

La rescisión de los contratos por lesión enorme en Cataluña

LUIS MARTI RAMOS
Abogado

La lectura de las reglas sobre rescisión de los contratos por lesión, contenidas en el libro IV, título I, capítulo II del Proyecto de compilación del Derecho civil especial de Cataluña, elaborado por la Comisión de Juristas nombrada a tal efecto, cuyo texto, de innegable interés para Cataluña, y muy especial para cuantos cultivan su derecho peculiar y que por razón de su profesión están llamados a resolver las cuestiones por aquél reguladas, se publicó en la Revista Jurídica de Cataluña de septiembre-diciembre de 1956 y que por acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de mayo de este año se ha remitido a las Cortes, incita a exponer algunas observaciones sobre la mentada institución, con el fin de que, antes de que dicho Proyecto reciba la sanción legal, se examine la conveniencia de conservar o no aquella institución, serenamente y sin prejuicio o tendencia determinada. Ni en la de una conservación estática de lo que según la letra de las históricas Leyes, la doctrina de la Jurisprudencia y de los tratadistas del Derecho peculiar de Cataluña, está vigente, aun cuando, según el común sentir del pueblo—para el cual, en definitiva, se legisla—no tenga como viva y necesaria tal institución, antes al contrario, la considere como una rémora o estorbo para la contratación y una semilla de futuros pleitos, cuya contingencia se prevé, lo cual obliga a tomar la correspondiente precaución mediante un documento complementario, como así generalmente se hace y lo demuestra la constante práctica contractual. Contrariamente, tampoco sería justo—y los conceptos Justicia y Ley son inseparables—que en la preparación y aprobación de la Ley por la cual se ordene el Derecho civil peculiar de Cataluña, prosperase, en oposición al apuntado, un criterio tendenciosamente unificador, por el solo deseo de perseguir la unidad legislativa en Derecho civil; criterio, hoy día desvanecido entre la intelectualidad jurídica española; en cuanto una tendencia en este sentido no sería ordenadora de las instituciones vivas y sentidas en Cataluña, que responden a su peculiar organización civil o privada, sino innecesariamente perturbadora, sin motivo racional ni de pública conveniencia que pudiese justificar cualquiera mutilación o alteración que se pretendiese de alguna de estas instituciones.

En el citado capítulo II del título I del libro IV (arts. 529 a 531) del Proyecto de Compilación del Derecho civil especial de Cataluña se han compendiado las normas sobre la rescisión de los contratos por lesión *ultradimidium*, que serán objeto de comentario, con la finalidad que se deja apuntada, y con todo el respeto que merece la Comisión de Juristas, formadora del Proyecto, cuya ardua labor llevada a término es digna, en su conjunto, del mayor encomio.

En aquellas normas se advierte un criterio restrictivo sobre su aplicación. Esta queda limitada a los contratos sobre bienes inmuebles; se admiten tres casos de excepción a la rescindibilidad por lesión; el plazo para el ejercicio de la acción rescisoria se limita a cuatro años; finalmente, se admite la renuncia a esta acción, posterior al contrato.

La rescisión de los contratos por lesión enorme en el precio obedece a la preocupación que se desprende de las leyes que la instituyeron, de que las enajenaciones onerosas se hiciesen por el justo precio, por lo cual daban acción, al que hubiese sufrido la lesión de más de la mitad de aquél, para pedir la rescisión del contrato, que podía ser enervada por la otra parte, pagando su complemento, hasta el justo valor. Aquella preocupación de que las ventas o enajenaciones onerosas se hiciesen por el justo precio y no por menos de la mitad de éste, derivaba de un fundamento moral; el de presumirse que el que vendía por menos de la mitad del justo precio había sido víctima del engaño, del dolo, y, a base de esa presunción, se le concedía el amparo de la acción rescisoria.

Pero, tal como se expresa el párrafo primero del artículo 529 del Proyecto, la rescisión por lesión se aplica a contratos en que concurren todos los requisitos necesarios para su validez.

Así, pues, no se toma en consideración que la lesión sufrida en el precio por el vendedor o enajenante sea debida a un vicio esencial del consentimiento o que afecte a la causa del contrato. Se parte, repetimos, de un contrato que reúna todos los requisitos necesarios para su validez. No obstante ello, al enajenante que sufrió lesión de más de la mitad del justo precio, se le da el remedio extraordinario de la rescisión, pura y simplemente por este motivo.

No se mira que el enajenante hubiese sido inducido a error o engañado por el adquirente. Pues de reputarse así, que el vendedor hubiese sido víctima de un engaño, del *engany de mitges*, según expresión tradicional, por las palabras o maquinaciones dolosas del comprador, entonces el contrato sería inicialmente nulo, por estar viciado el consentimiento por el dolo esencial, y cabría ejercitar contra aquel contrato la acción de nulidad, mediante probar las circunstancias dolosas por las que se otorgó el contrato. Tampoco mira—tal como queda perfilada en el Proyecto esa institución—a las circunstancias de agobio económico del vendedor que le hubiesen impelido a vender a cualquier precio, a las que alude la sen-

tencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 1955, sucumbiendo ante exigencias de la otra parte, surgiendo así—como dice aquella sentencia—una situación antijurídica o inmoral, muy próxima—podría decirse coincidente—a la actuación dolosa, al abuso de derecho o al enriquecimiento injusto, (cita la sentencia de 13 de mayo de 1930, entre otras), en términos parecidos a los que informan la represión de la usura.

Según los términos en que aparece regulada la institución de que se trata, en el Proyecto, no hay que atender a las circunstancias apuntadas. La acción rescisoria por lesión, como queda dicho, se da frente a un contrato que reúna todos los requisitos necesarios para su validez. Basta para esgrimirla, que la venta u otro contrato oneroso, (nos referiremos a la compraventa como contrato-tipo), se haya realizado por menos de la mitad del justo precio.

Así, puede darse el caso de que el vendedor sea persona experta en el manejo de sus negocios, que goce de una posición económica desahogada, y que, en un momento dado, sin dejarse llevar por ninguna maquinación o engaño, no presumible en persona de tales condiciones, ni sucumbiendo a apremios económicos, decida, libremente, desprenderse de una finca por menos de la mitad de su justo precio, calculando hacer con el obtenido—rápidamente, sin esperar un mejor comprador—una inversión con la que aumente, quizá en poco tiempo, dos o tres veces, o más, la cifra obtenida, o que le produzca una renta superior a la que le daba la finca.

Pues bien, en este supuesto caso, el vendedor de tales condiciones, que vendiendo la finca a menos de la mitad de su justo precio ha realizado un buen negocio, podrá ejercitar la acción rescisoria por lesión—que, en realidad, no ha sufrido su patrimonio—y recuperar la finca, devolviendo la cantidad que percibió, en dinero, posiblemente disminuido de su poder adquisitivo con relación al tiempo de la compraventa, o compeler al comprador a que le pague la diferencia entre el justo precio y el que fué estipulado, más sus intereses; con lo cual, consiga lo que consiga, acabará el vendedor de redondear su negocio.

De esa forma desaparece el fundamento moral, el motivo racional de la rescisión por lesión *ultradimidium*. Esta tendía a proteger al que se presumía víctima de un engaño, de una actuación dolosa por maquinaciones del comprador o por abuso de éste del agobio económico del vendedor. Con el remedio de la acción rescisoria se daba al vendedor la presunción *juris tantum*, como así lo expresa la citada sentencia de 23 de noviembre de 1955, de que el contrato tuvo por móvil determinante, bien la captación de voluntad del vendedor, mediante engaño provocado por el comprador (*engany de mitges*), bien la necesidad agobiante de vender por cualquier precio ante las exigencias de la otra parte.

Definida así, tal como lo hace dicha sentencia, la acción res-

cisoria por lesión no tiene más alcance que el de una acción ejercitable con el apoyo o amparo de una presunción *juris tantum*, de que la venta efectuada por menos de la mitad del justo precio tuvo por origen unas circunstancias que configuran una situación anti-jurídica o inmoral. Esa presunción *juris tantum*, como a tal, es susceptible de ser desvirtuada por la prueba en contrario del demandado por aquella acción, con la que demuestre que en el contrato controvertido no intervinieron aquellas circunstancias de engaño o captación de la voluntad del vendedor, (quizá la oferta de venta y precio partió de este), ni la de agobio económico que le forzase a vender—precisamente a un comprador determinado en lugar de ofrecerla a corredores, o a pública licitación o acudir a una operación de crédito. En tal sentido, el ejercicio de la acción rescisoria por lesión *ultradimidium*, amparada en aquella presunción *juris tantum* del origen inmoral o antijurídico del contrato, solo beneficiaba al vendedor con la inversión de la carga de la prueba; pues, mientras, por regla general, la prueba incumbe al actor, en tal caso como éste tiene a su favor aquella presunción legal *juris tantum*, corresponderá al demandado—contra aquella regla general—aportar las pruebas que desvirtuen la presunción de haberse otorgado el contrato por la concurrencia de circunstancias determinantes de una situación inmoral o antijurídica.

Pero, tal como se define en el aludido Proyecto, la rescisión por lesión, se va más allá de conceder una acción rescisoria al amparo de la indicada presunción *juris tantum* de haberse obtenido el contrato por engaño o captación de voluntad o por la conducta dolosa o abusiva del comparador, aprovechándose de las circunstancias del vendedor.

Según aquel Proyecto, la facultad de rescindir existe siempre que se haya sufrido lesión en más de la mitad del justo precio, aunque en el contrato concurren todos los requisitos esenciales para su validez; es decir, aun cuando no concorra ninguna circunstancia contraria a la Moral o al Derecho.

De este modo, según se ha dicho, desaparece el fundamento moral, el motivo racional, de la rescisión por lesión *ultradimidium*, basado en la presunción de engaño o abuso del comprador. Ahora, sólo se mira al bajo precio; no a las causas por las que a ese bajo precio se vendió. Viene, así, a quedar esta institución equiparada a una especie de Ley de Tasas, aunque sin la razón que motiva una ley de esa clase, inspirada en el interés público, ya para evitar especulaciones en alza, con el consiguiente encarecimiento general de la vida y correlativo demérito de la moneda, bien para evitar especulaciones a la baja, con miras a proteger, contra las maniobras especuladoras, un sector de la producción que se considera vital para el país, como lo fueron, en el nuestro, las que se dictaron para proteger a los productores de cereales, evitando el envilecimiento del precio de éstos y así fomentar su producción, que dieron origen al Servicio Nacional del Trigo. La ordenación de que

se trata, no tiene, ciertamente, un motivo de interés público, sino que sólo se mira al interés privado del vendedor, a cuya mano se deja pedir la, en realidad, sanción, para el caso de una venta realizada a precio excesivamente bajo, y por este solo hecho.

No tiene, tampoco, el fundamento racional de la rescisión de los contratos lesivos celebrados en representación de menores o de ausentes, que lo tiene en la posible negligencia o falta de celo de los que tenían su representación. Ni el de la rescisión de las particiones hereditarias en que alguno de los partícipes sufra lesión; porque, en tal caso, ha de reputarse que no se hizo verdadera partición, al adjudicar a algún partícipe bienes de valor inferior en más de una cuarta parte de lo que le correspondía por su haber. Careciendo, pues, de fundamento racional, basado en los principios de la Moral y del Derecho, le falta a la regulación de la rescisión de los contratos por lesión *ultradimidium* el requisito esencial que ha de tener toda ley.

Al adoptarse el criterio, rigurosamente objetivo, del precio, sin mirar a las causas, se corre el peligro de amparar el abuso contrario al que antes se quería evitar. De la protección del vendedor engañado o víctima del abuso de un comprador doloso, se puede, muy fácilmente pasar a proteger la mala fe del vendedor, que habiendo efectuado la venta libremente y a su conveniencia, aunque a bajo precio, se ampare luego en aquel criterio, puramente objetivo, del precio, para pedir la rescisión al comprador de buena fe, con la perturbación consiguiente de sus planes sobre la finca, de sus inversiones económicas y, quizá, de sus medios de vida y la de su familia, con la alternativa—para evitarlo—de completar el pago hasta una cifra de que no pueda disponer, y por la cual, con seguridad, o muy probablemente, por no entrar en sus cálculos, no habría comprado.

Tal sucede, y de ello hay experiencia, con disposiciones que queriendo corregir los abusos de un sector, han fomentado los del sector contrario.

* * *

Del examen de las referidas normas sobre la rescisión por lesión *ultradimidium* se desprende que ésta tendrá lugar en contados casos, pues, según antes se ha expresado, el Proyecto observa un criterio restrictivo en su aplicación, admitiendo, además, el remedio preventivo de la renuncia de la acción rescisoria.

Según el referido Proyecto quedan excluidos, además de los referentes a bienes muebles, no obstante, la mayor importancia que pueden tener en comparación con ciertas fincas, económicamente, (p. ej., automóviles, joyas, objetos de arte, etc.), de la aplicación de las normas sobre rescisión por lesión, los siguientes contratos onerosos:

a) Las compraventas o enajenaciones hechas en pública subasta.

b) Los contratos en que la determinación del precio o contraprestación haya sido decisivamente influida por el carácter aleatorio o litigioso de lo adquirido.

c) Aquellos en que la determinación del precio haya sido decisivamente influida por el deseo de liberalidad del enajenante, (contratos de carácter mixto, oneroso y lucrativo).

Nótese que en estas excepciones, salvo la primera, apoyada en la garantía que para la libertad y realidad del precio ofrece la pública subasta, las dos restantes, y más acusadamente la última, responden a un criterio subjetivo, de atención al estado de voluntad o disposición de las partes, contrariamente al rígidamente objetivo que sigue la regla general. Con respecto a esas excepciones, y siguiendo el principio de que al demandado, en la excepción se le considera como actor, le corresponderá, al serlo, por la acción rescisoria, la prueba de las circunstancias de la excepción.

Además de los citados casos de excepción se darán otros dos de inaplicabilidad de la rescisión por lesión *ultradimidium*.

El primero de ellos tendrá lugar cuando los dos contratantes, o uno de ellos, no estén sujetos a la legislación foral catalana.

Esta afirmación se fundamenta en que la acción rescisoria por lesión es una acción personal para exigir la obligación, igualmente personal, de rescindir el contrato lesivo, o el pago del complemento del precio, lo que es un derecho de crédito, personal también.

Al no ser real esta acción, no se rige por el estatuto real; por lo cual, no tiene trascendencia que el inmueble, cuya venta lesiva origina aquella acción, esté o no radicado en Cataluña.

Tampoco es aplicable el estatuto formal, por cuanto éste se refiere a las formas y solemnidades de los contratos y no a los derechos y acciones que de los mismos pueden derivarse; así, pues, no tiene, asimismo, trascendencia que el contrato se otorgue en Cataluña, o en otro territorio español o en el extranjero.

En consecuencia, tan sólo podrá ejercitarse esta acción personal por quien tenga la condición jurídica civil de catalán, de sujeto, personalmente, por su nacimiento, filiación o avecindamiento a la legislación civil catalana y contra otra persona de igual condición jurídica.

Ha de tenerse presente al respecto, el considerable número, cada día creciente, por la constante corriente emigratoria a Cataluña, de naturales de otras regiones españolas, residentes en aquélla, que conservan la regionalidad civil de origen; así como el de extranjeros, residentes en Cataluña, que conservan su nacionalidad.

También ha de tenerse presente que por la mayor comunicación, en nuestros tiempos, son muchos los catalanes (y así llamaremos, para abreviar, a los que tienen tal condición jurídico-

civil) que compran y venden inmuebles sitios fuera de Cataluña, y viceversa, muchos no catalanes que contratan sobre inmuebles sitios en dicha región.

Ciertamente, que el que no tiene la condición jurídico-civil de catalán no puede fundarse en la ley foral catalana, a la que personalmente no está sujeto, y que, por tanto, tampoco le protege, para ejercitar la acción personal rescisoria por lesión, sólo adscrita a los que tienen la condición civil de catalanes; quienes serán, únicamente, los que podrán accionar por tal causa.

Supuesto el caso de un catalán que ejercita la acción rescisoria por lesión *ultradimidium* contra un demandado no catalán, se plantea el problema de cuál será la ley que haya de regir las obligaciones personales derivadas del contrato de compraventa. Si la ley personal del actor o la del demandado. Si la legislación foral especial o la legislación general.

En este caso, la resolución de la cuestión no es tan precisa como en el anterior—el de un actor que no tenga la condición de catalán—. Podrá, en este supuesto, el de no ser catalán el demandado, resolverse la cuestión por la sumisión expresa o tácita a la ley catalana por ambos contratantes. A falta de ésta, tratándose de un obligación personal, habría que aplicar la ley del demandado, del que habría de cumplirla. Ha de considerarse también que, tratándose de una acción privilegiada, sólo subsistente en el derecho especial de Cataluña, como tal privilegio y por la aplicación restrictiva de los mismos, prevalecería contra ella la ley general, no sólo española, sino la común de los demás países en que esa acción rescisoria por lesión no se reconoce. Tal es de prever, la solución que se daría al supuesto caso de conflicto entre un demandante por la acción rescisoria por lesión, catalán y un demandado no catalán. Por lo cual, parece más sostenible que aquella acción sólo podrá ejercitarse por persona que tenga la condición civil de catalán, contra otra de la misma condición.

El apuntado problema es uno de los que habrán de ser objeto de la Ley general para resolver los conflictos interregionales, que se anuncia en el Decreto de 23 de mayo de 1947.

El segundo caso de inaplicabilidad de la rescisión por lesión *ultradimidium*, se dará cuando el contrato, aun otorgado entre catalanes, esté sujeto a la legislación mercantil.

Actualmente, está generalmente admitida por la doctrina científica la comercialidad de los bienes inmuebles. Aunque nuestro, ya vetusto, Código de Comercio, en su artículo 325, al tratar de la compraventa mercantil sólo se refiere a las cosas muebles; ello no cierra el paso a la esfera mercantil de los actos sobre bienes inmuebles, al permitir, por analogía, a los comprendidos en dicho Código, sean considerados actos de comercio los que recaen sobre inmuebles, el párrafo segundo del artículo 2.º del mismo Código.

Aun sin invocar criterios doctrinales, de entre los cuales podría citarse el notable estudio publicado en la Revista Jurídica de Cataluña bajo el título «En torno al concepto de la compraventa mercantil» (número de enero-febrero de 1957), debido al Catedrático de Derecho Mercantil, D. Emilio Langle, la comercialidad de los inmuebles se presenta hoy como indiscutible, dado el auge que han adquirido las sociedades inmobiliarias, constituidas y regidas por la legislación mercantil y cuyo objeto es la compra de terrenos para revenderlos parcelados en solares o para edificarlos y vender luego la finca edificada, bien totalmente, ya por pisos o locales.

En el caso de compra de una finca para revenderla con ánimo de lucro, ya en el mismo estado en que se compró, o bien parcelada, o después de edificada, bien totalmente o por pisos, el acto, en sí, objetivamente, será reputado mercantil y se registrará por el Código de Comercio y, en defecto de las reglas de éste y de los usos comerciales de la plaza, por el derecho común, entendiéndose por éste el Código civil, sin que sean aplicables las fuentes especiales del derecho foral en los territorios donde rige. Lo cual será de observar aun cuando no sea comerciante habitual ni sociedad mercantil quien efectúe aquel acto.

En los de compra por un comerciante habitual o por una sociedad mercantil, de una finca, aun si el propósito de revenderla como ánimo de lucro, sino para incorporarla permanentemente a su patrimonio, se habrá de considerar mercantil por razón del sujeto, como así ha de considerarse todo acto que afecte al patrimonio de un comerciante habitual o a una sociedad mercantil.

Esto aparece claro cuando se trata de una sociedad mercantil. La adquisición de una finca habrá de figurar en sus libros de comercio, en su activo, los gastos y los rendimientos que produzca se reflejarán en la cuenta de Pérdidas y Ganancias. Al estar integrada en el activo social constituirá un elemento de crédito para responder de las operaciones, tanto durante la vida normal de la sociedad, como en los casos de anormalidad, de suspensión de pagos o de quiebra. En el caso de liquidación será una de las partidas determinantes del haber líquido a repartir, si resultare, de no haberse tenido que aplicar a la extinción del pasivo.

No parece, por ello, que pueda haber duda de que la compra de una finca por una sociedad mercantil, para incorporarla permanentemente a su patrimonio, sea un acto de comercio, aun cuando no la utilice directamente para ejercer en ella su negocio o industria, en cuyo caso la comercialidad de la compra aparece evidente, sino que la tenga como elemento consolidado y fijo de su activo para cobertura, total o parcial, de su Capital y Reservas, y de crédito y garantía ante terceros; como así lo hacen, por ejemplo, los Bancos y las Compañías de Seguros.

Si se trata de un comerciante individual no hay razón para adoptar una conclusión distinta de la que se deja sentada con

relación a las sociedades mercantiles. Todos los actos patrimoniales del comerciante están regulados por la legislación mercantil, aun los que aparecen ajenos a su actividad comercial, como nos lo demuestra el vigente Reglamento del Registro Mercantil, que hace obligatoria la inscripción de algunas categorías de ellos, en cuyo artículo 76 (concordante con el 98 del anterior) se preceptúa, entre las de otros actos, la inscripción de las capitulaciones matrimoniales, de las escrituras dotales, y los títulos y documentos públicos que acrediten la propiedad de los parafernales de las mujeres de los comerciantes. Lo cual tiene por finalidad la constancia ante terceros, ante el público en general, de cuáles bienes que aparezcan a nombre del comerciante están afectos a su régimen matrimonial y, cómo supeditados a éste, no constituyen un elemento libre de los que constituyen su crédito para responder de sus operaciones.

Y esto es así, porque el comerciante individual responde con todos sus bienes, tanto de los que tenga incorporados a su negocio como fuera de él, de sus operaciones mercantiles, ya sea en período normal como en las situaciones de anormalidad, de suspensión de pagos o de quiebra.

Por lo cual, la compra de una finca por un comerciante, aun cuando no sea para utilizarla como local de su negocio o industria, ha de reputarse acto de comercio.

Partiendo de lo que se deja sentado, y si bien la compra de una finca por un comerciante o por una sociedad mercantil se haya de considerar acto de comercio por el comprador, pero no lo sea—acaso—para el vendedor, y constituya un acto unilateralmente mercantil, o acto mixto, habrá de regirse dicho acto por la legislación mercantil, porque de otro modo el Derecho mercantil quedaría reducido a la órbita de las relaciones de los comerciantes entre sí.

Además, en lo concerniente a los actos patrimoniales de los comerciantes, existe otro motivo que abona que dichos actos se rijan por la legislación mercantil y, supletoriamente, por el Código civil; porque, extendiéndose las relaciones comerciales a todo el territorio nacional, y aun al extranjero, el crédito del comerciante, del cual es un elemento su patrimonio raíz, ha de estar sujeto a normas generales, sin distinción de regionalidad civil, y no puede depender su estabilidad y efectividad de reglas particulares para determinados territorios o personas con éstos vinculados.

En consecuencia, debiéndose reputar el acto de compra de una finca por un comerciante, individual o social, aun no siendo para reventa con ánimo de lucro ni para ejercer directamente en ella su negocio o industria, como acto mercantil, y aunque sea unilateralmente mercantil o mixto, ha de regirse por el Código de co-

mercio y supletoriamente por el Código civil, cuyos textos no admiten la rescisión de los contratos por lesión en el precio.

De lo que antecede se desprende que serán muy numerosos los casos en que no habrá lugar a la aplicación de la rescisión por lesión al tenerse que regir el contrato por la legislación mercantil y, supletoriamente, por el Código civil.

* * *

Resta tratar, en relación con el tema, de la prescripción de la acción rescisoria y de la renuncia de esta acción.

El Proyecto se decide por admitir que la acción rescisoria por lesión no puede ejercitarse transcurridos cuatro años desde la fecha del contrato. Es plausible la decisión en tal sentido, que pone término a la discusión sobre este punto. El plazo de duración de cuatro años, igual al que para las acciones de rescisión y nulidad establecen los artículos 1.299 y 1.301 del Código civil, es suficiente para que el que se considere que ha sufrido lesión, desaparecidas ya las circunstancias que pudieron influir para que otorgase el contrato lesivo, pueda pedir la rescisión o el pago del complemento del precio, sin que la incertidumbre jurídica, cuya evitación es uno de los fundamentos de la prescripción, tenga que prolongarse hasta el término excesivo de los treinta años; debiéndose atender, además, que la prueba del valor de la cosa se hace tanto más difícil e inconsistente en cuanto su práctica se haga más alejada del tiempo en que se otorgó el contrato, a cuyo tiempo ha de referirse la valoración.

Dicho sea de paso y como inciso, ha de considerarse que habiéndose decidido en aquel Proyecto, aunque tímidamente, por admitirse un plazo de prescripción, denominado de caducidad, más breve que el de la trentenaria del Usatge *Omnes causae*; para esta acción personal concreta, hubiese sido de alabar que, para dejar adecuada la legislación civil peculiar catalana con los tiempos actuales, se hubiese prescindido, en este punto de la prescripción, del temor reverencial de no alterar los venerables textos que forman aquella legislación; los cuales, si bien son venerables como representativos de una tradición, de una historia jurídica, no responden, en este particular, a los actuales supuestos sociales de la vida civil, quedando así petrificados, según expresa el preámbulo del citado Decreto de 23 de mayo de 1947, que autorizó al Ministerio para el nombramiento de Comisiones de Juristas, encargadas del estudio y ordenación del Derecho Foral. De desear sería que la prescripción de treinta años para las acciones personales que no tengan término especial de prescripción, que fija el artículo 554 del Proyecto, se sustituya por la de quince años, que establece el Código civil. La intercomunicación de relaciones generadoras de obligaciones jurídicas entre sujetos a distintas legislaciones civiles, inclina a un criterio de unificación del derecho general de obligaciones, y, por tanto, del término para su exigibilidad.

Por otra parte, el dinamismo de la época actual, tiempo al que debe acomodarse la legislación, no se compagina con el excesivo plazo de treinta años para poder reclamar el cumplimiento de una obligación personal, ejercitando la acción personal correspondiente. Sin duda, la Comisión de Juristas, compiladora del Derecho Foral de Cataluña entendió que no estaba dentro de los límites de la misión que le fué confiada, cualquiera modificación o innovación de sus instituciones históricas; no obstante que el referido Decreto de 23 de mayo de 1947 le concedía un margen discrecional para tener en cuenta su vigencia y aplicabilidad en relación con las necesidades y exigencias del momento presente.

* * *

Como último punto del tema enunciado, queda por examinar la renunciabilidad de la acción rescisoria por lesión.

El artículo 529 del Proyecto establece que, salvo donde rija el Derecho especial de Tortosa (que admite la renuncia en el mismo acto), sólo será renunciable dicha acción después de celebrado el contrato lesivo.

En realidad, de admitirse la renuncia en el mismo acto de la celebración del contrato, tal renuncia se convertiría en una cláusula de estilo notarial, que se iría repitiendo como fórmula, con lo cual se desvanecería prácticamente la institución de la rescisión de los contratos por lesión en el precio.

Ahora bien. La renuncia posterior al contrato, no ofrece consecuencias más favorables para esa institución.

El artículo 529 del Proyecto dice que la acción rescisoria sólo será renunciable «después» de celebrado el contrato lesivo, hecha excepción del territorio regido por el Código de Tortosa.

Pero no precisa o distingue respecto al espacio de tiempo que haya de transcurrir entre el momento de la celebración del contrato y el posterior de la renuncia. Si ha de ser un día, una hora o un minuto. Y como la Ley—en Proyecto—no distingue, no cabe distinguir.

De lo cual se sigue, que en el caso de efectuarse una venta bajo el influjo de un comprador doloso, que se aprovecha de la captación de voluntad que ha conseguido del vendedor o del agobio económico de éste, aquel comprador, que sabe que efectúa un acto inmoral, tomará todas las precauciones para que su consumación no pueda deshacerse y asegurar su presa, y obtendrá del vendedor el otorgamiento del documento de renuncia a la acción rescisoria, que podrá ser inmediatamente posterior a la firma de la escritura de venta, prácticamente simultáneo, bastando que el acta o escritura de renuncia tenga el número siguiente en el protocolo al de la venta; con cuya artimaña habrá burlado el fin que persigue la institución de que se trata. Y si quiere cubrir mejor las apariencias, también conseguirá del vendedor, por todo el tiempo que per-

dure su influencia sobre el mismo o la situación de éste, que le firme la renuncia, aun dejando transcurrir un tiempo prudencial.

En cambio, el comprador de buena fe, que sabe que compra a un precio bajo, ciertamente, porque a otro superior no compraría, pero en cuya fijación se ha procedido libremente, quizá no tome aquella precaución, por tener la conciencia de que efectúa un acto lícito; salvo que el otorgamiento de la segunda escritura, la de renuncia, ya se convierta o adopte como una práctica general. En tal supuesto de no otorgarse la escritura de renuncia, podrá darse el caso de que se despierte la apetencia del vendedor, que aunque en el momento de vender consideró que efectuaba, con toda libertad de determinación, una operación normal y aun conveniente para sus propósitos, advierta después el trastorno o extorsión que pueda causar al comprador, quien—acaso—trasladó a la finca comprada su vivienda con su familia, organizó una explotación agrícola, dejando otra colocación anterior, etc., amenazándole con la rescisión o con la exigencia del pago del complemento del precio más sus intereses, poniendo a éste, sin una razón de justicia natural, en un grave apuro.

Por lo cual, el precepto de que la mencionada renuncia sólo puede hacerse posteriormente al contrato, no confiere ninguna solidez de la acción rescisoria por lesión. Probablemente, la escritura de renuncia, posterior a la de venta, se convertiría en un formulismo o práctica muy general; indudablemente, el comprador de mala fe la exigiría y obtendría; por contra, la falta de ella en el caso de compraventa efectuada libremente y de buena fe inicial por ambas partes, sólo podría servir para despertar la mala fe posterior del vendedor.

Del examen, en conjunto, que queda hecho de la rescisión por lesión, tal como se regula en el citado Proyecto, se desprende que esta institución queda despojada del contenido moral, de la razón de derecho, que se le atribuía; resulta entorpecedora en la práctica de la contratación sobre inmuebles y del crédito inmobiliario; su aplicabilidad queda muy limitada; es, realmente, ineficaz, cuando no contraria a su finalidad; aparece su conservación como forzada por el respeto a las antiguas leyes, más que por la convicción de que sea conveniente su subsistencia actual.

Todas esas circunstancias inclinan a aconsejar que la institución que se deja examinada se elimine de las que queden subsistentes de la legislación especial civil de Cataluña.