

## SOBRE LA RECEPCIÓN DE LA *LAESIO ULTRA DIMIDIAM* COMO CAUSA DE RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS EN EL DERECHO ESPAÑOL<sup>(1)</sup>

CÉSAR RASCÓN GARCÍA

*Universidad de León*

I.- El vigente derecho civil español, contempla de tres maneras diferentes la rescisión de los contratos por lesión enorme o *ultra dimidiām*<sup>(2)</sup>, es decir, por el menoscabo que se produce cuando la prestación que corresponde realizar a una de las partes excede a la debida por la otra en más de la mitad de su valor:

A) El art. 1.293 de nuestro Código civil no deja lugar a dudas al establecer la regla general de que “ningún contrato se rescindirá por lesión fuera de los casos previstos en los números 1º y 2º del art. 1.291.”

El legislador de 1889 fue fiel en este precepto al Proyecto de 1851, que en su art. 1.164 decía: “Ninguna obligación o convenio se puede rescindir por lesión aunque sea enormísima, sino en los casos del artículo siguiente”, el cual recogía los supuestos previstos en los ya mencionados números 1º y 2º del art. 1.291 del código vigente, que se refieren a los posibles fraudes cometidos por los tutores y por los administradores y plantean una problemática diferente, protegiendo los intereses del ausente y del pupilo.<sup>(3)</sup>

---

(1) Las líneas que siguen me fueron sugeridas por la lectura de un largo y documentado artículo publicado por Martín Casals, (*Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, Tomo XXX, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1987, ps. 451-581.) en el que el autor trata ampliamente la figura de la lesión enorme y commenta su regulación en la Compilación del Derecho Civil de Cataluña.

(2) Una cuestión previa de carácter terminológico. Entre las expresiones *laesio enormis*, *laesio ultra dimidium* y *laesio ultra dimidiām*, utilizaré esta última, que abrevia la expresión diocleciana *si nec dimidia pars veri pretii soluta sit*.

(3) Los números 1º y 2º del art. 1291 establecen lo siguiente: “son rescindibles: 1º los contratos que pudieren celebrar los tutores sin autorización judicial, siempre que las personas a quienes representen

B) La Compilación del Derecho Civil de Cataluña del año 1960<sup>(4)</sup>, por el contrario, establece que “los contratos de compraventa, permuto y demás de carácter oneroso, relativos a bienes inmuebles, en que el enajenante haya sufrido lesión en más de la mitad del precio justo, serán rescindibles a su instancia, aunque en el contrato concurran todos los requisitos para su validez”<sup>(5)</sup>. Esta redacción, al restringir el derecho al enajenante, excluye la posibilidad de rescindir por *laesio ultra dimidiam* el arrendamiento de inmuebles en la medida en que en este contrato no hay enajenación<sup>(6)</sup>.

Las notas de esta regulación son, por tanto, que la rescisión se restringe a los contratos onerosos que tengan como objeto bienes inmuebles, excluyéndose los contratos sobre muebles, y que tal posibilidad se configura como un derecho en favor solo del enajenante.

C) Finalmente, el Fuero Nuevo de Navarra de 1973, en su ley 499 admite la rescisión, introduciendo nuevos matices, al decir que: “quien haya sufrido lesión enorme, a causa de un contrato oneroso que hubiera aceptado por apremiante necesidad o inexperiencia, podrá pedir la rescisión del mismo”. El artículo continúa diciendo en su segundo párrafo que “se entenderá por lesión enorme el perjuicio de más de la mitad del valor de la prestación, estimada al tiempo del contrato. Si el perjuicio excediere de los dos tercios de aquel valor, la lesión se entenderá enormísima”.

Esta regulación presenta los siguientes rasgos: A) La posibilidad de rescindir por lesión se establece en favor de todas las partes contratantes en los contratos onerosos, y no solo del enajenante, de manera que la redacción no excluye los arrendamientos<sup>(7)</sup>. B) Se da para cualquier contrato oneroso, tenga por

---

hayan sufrido lesión en más de la cuarta parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto de aquellos” y “2º los celebrados en representación de los ausentes, siempre que éstos hayan sufrido la lesión a que se refiere el número anterior”, pero esta regla no se refiere a la *laesio enormis* propiamente dicha. Además, el art. 1294 da a la acción de rescisión un carácter subsidiario, no pudiendo ejercitarse “sino cuando el perjudicado carezca de todo otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio”.

(4) La ley 13/84 de 20 de marzo sobre la Compilación del derecho civil de Cataluña introdujo algunos retoques, referidos a las ventas a carta de gracia, que no hacen a lo que en esta ocasión vamos a tratar.

(5) Tendremos ocasión de referirnos también al hecho de que la Compilación catalana, en su art. 321, excluye la rescisión de las ventas hechas en pública subasta.

(6) Los contratos onerosos no mencionados expresamente, excluido el arrendamiento, a los que podría afectar el precepto, serían el de constitución de enfiteusis, la dación en pago, el de opción de compra, la promesa bilateral de compraventa y la aportación social de inmuebles.

(7) Es decir, que reconoce la posibilidad de rescindir al enajenante o a quien cede el uso, si lo hace por menos de la mitad o de dos tercios (lesión enormísima) del valor de la prestación, y al adquirente o a quien recibe el uso de la cosa arrendada, si paga un precio o entrega un objeto de un valor superior al cin-

objeto bienes inmuebles o muebles<sup>(8)</sup>. C) Añade un requisito de carácter subjetivo para que prospere la acción: “que se hubiera aceptado el contrato por apremiante necesidad o inexperiencia”. Y D) Da entrada a la lesión enormísima, que, tal como se regula la figura en la Ley 499, no difiere de la lesión enorme más que en el monto de la diferencia entre el valor de la cosa y lo pagado, aunque el plazo de prescripción de la acción sea de 30 años y no de diez, como ocurre en el caso de rescisión por lesión *ultra dimidiam*.

Así pues, los requisitos que exige son: perjuicio de más de la mitad del valor de la prestación, y aceptación del contrato por apremiante necesidad o inexperiencia, requisito que desnaturaliza la rescisión por lesión, al añadir al elemento objetivo (lesión en más de la mitad del precio), otro de naturaleza subjetiva de difícil evaluación.

Ha de observarse que, entre la redacción de la compilación catalana y la de Navarra, existe una diferencia a la que luego tendremos que hacer referencia. Mientras la primera dice que hay lugar a la rescisión cuando el enajenante haya sufrido lesión en *más de la mitad del justo precio*, la compilación navarra establece que se entenderá por lesión enorme *el perjuicio de más de la mitad del valor de la prestación*.

Es evidente que precio justo y valor de la prestación no son la misma cosa, y, sin embargo, se utilizan las dos como criterio para determinar la lesión. El primero, es decir el justo precio, comporta la necesidad de acudir a criterios morales para su determinación. Precio justo no es el ajustado a derecho, sino el que no rompe la regla de la equidad que debe presidir los contratos comutativos, la cual se debe manifestar en la equivalencia de las prestaciones. Por eso, la propia compilación catalana establece en su art. 323 que: “para apreciar la existencia de la lesión, se atenderá al justo precio, o sea, al valor en venta que las cosas tuvieran al tiempo de otorgarse el contrato en relación a otras de igual o análogas circunstancias en la respectiva localidad, aunque el contrato se consume después”.

El precepto equipara, por tanto, precio justo y valor en venta. A pesar de la precisión introducida por el art. 323 de la compilación catalana, el criterio para determinar si hay o no lesión enorme sigue siendo diferente en la legislación navarra y en la catalana, ya que *valor de la prestación* y *valor en venta* no son lo mismo.

---

cuenta por ciento o al setenta y cinco por ciento del valor de lo adquirido.

(8) Ley. 501 del Fuero Nuevo de Navarra.

El valor de la prestación, justo o no, es objetivable, por medio de peritos o por cualquier otro que se pueda disponer para su determinación. Parece que hace referencia al valor intrínseco del objeto, independientemente de cuál pueda ser su valor en venta. El valor del objeto o el del uso del mismo en los arrendamientos, no resultará tan difícil de determinar como su justicia.

Por el contrario, buscar el precio justo, como decía Tomás de Mercado, “es buscar al Anticristo, que aún no ha nacido, o la cuadratura del círculo, que jamás hasta hoy se ha hallado. Ni se pueden dar señales, ni señas para hallarle, ni le descubrirán (como dicen) cien hurones”<sup>(9)</sup>

II.- Cómo se ha podido llegar a una normativa que proporciona soluciones diferentes al mismo problema, que no es otro que el de la desproporción entre las prestaciones en los contratos onerosos, es una pregunta que nos lleva a la historia de la *laesio enormis*.

El primer reconocimiento de la *laesio ultra dimidiam* como causa de rescisión de un contrato se encuentra, como ya saben Vds., en dos constituciones de Constantino y Maximiano de los años 285 y 294.

C.4.44,2: *Rem maioris pretii si tu vel pater tuus minoris pretii distraxit, humanum est, ut vel pretium te restituente emptoribus fundum venditum recipias auctoritate intercedente iudicis, vel, si emptor elegerit, quod deest iusto pretio recipies. Minus autem pretium esse videtur si nec dimidia pars veri pretii soluta sit.*

C.4.44,8: *Si voluntate tua fundum tuum filius tuus venumdedit dolus ex calliditate atque insidiis emptoris argui debet vel metus mortis vel cruciatus corporis imminens detegi, ne habeatur rata venditio. Hoc enim solum, quod paulo minori pretio fundum venumdatum significas, ad rescindendam emptionem invalidum est. quod videlicet si contractus emptionis atque venditionis cogitationes substantiam et quod emptor viliori comparandi, venditor cariori distrahen- di votum gerentes ad hunc contractum accedant vixque post multas contentio- nes, paulatim venditore de eo quod petierat detrahente, emptore autem huic quod obtulerat addente, ad certum consentiant pretium, profecto perspiceres neque bonam fidem, quae emptionis atque venditionis conventionem tuetur, pati neque ullam rationem concedere rescindi propter hoc consensu finitum contrac- tum vel statim vel post pretii quantitatis disceptationem; nisi minus dimidia iusti*

---

(9) *Suma de tratos y contratos*, edic. de Restituto Sierra Bravo, Madrid 1975, p. 255.

*pretii, quod fuerat tempore venditionis, datum est, electione iam emptori praestita servanda.*

En la primera de ellas se establece que, en caso de compraventa de un fundo se reconoce al vendedor que enajena por *minus pretium*, el derecho a rescindir el contrato, y entiende que *minus pretium esse* si ni siquiera se paga la mitad del verdadero precio (*dimidia pars veri pretii*).

La segunda, es decir, la del año 294, da la misma regla pero utilizando distintos términos, ya que reconoce la posibilidad de rescindir al vendedor *nisi minus dimidia iusti pretii datum est*. La diferencia terminológica es importante en la medida en que tampoco es lo mismo hablar de la mitad del justo precio y de la mitad del verdadero precio, matiz al que tendremos ocasión de volver a referirnos.

III.- Estas constituciones rompen uno de los pilares del sistema contractual romano, que es el de conservación de los contratos, especialmente aquellos en los que interviene la moneda acuñada, regla que estaba en la base del sistema económico, proporcionando seguridad a las transacciones.

Dicha regla se refleja en los dos famosos y debatidos fragmentos de Ulpiano y de Paulo, en los que se consagra el que, con el devenir de la historia jurídica, se denominaría *dolus bonus* de los contratos.

D.4,4,16,4 (Ulp. XI ad ed.): *Idem Pomponius ait in pretio emptionis et venditionis naturaliter licere contrahentibus se circumvenire.*

D.19,2,22,3 (Paul. 34 ad ed.): *Quemadmodum in emendo et vendendo naturaliter concessum est quod pluris sit minoris emere, quod minoris sit pluris vendere et ita invicem se circumscribere, ita in locationibus quoque et conductionibus iuris est.*

El interés de estos fragmentos es muy grande, porque en ellos esta la base, nada menos, que de lo que conocemos como sistema económico liberal, pues fue la doctrina elaborada con ocasión de los comentarios a estos fragmentos y a los relativos a las constituciones que regulaban la *laesio ultra dimidiā*, la que sirvió de fundamento a algunas de las más importantes formulaciones de dicho pensamiento económico.

Los comentarios de Dionisio Godofredo a estos textos son sustanciosos y los reproduzco porque creo que constituyen el mejor resumen del derecho común. Dice a propósito del primero de ellos: *Ad eum modum, emptionis et venditionis substantia esse dicitur ut emptor viliore comparandi, enditor cariori distrahendi votum gerat. Natura contrahentium omnium haec est, ut velint in*

*vendendo et emendo lucrum aliquod facere.*

Sobre el segundo comenta: *Naturaliter, hoc est, iure gentium...in quantitate nam sublata spe quaestus, languet mercatus...alias datur restitutio, eaque temperat. Quinimo haec circunventio iure quoque Canonico obtinet. Hinc emperor viliori comparandi, venditor cariori distrahendi votum gerentes, ad empti-  
nem accedere dicuntur.*

Además, la legislación posterior a Constantino reiteró una regla contraria al contenido de las constituciones dioclecianas.

C. Th.3,1,4 (*Gratianus, Valentinianus, Theodosius imppp.*): *Quisquis maior aetate atque administrandis familiarum suarum curis idoneus comprobatus praedia etiam procul posita distraxerit, etiamsi praedii forte totius quolibet casu minime facta distractio est, repetitionis in reliquum pretii nomine vilioris copim minime consequatur.*

C. Th.3,1,7 (*Idem imp.*): *Semel inter personas legitimas initus empti contractus et venditi ob minorem adnumeratam pretii quantitatem nequeat infirmari.*

IV.- Por ser esta una materia muy conocida, no es necesario que me detenga aquí sobre las diversas posiciones que los autores han adoptado a cerca de la genuinidad o no de los fragmentos dioclecianos, a partir de la primera crítica que reciben de Chritiam THOMASIUS. Baste sólo recordar que algunos, entre ellos Gradenwitz, Albertario y Solazzi, al observar que la regla contradecía los textos de Ulpiano y Paulo ya mencionados y las constituciones del Código Teodosiano, así como la legislación occidental posterior, no tardaron en encontrar razones filológicas, jurídicas y económicas para atribuir la regla de la rescisión a los funcionarios de la cancillería de Bizancio.

Otros, menos numerosos, como Ligenthal y recientemente Hackl, consideran que, teniendo en cuenta las circunstancias económicas de las postrimerías del s. III, las constituciones mencionadas habrían sido recogidas en la compilación sin alteraciones sustanciales, de manera que responderían a una política tendente a proteger a los pequeños propietarios, amenazados con la ruina<sup>(10)</sup>.

Finalmente, Visky entendió que estas constituciones son dioclecianas, pero que se trata de decisiones excepcionales que atienden a supuestos singula-

---

(10) Hackl, ZSS 98 (1981), 147-161; Mayer-Maly, Festschr. K. Larenz. München 1983, p. 396. En contra Sirks, TR 53(1985), p. 307, por citar la literatura a mi alcance más reciente sobre la cuestión.

rísimos. De manera que los emperadores posteriores las ignorarían por haber desaparecido las circunstancias que concurrían cuando fueron promulgadas<sup>(11)</sup>.

La razón que dan quienes consideran genuina la regulación que contienen las constituciones dioclecianas, en virtud de la cual la legislación posterior fue contraria a admitir la rescisión por lesión, hasta que la compilación de Justiniano consagró la regla por razones que no tendrían que ver con las que motivaron la regla en el s. III (probablemente reflejo del pensamiento cristiano), habría sido la desaparición de las circunstancias económicas que la motivaron.

Esta idea viene avalada por el hecho de que en la legislación diocleciana se reconocía la rescisión sólo para los contratos de compraventa, en favor del vendedor y cuando el objeto estaba constituido por bienes inmuebles de naturaleza rústica. Al comprador se le ofrecía la posibilidad de conservar el contrato, complementando el precio hasta la medida del justo valor.

Pero ¿cuáles serían dichas circunstancias?. Las condiciones políticas económicas y sociales de la época de anarquía militar es también muy conocida, pero permítanme que les recuerde algunos párrafos de la dramática narración que, sin perder la objetividad del hilo de la historia, hizo Rostovzteff de este período<sup>(12)</sup>, reveladoras de la profunda crisis de la época de las postimerías del s. III. Después de poner de relieve que el conocido sueño de Probo revela las carencias del Estado (ausencia de seguridad, pobreza, exacciones desmesuradas de impuestos), recuerda el autor que “el precio del trigo se mantuvo especialmente estable a través del s. I, y singularmente en el segundo, siendo de siete a ocho dracmas por *artaba*. En los tiempos difíciles del finales del s. II se elevó ya a diecisiete o dieciocho dracmas, precio que solo alcanzaba antes en tiempos de hambre y escasez; y en la primera mitad del s. III osciló entre los doce y los veinte dracmas. La depreciación de la moneda y el aumento de los precios continuaron hasta el punto de que, bajo Diocleciano, la *artaba* costaba veinte talentos, o sea, ciento veinte mil dracmas”.

Uno de los caracteres de la economía de esta época fue la especulación. Además, las únicas explotaciones agrícolas productivas eran las pequeñas y familiares que se veían amenazadas por las grandes en la medida que el acaparamiento de tierras, como motivo de ostentación, fue una constante de la época.

(11) Hay una reseña bibliográfica excelente y amplísima sobre la materia en la voz *Rescissione* (Diritto Romano) en NNDI, debida a A. Piccirillo, que llega hasta el año 1962. La síntesis que realiza el autor en dicha voz es documentadísima.

(12) *Historia Social y Económica del Imperio Romano* II, Madrid 1972, ps. 384-395.

Sin embargo, los grandes latifundios, abandonados a administradores poco interesados, eran improductivos.

No tiene por ello nada de particular una medida tendente a conservar las pocas explotaciones productivas, en tiempos de escasez, guerra y pestes.

V.- Las leyes romano-bárbaras de los albores del s.VI, es decir, la *Lex romana Wisigothorum* y la *Lex romana Burgundiorum*, así como el *Liber Iudicum*, que recogen el derecho postclásico, especialmente el Código Teodosiano, tampoco registraron la regla diocleciana. Es más, el *Liber* establecía de forma inequívoca lo contrario, en la línea del Código Teodosiano: *Nemo firmitatem venditionis inrumpat, eo quod dicat rem suam vili pretio vendidisse.*<sup>(13)</sup>

VI.- Como Vds. saben, no resultó demasiado complejo a los glosadores distinguir los elementos que caracterizan la *laesio ultra dimidiam* tal como se presenta en C.4,44,2. Se trataba de un remedio concedido solo al vendedor para el supuesto de que una cosa hubiera sido vendida por menos de la mitad de su valor, que le permitía recuperar el objeto u obtener el suplemento del precio, correspondiendo al comprador la elección entre estos dos modos de reparación.

La acción era concebida en la constitución diocleciana, por tanto, como un remedio de contenido muy restringido, (los glosadores dijeron que se trataba de una acción ejercitable *extra ordinem ante los praesides*) que se podía invocar en un caso singularísimo. Sin embargo, la transformaron en un remedio de carácter general, no sólo en cuanto a la legitimación activa, sino en cuanto a los negocios jurídicos a los que era aplicable. Y en el derecho común se tendió a buscar la justificación en una presunción de dolo inherente al contrato afectado por la lesión<sup>(14)</sup>.

En lo que se refiere a la legitimación activa para intentar la acción de res-

(13) 5,4,6.

(14) Lo explica Emilio Bussi, *La formazione dei dogmi di diritto privato nel diritto comune*, Padua 1971(1939), p. 38. Se viene distinguiendo -dice el autor- un *dolus ex consilio*, es decir, *ex proposito*, y un *dolus ex re ipsa*, o sea, *contractui intrinsecus*. Aplicado a la venta afectada por *laesio ultra dimidium*, se dice que aunque en el *laedens* faltase la mala fe, es decir, no hubiese *dolus ex consilio*, el lesionado podría igualmente recurrir a la acción de rescisión por el *dolus in re ipsa* en cuanto que al acordar el negocio, por ignorancia de determinadas circunstancias, su consentimiento estaba viciado de error. Esta teoría era aplicada particularmente a la llamada *laesio enormissima*, en la que se traspasaban los dos tercios del justo precio, y en la que, considerándose el contrato nulo *ab initio*, no se concedía a la parte que resultaba beneficiada la facultad de restituir la cosa o pagar el suplemento del precio.

cisión, la razón que se podría esgrimir para concedérsela sólo al vendedor es que puede ocurrir que la voluntad del mismo estuviese forzada por la necesidad. Pero los glosadores no se limitaron a plantear el problema únicamente *ex latere venditoris* porque no era equitativo.

Aceptada la idea de que existe un precio justo, había que tener en cuenta que el consentimiento del comprador pudiera estar afectado también por la necesidad. Es más, planteada así la cuestión, puede haber mayores probabilidades de que quien adquiere resulte lesionado *ultra dimidiām* que quien vende. Meynil<sup>(15)</sup> señalaba que “el adquirente está generalmente menos informado que su vendedor sobre el valor real de la cosa: éste conoce por experiencia todos los defectos del objeto y la extensión de la ganancia que se puede obtener”. No sólo la doctrina de Santo Tomás está inspirada en la tutela de los compradores; las normas del derecho canónico tendieron también a frenar los abusos de los vendedores<sup>(16)</sup>. Más adelante veremos que las quejas de nuestro Pedro de Valencia a su rey iban por ese mismo camino.

Ciertamente la cuestión tenía capital importancia y la Glosa también concedió la acción de rescisión al comprador sin aludir a eventuales discusiones acerca de la legitimidad de esta extensión.

Sobre lo que sí se discutió fue sobre la manera en que debía calcularse la mitad en que se excedía el justo precio que daba derecho a pedir la rescisión del contrato, tanto a favor del vendedor como del comprador.

Por lo que respecta al vendedor, la constitución diocleciana da un criterio que tampoco plantea demasiadas dificultades de interpretación. Si la cosa vale diez, el vendedor tendrá una lesión *ultra dimidiām* en el caso de que la venda por cuatro.

En lo que atañe al comprador, Azón, glosando el título *de rescindenda venditione*, observa que todo cuanto la ley romana establece para el vendedor, debe valer también para el comprador, de manera que si compró por dieciséis lo que valía diez, resulta lesionado en seis *ergo ultra dimidiām iusti pretii*.

Sin embargo, Placentino, Alberico y Martino observan que, aunque la constitución diocleciana hable de lesión *ultra dimidiām*, es cierto que el vendedor, que vende por cuatro lo que vale diez, es lesionado en más del doble, porque cuatro mas cuatro son ocho, que es menos que diez. Comparándolo con el

(15) *Quelques notes sur l'histoire de la rescission pour lésion des contrats entre majeurs au moyen-age*, en Studii in onore di V. Scialoja, Vol. II, Milano 1905, p. 339 y ss.

(16) Vid. Bussi cit, p. 39, n.4 y 40, n.1.

vendedor, decían, se observa que, si se puede llamar lesión *ultra dimidiam* cuando compró por dieciséis lo que vale diez, no se puede decir lesión *in duplum* porque diez más diez son veinte. Llegan así, a que se deberá conceder la acción de rescisión al comprador solo si sufre una lesión *ultra duplum*, es decir, si compró por más de veinte aquello que valía diez. A este criterio se le denominaría cómputo geométrico.

Prevalecería la tesis de Azón, es decir, el cómputo aritmético. ACURSIO dice en la glosa a C.4.44.2:

*Sed quae est haec dimidia? Dic in emptore decepto: si res valet decem, emit pro XVI licet alii dicant, emit pro XXI quod non placet: quia tunc non dimidiam iusti pretii, sed duplum egreditur. In venditore: sicut si res valet decem, vendidit pro quatuor.*

Por lo que se refiere a los negocios en los que tendría lugar la acción por lesión *ultra dimidiam*, desaparecida toda diferencia entre contratos de buena fe y de derecho estricto, dicha acción se convirtió pronto en un remedio utilizable en todos los contratos conmutativos. Sería fácil aplicarla a la permuta por su similitud con la compraventa al decir de Azón, al arrendamiento<sup>(17)</sup>, a la enfeusis y a otras relaciones.

Pero en el caso del arrendamiento, se planteaba una cuestión de transcendencia grande. Al tratarse de un contrato de trato sucesivo, era preciso determinar qué momento de vigencia del contrato se elegía para establecer el justo precio.

El momento elegido podía ser el del nacimiento del contrato de arrendamiento. De no ser así, si se pudiese optar por un momento posterior, ningún contrato escaparía a la acción de rescisión, ya que inflación ha habido siempre en mayor o menor medida. Pero Bartolo manifestó que no era necesario referirse exactamente al dia preciso del contrato sino que bastaba con hacerlo a los años del contrato, es decir, a aquel espacio de tiempo que comprende algún tiempo antes y después del contrato<sup>(18)</sup>. Además, añade que como su ejecución se prolonga en el tiempo, es de equidad para determinar si hay o no lesión, mirar no sólo al momento de la celebración del contrato, sino a aquél en el que éste está vigente<sup>(19)</sup>.

(17) Gl. “cuncta” ad l. 14, C. 4, 32 “...quia licitum est contrahentibus et...secus ergo si haec locatio est ultra dimidiam iusti pretii ut infra de resc. vendi, l.2”.

(18) Bartolo, ad l. 63, D.35,2, n.3.

(19) Bartolo, ad l. 11, 5 D.39,4.

No se puede decir que la opinión de Bartolo encontrase universal favor. ¿Acaso porque desestabilizaba el sistema económico de las ricas repúblicas de comerciantes de la Italia renacentista?. Sin embargo su idea era “demasiado equitativa” para ser rechazada en su totalidad y, así, distinguieron los contratos de trato sucesivo, según que las partes hubiesen tenido en cuenta una especial aleatoriedad (por ejemplo, el contrato de compraventa relativo a toda la cosecha que se obtenga en un determinado período de tiempo) o hubiesen atendido a la aleatoriedad normal en todos los contratos, esto es, a la ganancia o a la pérdida a las que todos los negocios están sujetos en mayor o menor medida. Es a éstos últimos a los que el magisterio de Bartolo viene aplicado.

Supongo que alguno de Vds. habrá tenido ya la tentación de considerar el problema de los arrendamientos urbabos con prórroga forzosa y renta congelada, a la luz de la *laesio ultra dimidiām*, pero hemos visto ya que la compilación catalana los excluye implícitamente al atribuir el derecho de rescisión al enejanante, y la navarra también, aunque implícitamente, al exigir el requisito de necesidad o inexperiencia del arrendador, de muy difícil prueba, sobre todo teniendo en cuenta el carácter social de una legislación como la que regulaba los contratos de arrendamiento<sup>(20)</sup>.

VII.- Los glosadores también hicieron un gran esfuerzo de elaboración en la cuestión relativa al justo precio. Bartolo y Acursio, glosando C.4,44,2, entienden que el justo precio es aquél por el cual se puede vender *communiter*. El justo precio resulta de la *communis aestimatio hominum* y para considerarlo así se basan en dos importantes fragmentos.

El primero es de Paulo (D.9,2,33, 2 ad *Plautium*):

*Si servum meum occidisti, non affectiones aestimandas esse puto, veluti si filium tuum naturalem quis occiderit quem tu magno emptum velles, sed quanti omnibus valeret. Sextus quoque Pedius ait pretia rerum non ex affectione nec utilitate singulorum, sed communiter fungi: itaque eum qui filium naturale possideret, redempturus fuit, nec illum, qui filium alienum possideat, tantum habere, quanti eum patri vendere posset. In lege Aquilia damnum consequimur: et amisisse dicemur, quod aut consequi potuimus aut erogare cogimur.*

---

(20) Aquí, al menos en teoría, puede, haber una vía para la rescisión de estos contratos en Navarra, si bien es cierto que la Ley 33 del Fuero Nuevo establece los plazos de prescripción de 10 años para la acción de rescisión por lesión enorme y 30 para la acción por lesión enormísima, que hemos visto.

El segundo es también de Paulo (D.35,2,63,pr. 2 *ad legem Iuliam et Papiam*):

*Pretia rerum non ex affectu nec utilitate singulorum, sed communiter funguntur. Nec enim qui filium naturalem possidet tanto locupletior est, quod eum, si alios possideret, plurimo redempturus fuisset. Sed nec ille, qui filium alienum possidet, tantum habet, quanti eum patri venderre potest, nec axpectandum est, dum vendat, sed in praesentia, non qua filius alicuius, sed qua homo aestimatur..*

La glosa hace que estos fragmentos no se contradigan con aquellos a los que me he referido antes, en los que se establecía la plena libertad para negociar los precios y que al comprador y al vendedor les sea lícito engañarse. Los fragmentos que se contienen en D.4,44,16,4 y D.19,2,22,3, son interpretados por la glosa a la luz de C.4.44.2, para hacerlos compatibles con la regla de la rescisión por lesión. Para los glosadores la libertad de negociación tiene como límite la mitad del justo precio, de manera que, cuando la falta de equivalencia entre el precio pactado y el de mercado no excede de dicha diferencia, se entenderá condonado por el vendedor que, de acuerdo con una constitución de los emperadores Graciano, Valentíniano y Theodosio del año 383, C.4,44,15, se presume que conoce el justo precio:

*Quisquis maior aetate praedia etiam procul posita distraxerit, paulo vilioris pretii nomine repetitionis rei venditae copiam mi9nime consequatur. Neque inanibus immorari sinatur obiectis, ut vires sibimet locorum causetur incognitas, qui familiaris rei scire vires vel merita atque emolumenta debuerat.*

Los glosadores ponen así límite al denominado *dolus bonus* que es el que se contiene en los fragmentos que se refieren a la posibilidad de engañarse comprador y vendedor. ¿Pero por qué hasta la mitad del justo precio y no otra parte proporcional?. El único análisis a esta cuestión lo hace de manera muy breve Mercado<sup>(21)</sup>, dice el sevillano: “Tres razones movieron al Senado romano a disimular todos los agravios menores que en estos tratos se hiciesen. La primera, ver que no lo podía prohibir ni estorbar por mucho que lo procurase. Es tanta la codicia humana y tanta la malicia, y tan poca la verdad,, y tan ninguna la caridad, que coligieron claramente, que por mucho rigor que ellos pusiesen en que se tratase siempre con suma equidad, y sinceridad, no podrían faltar regular-

---

(21) *Suma de tratos y contratos* cit. p. 203.

mente en un vulgo tan innumerable de gente (como hay en todo el orbe) para todos los cuales se establecían las leyes, cien mil que se engañasen unos a otros en semejantes negocios interesales. Y no se quisieron oponer al torrente, ni mandar lo que no se había de guardar, ni cumplir, ni era posible castigar al transgressor: antes condescendieron y curaron sabiamente la condición y corrupción humana señalándoles un término, dentro del cual tuviesen espacio y lugar para desflemar su pasión, y seguir su interés, y codicia... La segunda razón es ser difíciloso, y ambiguo (como confiesan las mismas leyes) saber puntualmente el precio justo de las cosas, do si se pudiera pedir la justicia, por pequeño que fuera el agravio, no pudieran muchas veces averiguarlo ni discernirlo. Estuvieran los jueces perplejos y suspensos, no alcanzando a qué parte habían de inclinar el fiel de la justicia. Y de ambas a dos causas se siguió la tercera y principal que se multiplicarían los infinitos pleitos de poca cantidad, y se impidiera el despacho y resolución en los de mayor cantidad, que era harto inconveniente. Cosa que con todo conato procura el derecho, impedir, y cercenar..."

Hay un comentario de Dionisio Godofredo a C.4.44.8 *in fine*, en coherencia con C.4.44.15, en el que dice que hay lugar a la rescisión por lesión *ultra dimidiam* si el contratante es mayor, pero que si es menor, si se produce lesión, aunque esta no fuera *ultra dimidiam*, también se rescinde, y cuando contrata un representante, basta una lesión de una sexta parte.

Cuyacio, a su vez, comentando el mismo fragmento, considera que "a un mayor no le asiste (la rescisión por lesión *ultra dimidiam*), sino al engañado en más de la mitad del justo precio. Pero si hay un daño grande a un menor, ha de verse que aunque aquél consista en menos de la mitad del justo precio, por ejemplo, porque vendió ignorante de lo que valían sus cosas, le asiste (la acción de la rescisión)".

Podemos afirmar que comprar y vender por justo precio sería para la Glosa hacerlo por lo que lo hace todo el mundo en un lugar y en un momento determinado. La cuestión del justo precio se presenta como un problema de prueba que los glosadores entienden que se puede resolver mediante testigos que digan por cuanto compraron o vendieron, en cuyo caso los testigos actúan como estimadores. Y también pueden declarar como testigos declarando lo que vieron que otros pagaron sin que en el precio mediara una especial afección. La estimación también puede correr a cargo de peritos.

Consideran, pues, el precio justo como el valor de cambio. Incluso si no puede fijarse el justo precio, dice Fontelle que, si la cosa es fructífera, el precio justo se fijará en los frutos de veinte años.

VIII.- Pero los glosadores no se limitan a plantearse la cuestión del justo precio; se preguntan también qué ocurriría si el vendedor jurase que no intentaría rescindir la venta; y Placentino responde que no menos hay lugar a la rescisión. Acurcio, sin embargo, se manifiesta en contra si es un menor el que jura, en cuyo caso, entiende que el juramento valdrá como si lo hubiera hecho un mayor, a no ser que jurase no demandar por razón de menor precio.

Se cuestionaron, asimismo, qué ocurriría si el mismo comprador hubiera vendido y entregado la cosa. En este supuesto entendieron también que había lugar a la acción ya que el comprador se perjudicaba por sus propios actos. Pero si la cosa perecía por caso fortuito en posesión del mismo comprador, no había lugar a la acción. Y del mismo modo, si estaba obligado por dos cosas alternativas, aunque pereciese una por caso fortuito, permanece obligado por la otra.

Incluso aportaron soluciones para el caso de que no se pudiera conocer el precio de mercado en el lugar del contrato, en cuyo caso se había de estar al precio en los mercados próximos. Y distinguieron entre el precio de los inmuebles, respecto de los que había de tenerse en cuenta la calidad, la cantidad y las rentas, y el del trigo “del que el precio es cierto” en cada momento.

Si hago mención de todos estos pormenores es porque creo que con la glosa, los aspectos doctrinales más importantes de la rescisión por lesión, entre ellos la identificación del justo precio con el precio de mercado, estaban resueltos.

IX.- Por lo que se refiere al derecho histórico español, hemos de esperar a la segunda recepción, ahora del derecho justiniano y de la glosa, que se produce como consecuencia de la influencia de Bolonia, para encontrarla por primera vez en la legislación del Rey Sabio.

El Fuero Real recogió la regla tal como está formulada en C.,4,44,2 y 8, pero sin hacer referencia a la naturaleza mueble o inmueble del objeto vendido: “Ningún hombre puede deshacer la venta que haga por decir que vendió mal su cosa aunque sea verdad, a no ser que si la cosa valía cuando la vendió más de dos tanto de por cuanto la vendió. Que por tal razón bien se debe deshacer dicha venta si el comprador no quiere cumplir el precio derecho. Que en poder es del comprador o deshacer la venta o dar el precio derecho y tener lo que compró”<sup>(22)</sup>.

---

(22) 3,10,5

Obsérvese todavía en este precepto la ausencia de matices a los que venimos haciendo referencia introducidos por la Glosa.

No sé qué motivos pudieron inducir a los compiladores bizantinos a incluir este precepto en el Código, pero si la razón de la legislación de Diocleciano fue la protección de los pequeños agricultores, las circunstancias socio-económicas de los tiempos de Alfonso X no tenían nada que ver con las de Roma en las pos-trimerías del siglo III, por lo que la norma tendría difícil explicación cuando la tendencia, hasta entonces, por la aplicación del *Liber*, había sido conservar los contratos siempre que se dieran los requisitos necesarios para su validez.

La población del s. XIII se distribuía entre de las tierras señoriales y los municipios que se afirman y amurallan. Además no se puede cuestionar que el *Liber*, en el que debemos recordar que se recogía la regla contraria a la de la rescisión por lesión, estuvo siempre vigente.

Las Partidas, sin recoger en toda su extensión la glosa, puesto que se refieren sólo a la rescisión de la compraventa, contienen una regulación más amplia y minuciosa que cambia el sentido del Fuero Real. Establecen un precepto general basado también en la equidad<sup>(23)</sup> para cuando una de las partes se veía perjudicada en más de la mitad del valor de la prestación. La Partida V reconocía el derecho a rescindir tanto al comprador como al vendedor, ya se tratara de venta de muebles o de inmuebles, e hizo de tal beneficio un derecho irrenunciable para los menores de catorce años:

“Otrosi decimos que se puede deshacer la venta que fue hecha por menos de la mitad del derecho precio que pudiera valer en la sazón que la hicieron. Y si el vendedor pudiera probar esto, puede demandar al comprador para que cumpla sobre aquello que había dado por ella: tanto cuanto la cosa podía valer según derecho. Y si esto no quiere hacer el comprador, debe desamparar la cosa al vendedor y recibir de él el precio que había dado por ella. Y se hacía la venta por menos del derecho precio cuando de la cosa que vale diez maravedíes fue hecha por cinco maravedíes. Otrosi decimos que si el comprador pudiese probar que dió por las cosas más del derecho precio que pudiera valer en aquella sazón que la compró, que pueda demandar y deshaga la compra o que baje el precio cuan-to es aquello que demás dió. Y esto sería como que la cosa que valiese más de diez maravedíes, que diese por ella más de quince. Esto decimos que puede hacer y demandar el vendedor o el comprador no siendo la cosa que le vendió

---

(23) Recuérdese la fundamentación *humanum est* en C. 4,44,2.

perdida ni muerta ni muy empeorada, porque si alguna cosa de éstas acaeciese, no podrá después hacer tal demanda. Otrosi decimos que si el comprador o el vendedor jurase cuando hiciese la compra o la venta que aunque la cosa valiese más o menos que nunca pudiese demandar que fuese desatada la venta, si fuese mayor de catorce años el que vendió cuando hizo la jura, debe ser guardada la jura y no se puede desatar entonces la compra ni la venta por tal razón. Mas si fuera menor de catorce años no valdrá la jura y podrá desatarse ya la compra o la venta como si no hubiera jurado”<sup>(24)</sup>.

A partir de este momento, nuestro derecho histórico recoge la figura que, con el tiempo, sufrió sucesivas modificaciones<sup>(25)</sup>. En los inicios del siglo XIV, las Leyes del Estilo<sup>(26)</sup>, excluyeron la posibilidad de rescindir por lesión las compraventas realizadas en pública subasta<sup>(27)</sup> y, poco después, en 1348, el Ordenamiento de Alcalá extendió la rescisión por lesión a todos los contratos, aunque fueran hechos en subasta pública<sup>(28)</sup>.

Sin embargo, en algunas regiones forales perduró la regla del Fuero Juzgo. Así, el Fuero de Aragón consagró la norma *res tantum valet quantum vendi potest*.

En todo caso la figura estaba perfectamente asentada en las leyes recopiladas y en la doctrina de finales del siglo XVIII. Maymó y Ribes, por ejemplo, describe ampliamente la figura en su obra destinada a la enseñanza<sup>(29)</sup> de acuerdo con el desarrollo normativo que estamos viendo. Extiende el beneficio a las compraventas realizadas en pública subasta, acuerdo con el Ordenamiento de Alcalá, y dice que se aplica también a los contratos cuyo cumplimiento no iba a culminar con un cambio en la titularidad del derecho de propiedad, como el arrendamiento y otros similares<sup>(30)</sup>.

---

(24) 5,5,56.

(25) Las Costumbres de Tortosa, por ejemplo, toman la institución (4,23,2) y, tal como hicieron las Partidas, atribuyen la facultad de rescindir tanto al comprador como al vendedor que sufren la *laesio ultra dimidium* (4,23,2), lo mismo que los Fueros de Valencia (4,20,2 y 3), refiriéndose, como lo hacían las leyes del Rey Sabio, solo a la compraventa.

(26) Ley 220.

(27) Criterio en el que late la idea de que la justificación de la rescisión por lesión es la falta de equivalencia de las prestaciones que, generalmente, se producía como consecuencia bien de la impericia del vendedor o de verse forzado éste a la venta por razones de necesidad.

(28) Tít. XVII ley única.

(29) *Romani et hispani iuris institutiones ad usum scholae et iuris*, Madrid 1775, 185-186.

(30) “El precio debe ser justo, y es lógico que cuando el precio justo acordado libremente por las partes no se ponga en el momento, sea lícito a los contratantes engañarse, salvo que por lesión enorme se puede rescindir la compraventa, esto es, si los contratantes sufren lesión por más de la mitad del justo pre-

X.- La clave del problema de la rescisión por lesión en el plano de la práctica, es la determinación de la equivalencia de las prestaciones, que lleva a la cuestión del justo precio, ya que solo si conocemos éste, podremos hacer el cómputo que nos permite determinar si se recibe más o menos de la mitad del mismo o si se da más o menos de la mitad más<sup>(31)</sup>. La cuestión es, pues, la determinación del precio justo y es preciso decidir en qué plano se ha de plantear el problema.

Es oportuno recordar que en la constitución de Diocleciano que se recoge en C.4,44,2, se emplean las locuciones *iustum pretium* y *verum pretium*, expresión ésta última que, con toda probabilidad, hace referencia al precio de mercado. Sin embargo, en C.4,44,8 se dice siempre *iustum pretium*. Tal vez sea este un indicio de que la primera de las constituciones no está interpolada, en la medida en que en ella el problema todavía no había salido del ámbito jurídico, aunque se trate de una solución imperial basada en la equidad, como se refleja en su fundamentación (*humanum est*).

Por el contrario, en la segunda constitución el problema se plantea en el ámbito de la justicia como cuestión moral, fruto, una vez más, de la influencia cristiana.

Es éste el lugar al que también es llevado por los glosadores, que extienden la solución a todo tipo de contratos y formulan la rescisión como un derecho a favor de todas las partes contratantes, sean enajenantes o adquirentes, siempre que haya lesión *ultra dimidiam*.

No se si se puede decir que el paso de una solución jurídica de carácter singularísimo a una regla general en los contratos, es el punto en el que se plantea el insoluble problema del justo precio. Yo creo que el paso del ámbito del derecho al ámbito de la moral, marcado por la diferencia entre *verum pretium* - C.4.44.2- y *iustum pretium* en el sentido cristiano -C.4.44.8- es un aspecto muy importante de la cuestión.

---

cio, ya sea lesionado el comprador o el vendedor; de manera que el comprador complete lo que falta del precio o restituya la cosa vendida, o el vendedor restituya lo que recibió de más del justo precio o restituya el precio y recupere la cosa vendida, porque tan enorme lesión no se observa que se convenga con la buena fe del contrato”.

“Este remedio de la rescisión tiene lugar no solo para este contrato sino también para el arrendamiento y otros similares en los cuatro años siguientes a la celebración del mismo y no más allá, aunque la comprobación se haya realizado en pública subasta también cesa...”

(31) La cuestión del justo precio, en el centro de la atención de filósofos, moralistas, juristas y economistas, ha sido objeto constante de estudios, y el problema de la *laesio ultra dimidium* ha motivado numerosas teorías sobre su naturaleza y fundamentos que resume muy bien Martín Casals.

XI.- Nuestros pensadores del XVI y primera mitad del XVII no fueron ajenos a la controversia sobre la justicia del precio y se alinearon en dos posiciones fundamentalmente: la de aquellos que consideraban que el precio justo era el que corre en cada mercado de cada pueblo, que tiene grados –mediano, barato y riguroso–, todos lícitos y muy variables, según la oferta y la demanda, y la que sostienen los que piensan que no hay precio que menos duda ofrezca acerca de su justicia que el tasado por la república, puesto que quien compra o vende movido por la necesidad no tiene libertad para discutir el precio.

Tomás de Mercado, dominico que fue profesor en Méjico, Salamanca y Sevilla, muerto en 1575, “escolástico y versadísimo en moral”, representa la primera opinión, aunque es profundamente excéptico cuando decía, como recordamos al principio, que buscar el precio justo de contado, para que sea regla, y nivel es buscar al Anticristo o la cuadratura del círculo.

Sin embargo, cuando todavía no se habían hundido los mercados españoles, aunque la inflación era grande, decía en su famosa *Suma de tratos y contratos*, ya mencionada, escrita a petición y para uso de los mercaderes sevillanos, cuya primera edición vió la luz en 1569<sup>(32)</sup>: “La equidad de este contrato (el de compraventa) consiste, precisamente en que se venda por justo precio, porque dando lo que vale cada cosa, ninguna de las partes se agravia... Justo precio es, o el que está puesto por la república, o el que corre en el dia de hoy en el pueblo...”<sup>(33)</sup>

Es muy interesante el comentario que hace Mercado de las constituciones dioclecianas, del que destaco algunos párrafos: “Los césares Diocleciano y Maximiano establecieron una ley muy divulgada y sabida: que no se deshiciese jamás compra y venta porque el precio se excediese, si no fuese el exceso en más de la mitad del justo valor. La cual ley, aunque a mi parecer es clara y llana, a muchos se les hace oscura su inteligencia y sentido... De muchas maneras agravia y es agraviado el hombre comprando y vendiendo. Cuando se da su justo precio no hay queja de parte ninguna, más en diversos grados se suele apartar deste medio y equidad. Unas veces se da menos de lo que vale, otras se lleva más de lo que valía... De cualquier modo que se exceda o falte y no llegue al precio que señalamos, es la venta injusta.

En la segunda corriente de opinión se encuadra Pedro de Valencia, personaje en el que confluyen el carácter que imprime el haber nacido en Zafra el 17

---

(32) Yo he utilizado la edición de SIERRA BRAVO, Madrid 1975.

(33) pp. 199-200.

de noviembre de 1555 en el seno de una familia de conversos y el haberse formado en la Universidad de Salamanca donde, a pesar de su decadencia, todavía se oía el eco de las voces de los grandes maestros. Cuando escribe su *Discurso sobre el precio del trigo* el 25 de julio de 1605, dirigido a Felipe III, la crisis económica es ya profunda, la inflación enorme y los impuestos agobian a todos. No son tiempos de agitación comparable a los de las postrimerías del s. III, pero las circunstancias económicas no distan mucho de las que entonces concurrián, especialmente las relativas a la escasez y la inflación. El mismo Pedro de Valencia sufre graves dificultades económicas motivadas por la larga enfermedad de su madre que conduce a la ruina familiar.

En un momento del mencionado discurso dice: “Y aquellos dichos que la cosa vale lo que se halla por ella, se entiende en las cosas no necesarias a la vida... y también en otras más usuales cuando no hay ni fuerza ni monopodio y tienen igual libertad y necesidad el comprador y el vendedor; más en el pan, en los años caros,... siempre tiene libertad y hartura el vendedor y necesidad y falta urgente el comprador, y lo que vale la cosa por necesidad del comprador no es justo precio,... y no puede ser precio justo ni llamarse corriente siendo contra la pública utilidad, que es la primera y principalmente se considera para la justicia del precio de las cosas. Y lo que se dice que les sea permitido por las leyes a los compradores y a los vendedores engañarse en el precio los unos a los otros, para ser verdad querrá decir vender más barato y más caro dentro de la latitud del justo precio, o antes, que las leyes civiles no rescinden el contrato por cualquier engaño, si no es grande en más de la mitad del justo precio y en otras lesiones enormísimas”<sup>(34)</sup>. El argumento de fondo sería el mismo que pudo justificar la legislación excepcional de Constantino.

XII.- Sin embargo, la doctrina ha asignado al iusnaturalismo racionalista del siglo XVII, especialmente Grocio y a Pufendorf, el establecimiento de la distinción entre contratos gratuitos y contratos onerosos, aunque las consideraciones sobre las que se asienta tal distinción habían sido formuladas por los autores patrios con casi un siglo de antelación. Sumpeter lo ha reconocido así refiriéndose, si no recuerdo mal a Molina.

En los contratos onerosos las “prestaciones resultaban equivalentes”, porque de lo contrario el contrato sería gratuito en la parte de la prestación que excedía a la otra.

---

(34) Obras completas, IV/1, Escritos económicos, León 1994, pp. 46-48.

Esta corriente de pensamiento incorporaba, por así decirlo, la nota de “objetividad” en la equivalencia, al modo en que era formulada por Tomás de Mercado. El precio justo era el precio “común”, lo cual le hacía económicamente equivalente a la cosa que se pagaba.

Según estos postulados, de no darse la equivalencia y exceder la diferencia de la mitad del precio común, todo contrato sería rescindible en los términos ya conocidos. La rescisión se produciría a instancia de la parte perjudicada, ofreciéndose al comprador en caso de que quien sufria el menoscabo fuera el vendedor, conservar el objeto completando el precio hasta el justo valor, criterio que presidía nuestra legislación general histórica.

A partir de Christian Thomasius se produjo un cambio de concepción de gran transcendencia. Se consideró precio justo el que pactaban las partes, porque la equivalencia no había que buscarla en la naturaleza de las cosas ya que su valor no era parte de su esencia. Es decir, la equivalencia no habría que buscarla en un plano objetivo, sino en la estimación que de las cosas hacían los contratantes, la cual se reflejaba en lo contratado como precio. Esto eliminaba la necesidad de fijar la rescisión por lesión *ultra dimidiam* ya que el precio siempre es justo en la medida en que es fruto de la voluntad de las partes<sup>(35)</sup>. Excluido el dolo, la violencia y el error como causas de nulidad, el precio es siempre justo.

De esta manera se volvía a los postulados contenidos en D.4,4,16,4 y D.19,2,22,3.

Esta concepción quedaba muy lejos de la de Pedro de Valencia que cuestionaba que hubiera libertad en quien contrataba bajo la presión de la necesidad y defendió la intervención del rey en la fijación de los precios porque no había duda acerca de la justicia de los tasados.

XIII.- El Proyecto de Código civil de 1836 adoptó una solución intermedia al admitir la rescisión de las ventas de inmuebles, es decir, la regla nacida el siglo III para proteger a los propietarios rústicos, pero dada en un ambiente económico-social que hacía injustificable su reconocimiento sólo en favor del vendedor. La excluyó en los demás contratos y la fundamentó no en razones objetivas –falta de equivalencia de las prestaciones– sino en el hecho de que en estos casos el vendedor “vendía, por lo común, forzado por la necesidad”, es decir, en razones subjetivas. Las mismas que subyacían en las constituciones dioclecianas.

---

(35) Vid. bibliografía en Martín Casals, op. cit. pp. 463-463, nn.37-41.

as, de las que Pedro de Valencia manifestaba que estaban presentes cuando se producía la lesión, impidiendo la libertad que debe presidir siempre la voluntad de los contratantes. La solución tenía su fundamento en la circunstancia de que el consentimiento del vendedor, aunque no estaba viciado por dolo, error o violencia, no era “psicológicamente sano”, es decir, fruto de la libertad, en la línea del razonamiento que ya conocemos de Pedro de Valencia. Pero no se comprende por qué desprotegió a quienes compraban por necesidad, ya que la rescisión sólo podía intentarla el vendedor.

El Proyecto de Código civil de 1851<sup>(36)</sup>, finalmente, refrendó el postulado liberal, negando la posibilidad de rescindir los contratos por lesión, criterio que pasaría al Código civil de 1889, vigente en la actualidad. De esta manera se separaba también nuestro código del francés, que en sus arts. 1674 y siguientes, reconoce la acción de rescisión al vendedor de un inmueble perjudicado en más de “siete dozavos” del justo precio, declarando nula la renuncia a tal derecho y la posible donación de lo que más valiera la cosa.

XIV.- Los derroteros que siguió la figura en los Proyectos catalanes prueban la falta de criterio de los legisladores y el desconocimiento del sentido que históricamente tuvo esta causa de rescisión<sup>(37)</sup>. Aparece en unos, desaparece en otros, se recupera más tarde con los perfiles que tenía en las Partidas y legislación posterior y, finalmente, se regula según el modelo diocleciano, ampliado a la permuta y a los demás contratos onerosos sobre bienes inmuebles.

Pero la compilación catalana extendió la norma diocleciana a todos los contratos onerosos y añadió la regla de las Leyes de Estilo que no admite la rescisión de las ventas hechas en pública subasta, contra lo que era doctrina común en el siglo XVIII, siendo así, que las condiciones sociales y económicas de la segunda mitad del siglo XX nada tienen que ver con las que justificaron la legislación imperial en el siglo III, ni con las del tiempo de las Leyes de Estilo.

Sin embargo, las consecuencias de la redacción del art. 321 son graves porque la falta de equivalencia objetiva o económica de las prestaciones se puede dar también en las ventas realizadas en pública subasta y, de hecho, es en éstas en las que se produce de forma más llamativa, debido a las prácticas colusorias de las mafias de los llamados subasteros, que quebrantan los intereses de los propietarios cuyos bienes se ejecutan, a pesar de las cautelas que se adoptan en

---

(36) Art. 1164

(37) Vid. en Martín casals cit. ps. 469-472, una referencia a los diversos proyectos catalanes.

la legislación hipotecaria y en la Ley de Enjuiciamiento civil que, entre otras cosas, en su art. 1499 establece que “en los remates no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del evalúo”.

XV.- El Fuero Nuevo de Navarra, por el contrario, contiene la regla general<sup>(38)</sup>, heredera de la formulación recogida en las Partidas y desarrollada por la legislación posterior y por los institutistas del siglo XVIII, en cuya virtud se rescinden los contratos onerosos en caso de lesión enorme o enormísima, sea cual fuere su objeto (mueble o inmueble), es decir, en la línea de la evolución de nuestro derecho histórico.

Pero vimos, que la ley 499 de esta compilación, para que prospere la rescisión, añade al de la lesión otro requisito de naturaleza subjetiva: apremiante necesidad o inexperiencia de la parte lesionada. El requisito de la “necesidad” tiene una larga tradición y se puede encontrar, aunque no expresamente formulado, en la propia norma del s. III, tal como vimos que trataban de justificar su genuinidad algunos autores. Aflora con toda nitidez en los cánones y es retomada con especial énfasis para destacar la falta de libertad en caso de necesidad por los moralistas del XVI y XVII.

Finalmente es recogida por los autores del Proyecto de Código de 1836, que entendieron que tan grande falta de equivalencia en las prestaciones sólo se podía dar cuando una de las partes, en su legítimo afán de lucro, se aprovechaba de la necesidad que movía al otro sin llegar al dolo, ni al error ni a la violencia, que serían causas de nulidad.

El supuesto de la falta de experiencia, aunque no tiene un precedente normativo explícito, se atisba también desde la legislación diocleciana. Está implícito en la Glosa y en la Partida V cuando se refieren a las ventas realizadas por los menores de catorce años<sup>(39)</sup>.

El fundamento de la rescisión en la compilación navarra, es, por tanto, subjetivo, ya que no basta la diferencia de valor de las prestaciones para que prospere la acción. La raíz de la norma diocleciana era la misma, pero no afloraba en la formulación normativa que sólo hacía referencia al hecho objetivo de la

---

(38) El precedente histórico inmediato se encuentra en la ley 118 del Fuero Recopilado que decía: “El precio de la compraventa ha de ser justo y tanto el vendedor como el comprador podrán pedir la rescisión por *laesio ultra dimidium*, o lesión en más de la mitad del justo precio que la cosa tuviere al tiempo de la venta, siempre que el otro contratante no se conforme con abonar la diferencia hasta el justo valor”.

(39) Vid. n. 11.

diferencia de valor de las prestaciones. Fueron los redactores de las Partidas quienes establecieron la regla general, considerando que un exceso en la falta de equivalencia era injusto, criterio que decayó en el liberalismo.

XVI.- No es infrecuente hoy leer argumentos como el siguiente: “Como es bien sabido, en una economía de mercado, a excepción de los precios tasados, la determinación del precio o valor de cambio en los contratos onerosos depende de la libre voluntad de los contratantes. Desde un punto de vista jurídico es su voluntad soberana la que determina la cuantía del precio o la relación de valor de cambio entre las prestaciones recíprocas”<sup>(40)</sup>.

Sin embargo, es preciso determinar si hoy se dan las condiciones de mercado adecuadas para hablar de libertad e igualdad en los contratos, de manera que los precios, por el hecho de ser fijados “voluntariamente,” sean “justos”, con lo cual la prohibición del art. 1293 del Código civil tendría sentido, o si, por el contrario, de acuerdo con lo que algunos economistas llaman “la falacia neoliberal”, los precios no siempre son fruto de la oferta y la demanda ejercidas en condiciones de igualdad, lo que justificaría una modificación del Código civil, que habría de admitir la rescisión por lesión, como lo han hecho las Compilaciones forales, en cuyo caso, el modelo a desarrollar habría de ser el que fijaron los institutistas del XVIII, que recogieron sustancialmente la glosa.

Pero esto añade una cuestión a lo ya tratado. ¿En qué medida una modificación de éste tipo acabaría con la esencia de los contratos de cambio y con la economía de mercado?. Probablemente en ninguna medida, como muestran las pujantes economías catalana en el mercado de inmuebles y navarra en el mercado en general.

---

(40) Martín Casals, op. cit. p.474.

