

RESCISSIÓ PER LESIÓ ULTRA DIMIDIUM

La Compilació de Dret Civil de Catalunya, aprovada per Decret Legislatiu 1/1984, de 19 de juliol, regula en els seus articles 321 i següents l'exercici del dret dels transmissors a rescindir la transmissió de béns immobles el preu dels quals o contraprestació sigui inferior a la meitat del valor de mercat d'aquests immobles.

Aquesta facultat es coneix com a rescissió per lesió ultra dimidium (això és, en més de la meitat) i té connotacions diferents a la rescissió per lesió prevista i regulada en el Codi Civil comú.

El Codi Civil comú, en els seus articles 1291 i següents, preveu la rescissió per lesió principalment en els casos de contractes en perjudici d'incapaços, tutelats i absents, la Compilació catalana no condiona la rescissió a cap qualitat subjectiva del *transmitente.

Els requisits per a la rescissió per lesió a Catalunya són els següents:

- Respecte als contractes *rescindibles, únicament aquells en què es transmetin béns immobles que estiguin situats a Catalunya. El criteri que determina l'aplicació de la Compilació catalana és la ubicació de l'immoble no tenint transcendència jurídica per modificar la legislació aplicable ni la nacionalitat ni el veïnatge civil de *transmitente i/o adquirent.
- La causa per la qual es pot instar la rescissió, és objectiva: que el preu o el valor de transmissió sigui inferior en més de la meitat al valor de mercat de l'immoble. En l'època medieval, el fonament de la rescissió era el dol o engany motivat per la pròpia cosa, per aquest motiu es conegué a aquesta acció amb l'expressió engany a mitges. No obstant això, en regular-se aquesta acció en la Compilació, el legislador va acollir les Sentències del Tribunal Suprem, entre unes altres la de 25 de novembre de 1935, on l'exercici de l'acció de fonamentava a comprovar si el preu de transmissió complia el requisit objectiu de ser inferior en més de la meitat del valor de l'immoble.
- Les persones que poden instar l'acció de rescissió són exclusivament els *transmitentes o els seus hereus, mai els *adquirentes.
- L'acció per rescindir per lesió una transmissió d'immoble té un termini de caducitat de quatre anys des de la data del contracte de transmissió. Potser procedeixi incidir que es tracta d'un termini de caducitat i no de prescripció, la qual cosa comporta que si l'acció judicial no s'inicia abans que transcorrin els quatre anys des de la citada data, es perd el dret a exercir-la a diferència del que ocorre amb la prescripció, en la qual prou el requeriment fefaent i extrajudicial al *adquirente perquè torni a començar el còmput del termini.

- Els transmissors poden renunciar a l'acció de rescissió però aquesta renúncia ha de realitzar-se amb posterioritat a la transmissió, excepte a Tortosa que pot realitzar-se en el mateix contracte de transmissió.
- El càlcul del valor de l'immoble a fi de conèixer si el preu de transmissió va ser inferior a la meitat del valor de mercat, sol ser el valor de confrontació. Aquest valor s'obté mitjançant una pericial en la qual es compara l'immoble transmès amb altres immobles de similars característiques, ubicació, càrregues, situació urbanística, etc.
- Els contractes que poden ser objecte de rescissió per lesió són expressament, segons l'article 321 primer paràgraf de la Compilació: les compravendes, permutes i aquells de caràcter onerosos, havent inclòs la jurisprudència en tal concepte, com a susceptibles de rescissió per lesió, la dació en pagament (p. ex. Sentència TSJC 4 de juliol de 1990); les compravendes mercantils dependent, de la intencionalitat del comprador (a manera d'exemple Sentència TSJC 30 de desembre de 2008); el contracte d'opció de compra i la venda a carta de gràcia.
- Els contractes no rescindibles per lesió són expressament, segons l'article 321 segon paràgraf de la Compilació: les compravendes o alienacions fetes a través de subhasta pública; els contractes en els quals el preu o contraprestació hagi estat decisivament determinat pel seu caràcter aleatori o litigiós, havent de tractar-se d'una aleatorietat tant pel transmissor com per l'adquirent; els contractes realitzats per desig de liberalitat del transmissor.
- Si el resultat d'una demanda de rescissió per lesió del contracte és reeixit pel transmissor, la conseqüència no comporta necessàriament la ineficàcia del contracte ja que e l' adquirent pot mantenir la propietat de l'immoble i per tant l'eficàcia del contracte satisfent la diferència entre el preu o contraprestació en el seu moment abonat i el que efectivament és el valor de l'immoble, tot això més els interessos de demora. Aquest pagament pot realitzar-se en fase d'execució de sentència. Així s'han pronunciat diverses sentències, entre unes altres i a manera d'exemple, Sentència TSJC 2 de juliol de 2001, i TSJC 42/2009, de 2 de novembre.

Bibliografia:

1. La rescissió per lesió ultra dimidium en la jurisprudència del Tribunal de cassació i en la doctrina del Tribunal Superior de Justícia. Discurs d'ingés de l'acadèmica de número Excm. Sra. M^a Eugenia Alegret i Burgués. 16 de novembre de 2010. Acadèmia 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

Advocada