no hay ningún texto del que pueda inducirse que los autores del Código hayan entendido imponer al juez una opinión que fuera contraria á su convicción. Hay que agregar que la decisión de los jueces es soberana, pues deciden de hecho según los elementos del debate. (1)

§ III.—DE LA ACCION DE RESCISION.

440. La acción de rescisión por causa de lesión es una acción de nulidad fundada en un vicio de consentimiento; la ley supone que hubo error ó violencia moral. Aquel que conoce el valor de su cosa y que está libre para obrar no vende por los cinco doceavos del precio que pudiera obtener; su consentimiento está, pues, viciado, y todo vicio de consentimiento es una causa de nulidad del contrato (artículo 1,117). El Código no da á la acción que nace de la lesión el nombre de acción de nulidad, la califica de acción de rescisión. Está sometida á algunas reglas especiales. Como está fundada en la lesión, el demandante debe ministrar la prueba de la lesión. Acabamos de decir cómo se hace esta prueba. Otra consecuencia deriva de este principio: estando la acción fundada en un perjuicio, la ley permite al comprador suspenderla indemizando al vendedor (artículo 1,681). Pero esto es una facultad que concede al comprador, no es un derecho que dé al vendedor. Este sólo tiene un derecho; pretende que su consentimiento fué viciado y que el contrato es nulo; debe, pues, promover la nulidad de la venta.

441. Siguese de esto que la acción de rescisión es inmobiliar; en efecto, tiende á la anulaci6n de una venta inmobiliar y, por consiguiente, á poner en manos del vendedor un

1 Véase la jurisprudencia en el *Repertorio de Dalloz*, en la palabra *Venta* núm. 1631.

inmueble. Es por error que la Corte de Casación dijo, en los motivos de dos sentencias, que la acción es mobiliaria porque tiene por objeto principal y directo un suplemento de precio. Pothier había refutado de antemano esta mala razón, diciendo que el derecho concedido al acreedor para conservar el fundo, pagando el suplemento del justo precio, es una facultad para el adquirente, pero no un derecho del vendedor; éste sólo puede promover la nulidad, lo que determina la naturaleza de su derecho. La jurisprudencia se pronunció en este sentido y la doctrina está unánime. (1)

Del principio de que el derecho del vendedor es inmobiliario se sigue que si llega á morir dejando un legatario de los muebles y un legatario de los inmuebles, la acción de rescisión de la venta pertenecerá al legatario de los inmuebles. (2) Resulta del mismo principio que la acción no entra en comunidad activa ni positivamente. (3)

442. La acción de rescisión se divide, puesto que tiene por objeto hacer volver á manos del vendedor una cosa divisible, un inmueble. De esto resulta que debe aplicarse á la acción de rescisión lo que hemos dicho de la acción de rescate (núms. 413 y 415). Esto es lo que dice el artículo 1,685: "Las reglas explicadas en la sección precedente para el caso en que varios han vendido conjunta ó separadamente y para aquel en que el vendedor ó el comprador han dejado varios herederos, están igualmente observadas para el ejercicio de la acción de rescisión." ¿Cuáles son los artículos de la sección primera de la recompra que son aplicables á la rescisión por causa de lesión? La ley no los cita, pero es fácil indicarlos comparando el texto del art. 1,685 con los textos correspondientes relativos á la facultad de rescatar: son las disposiciones relativas á la divisibilidad del

1 Véanse las autoridades en el *Repertorio de Dalloz*, en la palabra *Venta*, número 1648.

2 *Lieja*, 9 de Febrero de 1850 (*Pasicrisia*, 1850, 2, 204).

3 *Mourlón*, t. III, pág. 267, núm. 664.

derecho, ya sea para con el comprador, ya sea para con el vendedor. Así los arts. 1,668 y 1,672. El art. 1,667 no está considerado; debe, pues, decidirse que si el comprador que adquirió una parte indivisa de una heredad por los cinco doceavos de su valor se hace adjudicatario de la totalidad por una licitación provocada contra él, no puede obligar al vendedor á retirar el todo cuando éste pide la rescisión del contrato. La ley no le da este derecho; decide, por el contrario, implícitamente, que no lo tiene, puesto que declara aplicables los arts. 1,668 y 1672, excluyendo el art. 1,667. El espíritu de la ley se opone, además, á que se proceda por analogía. En efecto, el comprador con rescate tiene un justo título; está, pues, autorizado á promover como propietario; si se hace adjudicatario conserva la cosa, y la ley pudo considerarlo como haber hecho acta de conservación. Aquel que compra á precio vil está menos favorecido; abusó de la angustia del vendedor, debe esperarse á que éste pida la nulidad de la venta, no puede decir que obra como propietario y en vista de conservación. Se debe temer, al contrario, que se haga adjudicatario para estorbar el derecho de rescisión. (1)

443. ¿La acción de rescisión puede intentarse contra los terceros? Nó, seguramente, puesto que la acción de nulidad nace de un contrato; luego es personal. El art. 1,681 supone, sin embargo, que la acción está formada contra un tercer poseedor, puesto que la ley concede al tercero el derecho de guardar el fundo pagando el suplemento del justo precio. Hay que entender la ley en el sentido de que la anulación de la venta retrotrae contra los terceros; si el contrato es anulado está como si no hubiera existido nunca; por lo tanto, el vendedor puede reivindicar su cosa llegando á caer todos los derechos consentidos por el comprador. Sin embargo, debe intentar la acción contra el comprador á reserva de

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 176, núm. 129 bis.

poner en causa á los terceros con el fin de que la sentencia pueda serles opuesta. Los terceros pueden ejercer los derechos del vendedor porque son sus legatarios. No insistiremos porque ya hemos desarrollado estos principios al tratar de la condición resolutoria tácita en el título *De las Obligaciones* y en su aplicación á la venta, y estos principios son idénticos en lo relativo á la rescisión (1)

444. «La demanda no es ya admisible después de fenecidos dos años contados desde el día de la venta» (artículo 1,676). Esto es una derogación al art. 1,304, según el cual la acción de nulidad ó de rescisión dura diez años. ¿Cuál es la razón de esta disposición excepcional? Se han querido evitar los inconvenientes que resultan de la incertidumbre de la propiedad, pero estos inconvenientes son los mismos en todos los casos en que hay lugar á la nulidad ó á la rescisión, y, sin embargo, la ley admite una duración de diez años para la prescripción. Si se ha reducido este tiempo á dos años para la acción de rescisión fué para hacer una concesión á los adversarios de la rescisión. El Primer Cónsul hubiera querido un plazo de diez años; en cambio los adversarios del proyecto proponían un año y seis meses; se adoptó un plazo menor que el ordinario para satisfacer á los que combatían la rescisión: no es una disposición de principio, fué una medida de transacción. (2)

El plazo de dos años corre desde el día de la venta (artículo 1,676). Es una nueva derogación de la regla del artículo 1,304: la prescripción de diez años es una confirmación, y como la parte interesada no puede confirmar mientras se encuentra bajo la influencia de la causa que la hizo contratar, la ley decide que el plazo de diez años no corre en el caso de violencia sino desde el día que ésta cesó. Consi-

1 Duvergier, t. II, pág. 137, núm. 93 y pág. 142, núm. 95.

2 Sesión del Consejo de Estado de 7 Pluvioso, año XII, núms. 5-7 (Loché, t. VI, pág. 51).

derándose la lesión como una especie de violencia moral, el legislador hubiera debido admitir el principio del artículo 1,304 y no hacer correr el plazo más que desde el día en que cesó la violencia moral; es decir, desde el día en que el vendedor recibió el precio. Al decidir que los dos años corren á partir de la venta, el art. 1,676 deroga sin motivo jurídico el principio de la confirmación; debe, pues, decirse que la prescripción de dos años no es una confirmación tácita.

El art. 1,676 dice que el plazo de dos meses se cuenta á partir de la venta; es decir, desde el día que el contrato recibió su perfeccionamiento; poco importa, en general, el día en que se levantó el acta, pues ésta sólo sirve como prueba. Cuando las partes tratan definitivamente conviniendo, sin embargo, en que redactarán un escrito privado ó auténtico, la venta existe desde que hubo concurso de voluntades en la cosa y en el precio. Pero si la existencia de la venta fué subordinada á la redacción del acta el plazo sólo corre desde el día en que el acta pasó. (1) ¿No debe decirse otro tanto del caso en que la venta se hizo bajo condición suspensiva? Se enseña que el plazo corre antes del cumplimiento de la condición porque el art. 1,676 no distingue. (2) Esto nos parece muy dudoso. La ley dice que el plazo corre á partir de la venta, y la venta condicional sólo produce sus efectos desde el día en que la condición se cumple, luego el plazo debe sólo correr desde aquel día. En la opinión que combatimos pudiera suceder que el plazo haya expirado antes que fuese seguro que hubiera venta.

«El plazo corre contra las mujeres casadas y contra los ausentes, los interdictos y los menores, procedente del he-

1 Duvergier, t. II, pág. 146, núm. 100. Denegada, 2 de Mayo de 1827 (Dalloz, en la palabra *Venta*, núm. 1600.

2 Durantón, t. XVI, pág. 469, núm. 454, seguido por Zachariæ y sus editores (Aubry y Rau, t. IV, pág. 418, nota 26, pfo. 358).

cho de un mayor de edad que vendió" (art. 1,676). Son motivos de interés general los que indujeron al legislador á establecer una muy corta prescripción para la acción de rescisión; y el interés general prevalece al de los incapaces. Por lo demás la disposición era inútil para los ausentes y para las mujeres casadas, porque para con ellos esto no es más que la aplicación del derecho común; en regla general la prescripción corre contra las mujeres casadas y los ausentes. En cuanto á los interdictos tienen una acción de nulidad que dura diez años (arts. 503 y 504), así como los menores (art. 1,304). Si la venta fué hecha judicialmente la rescisión no sería admitida (art. 1,684). (1) Hay un caso que la ley no prevee. Uno de los esposos puede tener el derecho de promover la rescisión contra su cónyuge; el art. 2,253 suspende la prescripción entre los esposos. ¿Se aplica esta disposición á la acción de rescisión? La afirmativa nos parece segura. En efecto, la regla del art. 2,253 es general y está fundada en motivos de orden público; debe, pues, recibir su aplicación, puesto que ésta no queda derogada por el art. 1,676. (2)

En fin, el art. 1,676 estatuye que el plazo no está suspendido durante el tiempo estipulado por el pacto de rescate. Esto resulta igualmente de los principios generales y no necesitaba decirse. La facultad de rescatar es una condición resolutoria, y la venta hecha bajo condición resolutoria es una venta pura y simple; existiendo ésta y produciendo todos sus efectos se entiende que el vendedor debe intentar en el plazo legal las acciones de nulidad que puede tener, y que la prescripción corre contra él, según el derecho común, desde el momento de la venta.

445. ¿La prescripción de dos años se aplica cuando el

1 Duranton, t. XVI, pág. 471, núm. 456.

2 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 166, núm. 122 bis II. Tolosa, 24 de Junio de 1839 (Daloz, en la palabra *Prescripción civil*, núm. 709).

vendedor hace valer su derecho por vía de excepción? Hay un antiguo adagio que dice: *Quæ temporalia sunt ad agendum, perpetua sunt ad excipiendum*. No admitimos esta máxima (t. XIX, núms. 57-60). Suponiendo que aun exista en nuestro derecho moderno, habría que desecharla también en lo relativo á la rescisión por causa de lesión. Esto es lo que la Corte de Gante estableció en una excelente sentencia. La Corte toma primero el texto como apoyo; el artículo 1,676, limitando la duración de la acción á dos años, se expresa en términos generales y absolutos sin distinguir entre la acción y la excepción. ¿Se dirá que el art. 1,304 es también general, lo que no impide que la jurisprudencia consagre el principio de la perpetuidad de la excepción? La Corte contesta que la prescripción especial del art. 1,676 tuvo precisamente por objeto abreviar la duración, demasiado larga de diez años, con objeto de poner fin á la incertidumbre de la propiedad y para consolidar los contratos; fuera, pues, obrar contra el objeto de la ley el perpetuar el ejercicio de un derecho que el legislador quiso restringir al plazo más breve. En cuanto á la máxima que se invoca, la Corte recuerda lo que se dijo en el Consejo de Estado cuando la discusión acerca del principio de la rescisión: «El derecho no nace de las reglas, pero las reglas nacen del derecho.» Los dichos antiguos, continúa la Corte, por más respetables que sean no pueden constituir ni reemplazar á la ley; no se les puede aplicar sino cuando derivan de disposiciones legales á las que sirven de apoyo. Y el adagio que se nos opone, lejos de estar fundado en el texto y el espíritu de la ley, es en el caso contrario á uno y otro. (1) Esto es decisivo.

1 Gante, 11 de Agosto de 1837 (*Pasicrisia*, 1837, 2, 215). Compárese Lieja 21 de Noviembre de 1857 (*Pasicrisia*, 1858, 2, 238).

§ IV.—DERECHO Y OBLIGACIONES DEL COMPRADOR
Y DEL VENDEDOR.

446. «En el caso en que la acción de rescisión se admita el adquirente tiene elección para devolver la cosa retirando el precio que ha pagado, ó guardar el fundo pagando el suplemento del justo precio, deduciendo la décima parte del precio total» (art. 1,681). El derecho que la ley concede al comprador de suspender la anulación de la venta pagando el suplemento del justo precio es, en nuestro concepto, la aplicación de un principio general; la rescisión está fundada en la lesión; es decir, en un perjuicio que sufre el demandante; si el demandado lo indemniza cae el fundamento de la acción. La ley concede el mismo derecho al demandado por rescisión de una partición; puede suspender el curso de la acción ministrando al demandante el suplemento de su parte hereditaria (art. 891). Hay, sin embargo, una diferencia notable entre ambos casos: en materia de partición el demandado debe el suplemento exacto, de modo que la lesión está completamente reparada; mientras que el comprador puede deducir y guardar la décima parte del precio total. Se explica la diferencia por la diferente naturaleza de ambos contratos: no se reparte para buscar una utilidad, pero se compra para realizarla; la décima parte del precio total, es decir, del justo precio, representa la utilidad legítima que el comprador puede tener y sin la que no hubiera contratado; esta utilidad lo impulsa amenudo á conservar el fundo, lo que favorece la estabilidad de la propiedad; esto es, pues, una justificación del principio de la rescisión, cuando menos en el sentido de que depende del comprador asegurar su propiedad y hacerla segura si consiente en indemnizar al vendedor á la vez que realiza una utilidad.

447. El art. 1,676 dice que el comprador tiene opción entre devolver la cosa ó conservarla cuando la acción de res-

cisión queda admitida. Esto supone que el tribunal ha pronunciado la rescisión. Pero el comprador no está obligado á esperar que la venta esté rescindida; desde que la acción está intentada y durante el curso del proceso, puede suspenderla indemnizando al vendedor; el art. 891 lo dice del copartcipe y hay igual motivo de decidir en el caso de venta. Tampoco dice la ley hasta qué momento puede el comprador ejercer su elección; lo puede, pues, durante todo el tiempo en que el vendedor no promueve la ejecución de la sentencia que anuló la venta; si en esta promoción el comprador hace suya la cosa su elección está consumada y el conttato está definitivamente muerto. El vendedor tiene, pues, un medio legal para obligar al comprador á elegir: esto es, ejecutar la sentencia. (1)

448. Cuáles son las obligaciones del comprador cuando opta por el mantenimiento de la venta? El art. 1,682 contesta que debe ministrar el suplemento del justiprecio deduciendo la décima parte, y el interés de este suplemento desde el día de la demanda de rescisión. ¿Por qué el comprador sólo debe pagar el interés desde la demanda? Se dice que hasta entonces debe considerarse al comprador como poseedor de buena fe, y con este título gana los frutos. (2) Esta es una mala razón. El comprador nunca es poseedor de buena fe en el sentido de los arts. 549 y 550, pues no es un tercer poseedor contra quien el propietario reivindique; el vendedor pide la nulidad de la venta, lo que es una situación enteramente diferente. Se permite al comprador impedir la anulación; ¿y bajo qué condición? Debe indemnizar al vendedor. ¿Es indemnizarlo el pagarle el interés del suplemento legal del precio desde la demanda cuando el comprador ha gozado de la cosa hasta la demanda por un precio reconocido lesionario? Goza, pues, de una

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 172, núm. 125 bis III.

2 Durantón, t. XVI, pág. 475, núm. 462.

cosa de la cual sólo pagó parte del precio; por los siete doceavos tuvo el goce sin que el vendedor haya tenido los intereses. Esto es injusto. Cujas lo había hecho notar en el derecho antiguo; los autores del Código hicieron mal en no tenerlos en cuenta. (1)

Sin embargo, el legislador ha decidido y hay que atenerse á su decisión. La Corte de Limoges hizo mal en condenar al comprador á pagar los intereses á partir de la venta por razón de que era de mala fe. Esta no es una cuestión de buena ó mala fe; además, la ley es terminante, es general, absoluta, y no permite distinción alguna. La sentencia fué casada: la Corte de Casación cita las leyes romanas y los arts. 549 y 1,682; el poseedor de buena fe hace los frutos suyos y la buena fe se presume siempre en materia de lesión. (2) No gustamos de los motivos. Se podría contestar que si la ley presume la buena fe, la prueba contraria á la presunción legal es de derecho (art. 1,352), lo que justificaría la condena del comprador si la Corte juzgaba de hecho que era de mala fe. Mejor es atenerse al texto dejando á un lado los motivos más ó menos contestables que se alegan para justificarlo.

449. «Si el comprador prefiere devolver la cosa y recibir el precio, devuelve los frutos desde el día de la demanda» (art. 1,682). ¿Por qué no desde el día de la venta? Se alega de nuevo la buena fe del comprador; repetimos que la cuestión no es una cuestión de buena fe, porque el comprador no es un *poseedor* en el sentido de los arts 549 y 550, es un propietario cuyos derechos caen por una acción de nulidad. ¿Y cuál es el efecto de la anulación de una acta? El efecto es el mismo que cuando un contrato está resuelto: el comprador está como si nunca hubiese sido propietario,

1 Duvergier, t. II, pág. 163, núm. 117. Demante, t. VII, pág. 172, número 126. Mourlón, t. III, pág. 267, núm. 665.

2 Casación, 15 de Diciembre de 1830, después de deliberación en Sala de Consejo (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1645).

mientras que el vendedor siempre lo fué (art. 547). La consecuencia es evidente, el comprador no tiene ningún título para conservar los frutos que percibió desde la venta, pues no era ni propietario ni poseedor. Se da también otro motivo para justificar la ley: quiso apartar, se dice, las dificultades que presentaría la liquidación de lo que debe restituir el comprador por la percepción de los frutos consumidos. Esto es olvidarse de que la acción debe ser intentada en los dos años, lo que hace la prueba muy fácil. (1)

450. «El interés del precio que el comprador ha pagado se cuenta también desde el día de la demanda ó desde el día del pago si no recibió ningún fruto (art. 1,682). Generalmente los inmuebles producen frutos; en este caso se hacen las restituciones recíprocas de los frutos y de los intereses del precio desde el día de la demanda. La ley no establece compensación entre los frutos y el interés, quiere que el comprador *devuelva* los frutos y que se le descuenta el interés del dinero. La compensación sería contraria al principio de la anulación, lastimaría la igualdad que debe haber entre las partes, puesto que deben ser vueltas á poner en el estado que tuvieran si el contrato no hubiese existido. Como el inmueble fué vendido por los cinco doceavos de su valor los frutos tendrán generalmente un valor más considerable que los intereses del precio lesionado que el vendedor recibió. Más vale que la parte restituya lo que percibió en virtud del contrato. Sólo que para ser justas y jurídicas estas restituciones deberían hacerse desde el día del contrato.

Se ha dirigido además otro reproche á la ley. Esta supone que el comprador no percibió ningunos frutos; en este caso los intereses le son restituidos desde el día del pago. Esto se justifica cuando el inmueble produce frutos, pero de

1 Compárese Durantón, t. XVI, pág. 476, núm. 463. Duvergier, t. II, página 164, núm. 119.

hecho, por razón de la brevedad del plazo, el comprador no los percibió. Pero si se tratara de una propiedad de gusto que no está destinada á producir frutos, el comprador hubiera gozado de la cosa y además tendría derecho á los intereses del precio que pagó. Esto no es justo. (1)

450 *bis*. Según el art. 1,673 el vendedor que ejerce la recompra debe reembolsar al comprador los gastos y costas de la venta. La ley no impone esta obligación al vendedor que promueve la rescisión por causa de lesión y los autores están acordes en decir que no está obligado á ello. (2) Hay otra razón de esta diferencia. El rescate se hace en interés del vendedor, él es quien estipula la condición resolutoria, y la resolución reduce á la nada el contrato primitivo, cuyos gastos se pierden y deben, por consiguiente, ser soportados por aquella de las partes que aprovecha la resolución. La rescisión por causa de lesión está también establecida en favor del vendedor, pero es contra el comprador, quien abusó de la angustia del vendedor para comprar á precio vil; perdiéndose los gastos de la venta es justo que queden á cargo de la parte que tiene la culpa.

451. La ley no habla de los deterioros que hubiese hecho el comprador. Pothier distingue: si el comprador aprovechó de los deterioros se entiende que debe indemnización por la utilidad que aprovechó. En cuanto á los deterioros de los que no aprovechó Pothier dice que no los debe si es de buena fe, pues pudo descuidar una heredad de que se creyó propietario; sólo estaría obligado por ellos si supiera que el contrato estaba sujeto á resolución. Esta distinción nos parece poco jurídica. Es verdad que la ley presume, en general, que el comprador es de buena fe, ¿pero qué importa? Cuando la venta se anula es por un vicio de consentimiento del vendedor; éste debe ser, pues, completamente in-

1 Colmet de Santerre, t. VII, pag. 173, núm: 126 II.

2 Véanse las citaciones en Aubry y Rau, t. IV, pág. 417, nota 21, pfo. 358.

demnizado. Tal es, además, el efecto de la anulación; el comprador está como si nunca hubiese sido propietario; debe, por consiguiente, devolver la cosa tal como la recibió. (1)

452. El Código no dice nada de las expensas que el comprador hubiera hecho, sin duda porque sucederá pocas veces que las haga durante el corto tiempo de su posesión. Pothier prevee la dificultad que podía presentarse en el derecho antiguo porque la acción duraba diez años. Aplica la distinción habitual de gastos necesarios, útiles ó de lujo. Si el comprador ha hecho gastos necesarios éstos conservaron la cosa; es, pues, justo que el vendedor se los pague al comprador. En cuanto á los gastos de lujo el comprador hizo mal en hacerlos si esperaba una rescisión; en todo caso no aprovechan al vendedor y éste no está obligado para con el comprador sino á aquello que le puede aprovechar. Este principio de equidad decide la cuestión; en cuanto á los gastos útiles el vendedor no está obligado á pagarlos sino hasta concurrencia del aumento de valor que resulta de ellos. Y aun así Pothier hace en favor del vendedor la restricción que se admite para el pacto de rescate; si el comprador hace trabajos considerables cuyo importe pondría al vendedor en la imposibilidad de promover, el juez puede decidir que el comprador sólo tendrá el derecho de llevarse las construcciones y los plantíos. (2) Hemos dicho al tratar de la facultad de rescatar que este último punto es dudoso (número 404).

Estas distinciones están generalmente admitidas por los autores modernos. (3) Sin embargo, el último que escribió acerca de la materia, M. Colmet, dice que el comprador es po-

1 Los autores están divididos Véase Aubry y Rau, t. IV, pág. 417, nota 20. Agréguese Colmet de Santerre, t. VII, pág. 175, núm. 126 bis V, quien reputa al adquirente de mala fe.

2 Pothier. *De la venta*, núms. 363-365.

3 Compárese Casación, 13 de Febrero de 1844 (Daloz, en la palabra *Venta*, núm. 1659).

seedor de mala fe y que, en consecuencia, se le debe aplicar el art. 555 que permite al propietario exigir que el poseedor de mala fe destruya los trabajos. Esto nos parece inadmisibles. La ley trata al comprador como si fuera poseedor de buena fe, puesto que no le obliga á restituir los frutos que percibió antes de la demanda; ¿puede á la vez considerarse al comprador como poseedor de buena fe en lo relativo á los frutos y como poseedor de mala fe en lo relativo á los gastos? A decir verdad el art. 555 no es aplicable al caso; el comprador no es un poseedor, es un propietario cuyo derecho está sujeto á anulación. Cosa singular: M. Colmet confiesa que el art. 555 no puede recibir aplicación al comprador que invoca su buena fe; (1) pero si no es poseedor cuando es de buena fe tampoco lo es cuando lo es de mala fe. Dabe, pues, apartarse el art. 555 y atenerse al principio de rescisión.

453. ¿Tiene el comprador el derecho de retener la posesión del inmueble hasta que el vendedor haya satisfecho sus obligaciones? Se le concede el derecho de retención aplicándole por analogía lo que el art. 1,673 dice del comprador con pacto de rescate. (2) Esto nos parece dudoso; el derecho de retención es un privilegio y los privilegios no se extienden por vía de analogía. Y ni siquiera la hay completa. La causa del comprador que ejerce una especie de violencia contra el vendedor para hacerle consentir una venta lesionaria es seguramente menos favorable que la del comprador que compra bajo condición resolutoria. Hay, pues, que atenerse al rigor de los principios: no hay privilegio sin ley.

§ V.—DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TERCEROS POSESORES.

454. Hemos dicho (núm. 443) que la acción de rescisión

1 Colmet de Santerre, t. VII, pág. 173, núm. 126 bis III.

2 Aubry y Rau, t. IV, pág. 417, pfo. 368.

retrotae contra los terceros y en qué sentido el vendedor tiene acción contra los terceros vendedores. Se pregunta si el tercer poseedor tiene igual derecho que el comprador; es decir, si puede como él conservar el fundo pagando el suplemento del justo precio. El art. 1,681 le concede este derecho agregando, lo que no era necesario, "a salvo su garantía contra el vendedor." La acción intentada contra el tercer poseedor es en realidad una acción de reivindicación. ¿A qué título puede el demandado conservar el fundo pagando un suplemento? Es verdad que en la acción de reivindicación el demandado está obligado a abandonar y que su único derecho consiste en promover la garantía contra su autor. Pero hay otro principio que puede invocar el tercer adquirente. El que vende transmite la cosa al comprador con los derechos que tiene en ella. Y el comprador que revende tiene el derecho eventual de conservar el fundo si el vendedor promueve la rescisión y trasmite este derecho al subadquirente. Es, pues, en virtud de que le fué cedido por su autor, por lo que el tercer poseedor conserva el fundo y, por consiguiente, en virtud de un derecho que le es propio no invoca el art. 1,166. La cuestión es interesante para el tercero, puesto que si promoviera en virtud del art. 1,166 tendría que partir el beneficio de su acción con los demás acreedores de su autor cuyos derechos ejerciera. El artículo 1,681 habla de un tercer poseedor. ¿Qué debe decirse del tercer acreedor hipotecario? Se dice que tiene el mismo derecho. (1) Nos parece que el acreedor hipotecario sólo puede promover en virtud del art. 1,166, pues el comprador que concede una hipoteca no cede al acreedor los derechos que tiene en la cosa, permanece propietario: es, pues, contra él, que se puede ejercer la acción y es él quien puede invocar el beneficio del art. 1,681. Pero sus acreedores pueden ejercer dicho derecho en su nombre.

1 Aubry y Rau, t. IV, pág. 418, pfo. 368

455. Si el tercer poseedor ha hecho deterioros se aplica el principio que acabamos de establecer en lo que se refiere al comprador (núm. 451). Lo mismo sucede si ha hecho gastos necesarios, útiles ó de lujo (núm. 452). Se pudiera creer que hay lugar á aplicar el art. 555, puesto que el vendedor promueve la reivindicación. Pero para que este artículo sea aplicable no basta que el propietario reivindique su cosa, es necesario que la reivindique contra un poseedor; y el tercero no es un poseedor en el sentido del art. 555, es propietario, pues su derecho procede de un propietario; sólo que este derecho era rescindible y, por consiguiente, el derecho del subadquirente lo es igualmente. Así, la cuestión se decide por los principios que rigen los contratos y no por los que rigen el derecho de propiedad.
