

renuncias juradas antes de los diez meses de noviciado, y las profesiones religiosas antes de cumplir el novicio dieciseis años de edad. Si el menor puede ser seducido fácilmente sin juramento, y una esposa (por su timidez) ó un testador puede obrar (sin juramento) bajo una presión oculta apremiante, esto mismo puede suceder fácilmente, aunque intervenga juramento. Es verdad que mientras el Papa no anule estos juramentos, ó se debe pedir relajación de ellos, ó se deben cumplir. * (Véase el art. III3 del Código civil.) *

ARTÍCULO VII

De la interpretación de los contratos.

1092. * La interpretación de los contratos es necesaria en dos casos: 1.º Cuando lo acordado entre las dos partes no presente por sí mismo un sentido claro y exacto; y 2.º Cuando á pesar de que lo convenido presente por sí mismo un sentido claro y determinado, no expresa completamente el pensamiento de las partes. En el primer caso, la interpretación es absolutamente necesaria para determinar lo que quisieron las partes. En el segundo, es legítima la interpretación cuando surja una duda y ocurra averiguar el pensamiento de las mismas. Atento á estos principios el Código civil en el capítulo IV, de la interpretación de los contratos, expresa las siguientes reglas de interpretación que á continuación se copian:

1.ª Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias á la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

2.ª Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente á los actos de éstos,

coetáneos y posteriores al contrato.

3.ª Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar.

4.ª Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

5.ª Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo á las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

6.ª Las palabras que puedan tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más conforme á la naturaleza y objeto del contrato.

7.ª El uso ó la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos, supliendo en éstos la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse.

8.ª La interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer á la parte que hubiese ocasionado la oscuridad.

9.ª Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas anteriormente, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuera gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos é intereses. Si el contrato fuere oneroso, la duda se resolverá en favor de la mayor reciprocidad de intereses. Si las dudas de cuya resolución se trata en esta regla recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fué la intención ó voluntad de los contratantes, el contrato será nulo. (Véase el Código civil, artículo 1281.) *

CAPÍTULO II

DE LOS CONTRATOS EN PARTICULAR.

1093. Una de las divisiones del contrato es en oneroso y lucrativo. El oneroso es cuando cada una de las dos partes da á la otra alguna cosa ó servicio. Tiene varias especies, y las principales son las siguientes: compra y venta, permuta, locación y conducción, cambio, sociedad ó compañía, censo, enfiteusis, feudo, prenda, hipoteca, transacción, negociación, juego, lotería, apuesta, aseguración, préstamo á la gruesa ventura, contrato de venta vitalicia. Trataré ahora de cada uno de éstos en particular, y primero de los contratos onerosos no aleatorios.

ARTÍCULO PRIMERO

Origen y definición del contrato de compra y venta, y del consentimiento necesario para él.

1094. El contrato de venta tuvo su origen en la permuta: «Origo emendi vendendique a permutationibus coepit,» dice la ley romana. El hombre no podía adquirir una cosa de otro sino permutándola por otra suya, que le era superflua ó menos necesaria que la que trataba de adquirir. Esto era muy difícil algunas veces, y así se introdujo la moneda, que es signo representativo del valor de todas las cosas; y he aquí el principio de la venta, que como tan semejante á la permuta, se aplica á ésta la mayor parte de las reglas de aquélla.

P. ¿Cómo se define este contrato?

R. «Consensus dandi pretium determinatum pro re determinata.» Se dice *consensus*, y no *traditio*, como ponen algunos, porque si bien el dominio de la cosa no se transfiere en este con-

trato hasta haberse entregado la cosa, pero el contrato de venta se perfecciona *esencialmente* desde el momento en que los contrayentes convienen en la cosa que se ha de vender, en su precio y demás circunstancias. (Ley 6.ª, tít. 5.º, Part. 5.ª)

1095. Este contrato puede hacerse por escritura pública ó privada, y aún sin ella; así entre ausentes como entre presentes; por carta ó procurador; puramente ó bajo condición, sea *suspensiva*, esto es, que *suspende* el efecto del contrato, ó sea *resolutoria*, esto es, que si no se cumple, anula la venta como si no se hubiese hecho. (Leyes 6.ª, 8.ª, 23, 38 hasta la 48, título 5.º, Part. 5.ª)

De aquí es que el comprador que paga el precio de una cosa en una venta *sin condiciones*, aún cuando la cosa no se haya entregado, los frutos, mejoras, deterioro ó pérdida de la cosa vendida pertenecen al comprador. Digo *sin condiciones*, porque si estipularon que se hiciese escritura, no se entenderá perfeccionado el contrato hasta que se verifique esta condición, y lo mismo si se pusiese alguna otra condición suspensiva ó resolutoria. (Ley 17, tít. 10, lib. 3.º del Fuero Real; y leyes 6.ª y 23, tít. 5.º, Partida 5.ª)

En España, para evitar discordias y dudas, los bienes raíces no se pueden vender sino por escritura pública; pero si fuesen muebles, basta hacer constar la venta con dos testigos idóneos.

Se ha dicho que, perfeccionada la venta, aún antes de la entrega de la cosa, pertenece al comprador todo el daño ó provecho que la cosa tuviere; pero se exceptúan respecto del daño los casos siguientes:

1.º Cuando hubiere culpa, dolo ó tardanza en el vendedor. (Leyes 26 y 27, tít. 5.º Part. 5.ª)

2.º Cuando el vendedor tomó sobre sí el peligro. (Ley 39.)

3.º Si la venta fué *condicional*,

hasta que se cumpla la condición, al comprador tan sólo le toca el detrimento parcial ó mejora de la cosa, mas no su pérdida ó destrucción total. (Ley 26.)

4.º Cuando la cosa vendida es de aquellas que se suelen gustar, como el vino; ó medir, como el trigo; ó pesar, como la lana, aunque esté perfeccionada la venta, si la cosa vendida no se ha gustado, medido ó pesado, el aumento ó baja del precio pertenece al comprador, pero no el deterioro ó pérdida de la cosa vendida; porque la venta de estas cosas no se entiende perfecta en cuanto al peligro, hasta que se gustan, pesan ó miden. Se exceptúan dos casos: 1.º, cuando las cosas se vendieron á ojo, sin pesarse ni medirse; 2.º, cuando el comprador no acude á dicha operación en el día señalado, ó en aquel para el que se le requirió delante de testigos; porque en estos dos últimos casos el peligro es del comprador. (Leyes 24 y 25, tít. 5.º, Part. 5.ª) * Los bienes raíces, lo mismo se pueden vender por escritura pública que por documento privado y por contrato verbal ante testigos; mas si no se hace en escritura pública, y ésta se inscribe en el Registro de la propiedad, no produce efectos contra tercero, en conformidad con lo prevenido en la Ley Hipotecaria. *

1096. Tres cosas, pues, se necesitan esencialmente en el contrato de venta: *mercaduría*, *precio* y *consentimiento* de las partes: *res*, *pretium* et *consensus*.

Quando en este contrato interviene miedo injusto grave *a causa libera extrinseca ad extorquendum consensum*, (véase el núm. 42.) Cuando interviene error, dolo ó fraude, véanse los números 1083 y 1084. Véanse también los números 42 y 43.

El derecho civil español no declara nulo el contrato por falta de consentimiento sino cuando el error es acerca de la *sustancia* de la cosa vendida, como vender plata por oro. (Ley 21,

tít. 5.º, Part. 5.ª) Sobre errores accidentales no da acción civil sino cuando el error es acerca del *peso y medida*. (Gómez, 2, var., cap. 2.)

También es causa de nulidad la fuerza ó violencia capaz de causar impresión á una persona razonable, inspirándole el temor de exponer su persona ó su fortuna, ó bien la de su cónyuge, ascendientes ó descendientes, á un mal considerable y actual. (Ley 56, tít. 5.º, Part. 5.ª) Para graduar la gravedad de la fuerza se ha de atender á la edad, sexo y condición de las personas. (Véanse los números 34 y 38.) Si después de cesar toda coacción se revalidase libremente el contrato, ó sin haber cesado no se quisiese pedir en el tiempo marcado por la ley la restitución *in integrum*, no podría atacarse civilmente la validez del contrato. (Ley 1.ª, título 33, Part. 7.ª)

1097. P. Si uno vende un caballo á Juan, y después le vende á Pedro, ¿á quién pertenece el caballo?

R. Como el consentimiento solo no traslada el dominio en la venta, en el caso presente, si Pedro pagó el caballo y le recibió, le hace suyo; á Juan le queda el derecho de reclamar daños y perjuicios, además del precio, si le había entregado (ley 50, tít. 5.º, Part. 5.ª); pero hoy, por la Ley Hipotecaria, el que primero inscribió su compra en el Registro de hipotecas es el privilegiado, aunque otro la hubiese comprado, pagado y tomado posesión de ella antes que el que la inscribió en el Registro de hipotecas.

Hay más; aunque la entrega de la cosa, si no se pagó el precio, no traslada el dominio de ella, á no ser que se hubiese aplazado el pago del precio, ó se hubiese dado fianza ó prenda, ó el vendedor se fiase del comprador (ley 46, tít. 28, Part. 3.ª); pero cuando en el Registro de hipotecas consta la venta y entrega de la cosa, si no consta en él que se aplazó el pago, no se puede anular la venta en

ARTÍCULO II

De la mercaduría.

1100. P. ¿Qué cosas pueden ser objeto del contrato de venta, ó pueden ser *mercaduría* ó *mercadería*?

R. Consultando á la brevedad, diré que todas aquellas que están en el comercio humano, si son del dominio y libre administración de la persona, y además no hay acerca de ellas ley que lo prohíba. Pueden venderse, no sólo las cosas existentes y que se poseen, sino también aquellas que probablemente existirán, ó que algún día se poseerán, como los frutos que en tantos años producirá la tierra, ó las frutas de los árboles, ó lo que cazará el cazador en el primer tiro, etc.

Hay algunas cosas de éstas que no pueden venderse. La ley 11, tít. 5.º, Part. 5.ª permite vender el derecho que uno tiene á alguna herencia, con tal que no sea para heredar á determinada persona que *aún vive*; pues en este caso, sin el beneplácito de ésta, no se puede. Los romanos no lo permitieron, ni aún consintiéndolo la persona que vive. Véase lo que se dijo de las cosas que se pueden prescribir. Ni se pueden vender las cosas que están en litigio, porque la ley prohibió primero vender á persona *más poderosa* los derechos de una cosa litigiosa; pero después prohibió absolutamente la venta. (Leyes 13 y siguientes, tít. 7.º, Part. 3.ª, y ley 64, tít. 17, Part. 3.ª) Hay algunas excepciones, como darlas en dote, y algunos otros casos que se pueden ver en los juristas.

No se pueden vender venenos sin receta, no siendo á persona de mucha confianza, para matar ratones ú otros animales dañinos.

1101. P. ¿Cuáles son las obligaciones del vendedor?

R. 1.ª Debe entregar la mercaduría en el tiempo y lugar en que se

el fuero externo, aunque el vendedor alegue que no se le pagó el precio.

* Si una misma cosa se hubiese vendido á diferentes compradores, la propiedad se transferirá á la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble la propiedad, pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no haya inscripción pertenecerá la propiedad á quien de buena fe sea primero en la posesión; y faltando ésta, á quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe. (Art. 1473.) *

1098. Aquí se han de notar dos importantes excepciones que ponen la ley citada de las Partidas y la actual Ley Hipotecaria, á saber: que la segunda enajenación hecha en perjuicio de los acreedores se puede rescindir, aun cuando esté inscrita en el Registro de hipotecas: 1.º, cuando la segunda enajenación se hizo por título gratuito; 2.º, cuando, aunque fuese por título oneroso, el segundo comprador no tiene sino un año de plazo para pedir la revocación de la enajenación fraudulenta, y si no reclama en este tiempo, en el fuero *civil* no le queda acción alguna, porque se prescribe la acción; así lo dispone la ley de Partida y la actual Ley Hipotecaria; pero en el fuero *interno*, habiendo mala fe, no hay prescripción, según el derecho canónico. (Véase el núm. 1059.)

1099. P. Cuando se dieron arras en este contrato, ¿se entiende perfeccionada la venta?

* R. El Código civil dispone que, si hubiesen mediado arras ó señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato, allanándose el comprador á perderlas ó el vendedor á devolverlas duplicadas. (Artículo 1454.) *

convino, ó que exige la naturaleza del contrato, según la costumbre de aquella tierra; 2.^a, debe entregar la cosa en el mismo estado y con todos los accesorios que tenía cuando se vendió, y con todos sus adyacentes, frutos y mejoras que tuvo desde el momento de la venta; 3.^a, el vendedor está obligado á la *evicción*; esto es, á indemnizar al comprador cuando un tercero reclama la cosa vendida: en este caso el vendedor está obligado primero á amparar al comprador en la posesión, cuando por un tercero se le mueve litigio; debe seguir el pleito á expensas suyas; debe volver el precio al comprador, con más los daños que se le siguieron por esta causa. (Leyes 32 y 35, tít. 5.^o, Part. 5.^a.) Hay doce casos en que el vendedor no está obligado á la *evicción*, los que omito por brevedad. (Véase á Escriche en la palabra *Venta*, núm. 12.)

1102. P. ¿El vendedor está obligado á descubrir los defectos de la cosa vendida?

R. 1.^o Si el defecto es sustancial, como vender plata por oro, la venta es nula, porque falta el consentimiento. 2.^o Si el error está en el vendedor que, por ignorar el valor de la cosa, la vende al precio ínfimo, la compra es válida y lícita; porque el precio *ínfimo* es justo, como se dirá después, y el comprador no está obligado á avisar al vendedor. 3.^o Cuando el vendedor engañó en la *cantidad* de la mercadería, debe restituir al comprador la *falta*. San Ligorio exceptúa el caso en que el vendedor, viendo que la *tasa* legal era conocidamente injusta, rebajase un poco la medida ó peso, porque de otro modo no podía sacar el justo precio; ó cuando los compradores hiciesen un injusto monopolio, y el vendedor rebajase el peso ó medida hasta poder sacar el justo precio, dice San Ligorio, en cuyo caso no estaría obligado á restituir. (Lib. 3, número 822.) 4.^o Cuando una cosa más preciosa se mezcla con otra inferior,

con tal que mezclada no sea inferior á las cosas puras que se venden comunmente; también en este caso se puede vender sin descubrir el vicio, dice San Ligorio, y lo mismo cuando se echa agua al vino, con tal que conserve igual fuerza que el que se vende comunmente; pero esta mixtión no podría hacerse si el vino se *acedase* ó no pudiese conservarse, y se vendiese á un comprador que lo tomase con ese fin. Los boticarios pueden dar una cosa por otra (*quid pro quo*), con tal que estén *ciertos* que las dos medicinas son de igual virtud: Soto, los *Salmaticenses*, San Ligorio, lib. 3, número 821 y otros. Es claro que no debe llevar más precio que el que vale la medicina que da.

1103. P. Cuando el vicio es acerca de la *calidad* de la cosa, ¿debe manifestarlo el vendedor?

R. 1.^o Si el vicio es manifiesto, no está obligado á manifestarlo, pero deberá no vender más allá del justo precio; mas si por las circunstancias del comprador le constase que éste no advertía el defecto, debería, ó no vender á esa persona, ó descubrir el defecto; ó si la cosa es todavía útil á la persona, rebajar el precio según el demérito que tuviese por el defecto. Pero si el comprador protestase, por ejemplo, que no quería el vino si no era añejo, la venta sería nula si el vino fuese nuevo. También se debería descubrir el defecto si el comprador preguntase *en particular* sobre algún defecto, pues entonces se debe, ó decirle la verdad, ó no venderle la cosa. 2.^o Cuando el vicio es oculto, si el comprador no pregunta, ó pregunta sólo en general, no hay obligación de descubrir el defecto, con tal que sea la cosa útil al comprador, y además el vendedor rebaje del precio lo que la cosa desmerece por el vicio oculto que tiene. Esta opinión la enseña expresamente Santo Tomás (2.^a 2.^a, quæst. 77, art. 3). La razón es porque el comprador, si se le descubre el

defecto, ó desacreditaría la cosa ó exigiría que se rebajase del precio más de lo justo. 3.^o Cuando el vendedor no quiere vender sino (como suele decirse) *á ojo de buen cubero*, ni quiere dar razón de ningún defecto de la cosa vendida, dice San Ligorio que no está obligado á manifestar defecto alguno, «*dummodo non vendatur res ultra justum pretium, saltem supremum, quanti valeret res, habita ratione illius vitii occulti.*» Dice el Santo que así se suele hacer en algunas ferias. A esta doctrina de San Ligorio debo añadir: 1.^o Que no se entiende en los casos en que la cosa fuese nociva, como un animal furioso, una semilla estéril. 2.^o Que en España no hay ley que haga distinción de las ventas en las ferias ó á particulares, según me aseguró un jurisconsulto docto y de probidad. De modo que tan sólo tendrá lugar esa costumbre de San Ligorio, primero, en los pueblos de España donde haya esa costumbre; segundo, ó cuando los contratantes convinieron expresamente. Pero en ambos casos el vendedor debe rebajar del precio lo que importe el defecto ó vicio de la cosa que se vende.

1104. Aquí se ha de advertir que el comprador tiene la acción de *saneamiento* contra el vendedor cuando éste vendió como libre una cosa que tenía algunas cargas, ó vicios, ó defectos que no estaban á la vista. El comprador tiene también la acción que los juristas llaman *redhibitoria*, que consiste en que si el vendedor ocultó *á sabiendas* las cargas, vicios, tachas ó defectos de la cosa que vende, el comprador puede dentro de *seis meses*, contados desde el día de la celebración de la venta, intentar la acción *redhibitoria* ó *del cuanto menos* (*quanti minoris*), esto es, para recobrar del vendedor tanta parte del precio dado cuanto valía de menos la cosa por razón del vicio ó carga que ocultó el vendedor. Si el vendedor ig-

noraba las cargas ó defectos, sucedería lo mismo, exceptuados los daños, menoscabos ó perjuicios que por esta causa se hubiesen seguido *por otra parte* al comprador; porque éstos no está obligado á resarcirlos, habiendo obrado con buena fe. (Leyes 63, 64 y 65, tít. 5.^o, Partida 5.^a; y ley 2.^a, título 1.^o, lib. 10 de la Novísima Recopilación.)

1105. P. Cuando se vende una cosa ajena, ¿es válido el contrato?

R. Respecto de la *cosa vendida* es nulo, porque *res, ubicumque est, pro suo domino clamat*. Respecto del dinero entregado al vendedor, éste lo hace suyo, aunque vendiese con mala fe; pero en este caso no sólo está obligado á restituir el precio al comprador cuando éste entregue la cosa á su dueño, sino á indemnizarle de todos los daños que por esta compra se le hubieren seguido.

Si el vendedor obró con buena fe, creyendo que la cosa era suya, no está obligado á los daños y perjuicios que se siguieron al comprador; pero debe devolverle el precio cuando aquél entregue á su dueño la cosa que compró. San Ligorio pone dos casos en que el vendedor que con buena fe vendió una cosa ajena, no estaría obligado á restituir el precio: 1.^o, cuando *in nullo factus est ditior*; por ejemplo, si donó, jugó, ó perdió, ó le robaron el precio; 2.^o, cuando, al vender la cosa con buena fe, convino expresamente con el comprador en que *en ningún caso* se había de restituir el precio. (Lib. 3, núm. 800.)

La razón del primer caso será porque el poseedor que consume con buena fe la cosa ajena, tan sólo debe restituir aquello *in quo factus est ditior*; esto es, lo que aumentó en su patrimonio ó ahorró de gastar de lo suyo. La razón del segundo caso debe ser porque el precio entonces no se retiene por el primer contrato de venta, sino por el *segundo* adicional, en que se contrata con buena fe que *en*

ningún caso se devolverá el precio.

1106. P. Si uno compra una cosa con dinero ajeno, ¿hace suya la cosa comprada?

R. San Ligorio dice que la hace suya, si la compró en su nombre; se exceptúa cuando el dinero ajeno fuese de iglesia, de menor ó de militar, porque entonces la cosa sería de éstos y no del comprador (lib. 3, número 799); lo mismo dicen Bonacina, los Salmaticenses (*De contract.*, capítulo 2, núm. 25) y otros.

ARTÍCULO III

Del precio de la venta.

1107. El precio es el valor *pecuniario* en que se estima la cosa vendida. El precio debe ser justo, cierto y pecuniario. Debe ser justo, porque así lo exigen la equidad natural y la naturaleza del contrato puramente bilateral y oneroso. Debe ser cierto, como se dijo de la mercadería; de modo que su tasación no se puede dejar al arbitrio de uno de los contratantes; pero si las dos partes convienen, la designación del precio bien puede dejarse al arbitrio de un tercero. Por último, el precio ha de ser pecuniario, porque si no se diese dinero en precio, sino una cosa por otra, como aceite por trigo, no sería venta, sino permuta.

1108. El precio se divide en legal y vulgar. Legal es el tasado por la ley. Precio vulgar es el valor que actualmente tienen las cosas según la estimación común.

El precio vulgar se divide en ínfimo, medio y supremo. El ínfimo es aquel menos del cual no se pueden comprar las cosas. El precio supremo es aquel más allá del cual no se pueden vender las cosas. Medio es el que está en medio de los dos. San Ligorio pone este ejemplo: si una cosa se vende vulgarmente á cinco reales, el precio supremo será seis, el ínfimo

será cuatro, y el medio será cinco. Si el precio vulgar es doce, podrá venderse lícitamente á catorce y comprarse á diez.

Pero se ha de advertir *diligentemente* que la latitud de estos precios no crece con *proporción aritmética*, según sube el precio; porque si el precio vulgar de una cosa es ciento, el supremo será ciento cinco y el ínfimo noventa y cinco. La razón principal es, porque así lo estimaron los sabios como más conveniente para el comercio humano; y del mismo modo opinaron que en las cosas preciosas los tres precios dichos admiten mayor latitud. Una casa, por ejemplo, que en este año se vende en veinte mil reales, dentro de un año se podrá comprar lícitamente en doce mil. Así piensan Lugo, Lesio, los Salmaticenses, San Ligorio (lib. 3, núm. 804) y otros. En estas cuestiones, que dependen de la apreciación de los hombres sabios y prudentes, aquella opinión es más probable que es más común entre los autores *graves*.

1109. P. ¿Deben observarse en conciencia los tres precios expresados?

R. Es opinión común que, *ordinariamente*, el que compra á menos del ínfimo precio ó vende más caro del supremo, debe restituir el defecto ó el exceso. Pero si las dos partes, ignorando el valor de una cosa, se convienen en exponerse á la suerte, valga mucho más ó mucho menos la cosa, no estarán obligados á restitución alguna, aunque alguno salga perjudicado en la mitad del precio justo, porque hubo cesión mutua; y en esta parte, al contrato de venta se juntó un pacto *aleatorio*. Así piensan los Salmaticenses, San Ligorio (lib. 3, núm. 804); etc.

1110. P. Si hubo engaño por parte de uno de los contratantes, ¿es nula la venta?

R. Aquí se ha de notar la diferencia que hay entre *nulidad de contrato*,

rescisión de contrato, *restitución in integrum* y *lesión*. La nulidad de contrato se verifica cuando el acto tiene un vicio radical que le impide producir efecto alguno, porque le anula; como la fianza de la mujer, la venta que hace un niño. Estas y otras nulidades son justísimas, porque así lo exige el bien público.

La rescisión del contrato es cuando el acto es válido, pero encierra un vicio que *da derecho* á una de las partes para pedir su invalidación; como si el contrato se celebró con dolo, ó miedo, ó causa falsa, ó en edad menor. La rescisión puede evitarse si las dos partes ratifican después el contrato de un modo hábil, ó no se pide la rescisión. En el caso de que una parte pida la rescisión, le incumbe probar que el contrato le es perjudicial.

La restitución *in integrum*, considerada en toda su extensión, es un beneficio legal, por el cual la persona que ha padecido lesión en algún acto ó contrato, logra que las cosas se repongan en el estado que tenían antes del daño. (Ley 1.^a, tít. 19, Part. 6.^a) La lesión se causa en los contratos onerosos, especialmente en el de compra y venta. Sobre cuáles son los casos en que se concede ó niega este beneficio de la restitución *in integrum*, véase á Escriche en la palabra *Restitución in integrum*.

Además, antes de responder á la pregunta, se ha de notar también que el derecho civil, para evitar continuas reclamaciones, no admite sino dos especies de lesiones; lesión enorme, y lesión enormísima: como si el comprador compró en veinte lo que tan sólo valía nueve; ó si el vendedor vendió en nueve lo que valía veinte. Este tan grave daño da derecho á la parte perjudicada para pedir la *rescisión del contrato*; no por vía de privilegio como la restitución *in integrum*, sino por la *lesión enorme*. La parte perjudicada tiene la elección, á su arbitrio, de pedir, ó la rescisión del contrato, ó que

subsista el contrato, pero que se le indemnice el perjuicio que sufrió. (Ley 56, tít. 5.^o, Part. 5.^a) Si el comprador obró de buena fe, no está obligado á restituir los frutos, si había entregado el precio; porque tiene justo título para hacerlos suyos.

Las demandas por lesión enorme no pueden hacerse por la ley civil cuando la cosa vendida murió ó pereció. Cuando hay lugar á la acción por lesión enorme, no se admite si no se intenta dentro de *cuatro años*, contados desde el día del contrato, ó del remate, si se hizo en almoneda pública. (Ley 2.^a, tít. 1.^o, lib. 10 de la Novísima Recopilación.) Esta acción se niega á los *peritos* que ajustan obras, aunque sufran lesión enorme. También se niega cuando se vende en almoneda *contra* la voluntad de su dueño y *el comprador es apremiado á comprarla*. Tampoco se concede en los arrendamientos reales, ni en las transacciones ó concordias. Yo hablo de la acción del fuero *civil*; porque en el fuero de la conciencia hay que atender á si hubo dolo, ó fraude, ó mala fe, tanto para la obligación de restituir como para la prescripción legítima de las acciones que concede el derecho civil.

Lesión enormísima es el perjuicio ó agravio que alguno experimenta por haber sido perjudicado *en mucho más* de la mitad del justo precio. Esta acción tiene lugar en los casos en que la ley civil no admite acción para reclamar en la lesión enorme. Los autores dicen que esta acción tiene veinte años de tiempo para poder reclamar.

Aquí se ha de notar que aunque el derecho civil español, siguiendo al romano, no da acción para reclamar cuando no hay lesión enorme, esto es, en *algo más* de la mitad del justo precio (á no ser que hubiese dolo, violencia ó mala fe en el contrato), pero los teólogos, siguiendo á Santo Tomás (2.^a 2.^a, q. 77, art. 1 ad 1.^{um}), tienen