

RESCISIÓN POR LESIÓN ULTRA DIMIDIUM

La Compilación de Derecho Civil de Catalunya, aprobada por [Decreto Legislativo 1/1984, de 19 de julio](#), regula en sus artículos 321 y siguientes el ejercicio del derecho de los transmitentes a rescindir la transmisión de bienes inmuebles cuyo precio o contraprestación sea inferior a la mitad del valor de mercado de dichos inmuebles.

Esta facultad se conoce como rescisión por lesión ultra dimidium (esto es, en más de la mitad) y tiene connotaciones diferentes a la rescisión por lesión prevista y regulada en el Código Civil común.

Así y a grandes rasgos, mientras el Código Civil común, en sus artículos 1291 y siguientes, prevé la rescisión por lesión principalmente en los casos de contratos en perjuicio de incapaces, tutelados y ausentes, la Compilación catalana no condiciona la rescisión a ninguna cualidad subjetiva del transmitente.

Los requisitos para la rescisión por lesión en Catalunya son los siguientes:

- Respecto a los contratos rescindibles, únicamente aquellos en que se transmitan bienes inmuebles que estén ubicados en Catalunya. El criterio que determina la aplicación de la Compilación catalana es la ubicación del inmueble no teniendo trascendencia jurídica para modificar la legislación aplicable ni la nacionalidad ni la vecindad civil de transmitente y/o adquirente.
- La causa por la que se puede instar la rescisión, es objetiva: que el precio o el valor de transmisión sea inferior en más de la mitad al valor de mercado del inmueble. En la época medieval, el fundamento de la rescisión era el dolo o engaño motivado por la propia cosa, de ahí que se conociera a esta acción con la expresión *engany a mitges*. Sin embargo, al regularse esta acción en la Compilación, el legislador acogió las Sentencias del Tribunal Supremo, entre otras la de 25 de noviembre de 1935, donde el ejercicio de la acción se fundamentaba en comprobar si el precio de transmisión cumplía el requisito objetivo de ser inferior en más de la mitad del valor del inmueble.
- Las personas que pueden instar la acción de rescisión son exclusivamente los transmitentes o sus [herederos](#), nunca los adquirentes.
- La acción para rescindir por lesión una transmisión de inmueble tiene un plazo de caducidad de cuatro años desde la fecha del contrato de transmisión. Quizá proceda incidir en que se trata de un plazo de

caducidad y no de prescripción, lo cual comporta que si la acción judicial no se inicia antes de que transcurran los cuatro años desde la citada fecha, se pierde el derecho a ejercerla a diferencia de lo que ocurre con la prescripción, en la que basta el requerimiento fehaciente y extrajudicial al adquirente para que vuelva a comenzar el cómputo del plazo.

- Los transmitentes pueden renunciar a la acción de rescisión pero dicha renuncia tiene que realizarse con posterioridad a la transmisión, excepto en Tortosa que puede realizarse en el mismo contrato de transmisión.
- El cálculo del valor del inmueble a fin de conocer si el precio de transmisión fue inferior a la mitad del valor de mercado, suele ser el valor de confrontación. Dicho valor se obtiene mediante una pericial en la que se compare el inmueble transmitido con otros inmuebles de similares características, ubicación, cargas, situación urbanística, etc.
- Los contratos que pueden ser objeto de rescisión por lesión son expresamente, según el artículo 321 primer párrafo de la Compilación: las compraventas, permutas y aquellos de carácter oneroso, habiendo incluido la jurisprudencia en tal concepto, como susceptibles de rescisión por lesión, la dación en pago (p.ej. Sentencia TSJC 4 de julio de 1990); las compraventas mercantiles dependiendo, de la intencionalidad del comprador (a modo de ejemplo Sentencia TSJC 30 de diciembre de 2008); el contrato de opción de compra y la venta a carta de gracia.
- Los contratos no rescindibles por lesión son expresamente, según el artículo 321 segundo párrafo de la Compilación: las compraventas o enajenaciones hechas a través de subasta pública; los contratos en los que el precio o contraprestación haya estado decisivamente determinado por su carácter aleatorio o litigioso, debiendo tratarse de una aleatoriedad tanto para el transmitente como para el adquirente; los contratos realizados por deseo de liberalidad del transmitente.
- Si el resultado de una demanda de rescisión por lesión del contrato es exitoso para el transmitente, la consecuencia no conlleva necesariamente la ineficacia del contrato ya que el adquirente puede mantener la propiedad del inmueble y por tanto la eficacia del contrato satisfaciendo la diferencia entre el precio o contraprestación en su día abonado y el que efectivamente es el valor del inmueble, todo ello más los intereses de demora. Dicho pago puede realizarse en fase de ejecución de sentencia. Así se han pronunciado diversas sentencias, entre otras y a modo de ejemplo, Sentencia TSJC 2 de julio de 2001, y TSJC 42/2009, de 2 de noviembre.

Bibliografía:

1. La rescissió per lesió *ultra dimidium* en la jurisprudencia del Tribunal de cassació i en la doctrina del Tribunal Superior de Justícia. Discurs d'íngés de l'acadèmica de número Excma. Sra.

M^a Eugenia Alegret i Burgués. 16 de novembre de 2010. Academia de jurisprudència i legislació de Catalunya. Barcelona MMX.

2. Compraventa civil, compraventa mercantil i rescissió per lesió "ultra dimidium". Eulàlia Amat Llari. Revista jurídica de Catalunya, nº 3-2008, p. 705-730.
3. La rescisión por lesión en los llamados "negotium mixtum cum donatione". Maria Encarna Roca de Laqué. Revista Jurídica de Catalunya, nº 4-1971.



Sonia Alvarez Gómez
Abogada
Lexbcn.com