

Lesió *ultra dimidium* i opció. Notes per a una possible reforma "de mínims" de la rescissió per lesió

Jordi Ribot Igualada
Professor titular de dret civil
Universitat de Girona

Sumari. 1. Introducció. 2. Opció de compra i equilibri de les prestacions. 2.1 Grups de casos. 2.2 Solució dels supòsits de fet típics en dret català. 2.3 Valoració de les solucions prevalents a la vista de llur resultat. 3. Plantejament dels problemes tècnics. 3.1 Possibilitats interpretatives entorn als arts. 322 i 323 II CDCC. 3.2 Examen de la doctrina jurisprudencial. 3.2.1 Les sentències de 18 de maig de 1955 i 7 de novembre de 1967. 3.2.2 La doctrina del Tribunal Suprem sobre l'exercici de l'acció de rescissió en via de reconvenció. 3.2.3 Anàlisi de la doctrina jurisprudencial establerta pel TSJC. 3.2.4 La STSJC de 24 de febrer de 1994. 4. La rescindibilitat de l'opció de compra abans del seu exercici. 4.1 Àmbit d'aplicació de la rescissió per lesió en el dret català: contractes que es poden rescindir. 4.2 La lesió com a pressupòsit i causa de la rescissió d'un contracte vàlid.

1. INTRODUCCIÓ

En qualsevol ordenament jurídic, mantenir un institut com la rescissió per lesió *ultra dimidium*, sobretot quan s'aplica d'acord amb un fonament rigorosament *objectiu* com al nostre dret, és una decisió opinable. No tinc la pretensió, és clar, de tercerejar en aquest debat, no pas menys antic pel fet que, malauradament, en el present es planteja força rarament entre nosaltres. No cal dir que aquesta comesa ha d'estar reservada a plomes més autoritzades.

De totes maneres, posat que el legislador català decideixi conservar aquesta institució quan desenvolupi el nostre dret patrimonial, tal vegada fóra bo aprofitar l'ocasió per donar resposta a certs problemes que, per una raó o altra, manquen de solució clara, o bé la que hom considera més fonamentada es pot qualificar d'insatisfactòria.

2. OPCIO DE COMPRA I EQUILIBRI DE LES PRESTACIONS

És molt freqüent, com tothom sap, comparar la rescissió per lesió *ultra dimidium* amb l'hidra, aquell monstre mitològic de molts caps, que en tallar-n'hi un, li'n naixien dos o més. Avui, la problemàtica que gira a l'entorn de la rescissió de les vendes atorgades mitjançant una opció de compra és probablement la que millor confirma aquella antiga imatge, puix que un cop resolt un problema, fàcilment se'n poden plantejar tres o quatre de nous. Això fa pensar que, en aquest punt, és on potser cal una intervenció del legislador, a fi de resoldre definitivament en un sentit o en un altre les qüestions que s'hi susciten.

Per això, a banda d'oferir un punt de vista *de lege lata* sobre l'aplicació de la rescissió per lesió en els casos d'opció de compra, l'objectiu principal d'aquest treball és contribuir a aprofundir en l'anàlisi del problema, la qual cosa és del tot imprescindible si hom decideix emprendre la reforma o el millorament dels textos legals en vigor.

2.1 Grups de casos

La lesió *ultra dimidium* fa referència a la presència d'un determinat desequilibri econòmic entre les prestacions objecte d'un contracte. Quan aquest contracte es forma per la via d'un dret d'opció, aquest desequilibri pot produir-se originàriament o sobrevingudament, tot prenent com a punt de referència temporal és clar el moment de concedir l'opció.

Això permet confegir tres variants principals, concretant-les al cas de l'opció de compra:

	Data d'atorgament de l'opció	Data d'exercici de l'opció
Supòsit A	PREU NO LESIU	PREU LESIU
Supòsit B	PREU LESIU	PREU LESIU
Supòsit C	PREU LESIU	PREU NO LESIU

En aquest treball només s'examinen els supòsits A i B. Naturalment, el C és perfectament versemblant, tot i que potser és menys freqüent: els béns immobles no acostumen a disminuir de valor, i és força difícil que la moneda en què es va pactar el preu s'aprecii. S'ha posat de relleu, amb tot, que el cas es pot plantejar fàcilment si l'opció de compra s'ha establert a favor de qui lloga la cosa o adquireix un dret real limitat, conservant els seus drets si l'adquireix un tercer.¹

Pel que fa al supòsit A, normalment el conflicte presenta les següents característiques: el propietari que ha concedit l'opció pateix lesió perquè el preu que va acceptar en concedir l'opció, tot i que era just aleshores, esdevé inferior a la meitat del preu de venda de l'immoble quan, dins el termini convingut, s'exerceix l'opció. El desequilibri econòmic pot tenir com a causa, en primer lloc, que el poder adquisitiu de la moneda en què es va pactar el preu ha disminuït tant que el preu de compra inicialment pactat ha esdevingut lesiu. Però igualment pot ser que el valor de l'immoble hagi augmentat prou per produir el mateix resultat desequilibrat. En aquest segon cas, l'augment del preu just de la finca pot ésser conseqüència de circumstàncies alienes a les parts o d'inversions i millores introduïdes per alguna d'elles. En aquesta mena d'hipòtesis, en tot cas, cap element de caràcter subjectiu no causa, ni directament ni indirecta, el desequilibri econòmic de les prestacions.

En el cas on es concedeix una opció de compra per un preu que és lesiu en el mateix instant de concedir-la (*supòsit B*), és a dir, que si aleshores s'exercís l'opció el contracte resultant es consideraria lesiu i, com a conseqüència, rescindible, la desproporció que justifica la rescissió almenys potencialment es troba des del primer moment en l'acord, i la pèrdua del poder adquisitiu de la moneda o l'augment del valor de l'immoble només empitjoren una situació ja d'antuvi molt desfavorable per a la part concedent de l'opció. Les raons per les quals s'atorga una opció de compra d'aquestes característiques són (com quan es ven immediatament alguna cosa) en principi irrelevants, llevat que emmenin a qualificar aquest acte com un contracte dels exclosos de l'aplicació del remei rescissori (art. 321 II CDCC). En aquesta mena de casos, però, és clar que el desequilibri econòmic pot estar relacionat amb les circumstàncies en què el concedent de l'opció va emetre la seva declaració de voluntat. Es fa present aleshores la possibilitat d'una explotació, per part de l'optant, de la situació de necessitat o de la imperícia de la part concedent de l'opció, ja que, naturalment, la hipòtesi en què una persona s'aprofita de la situació de necessitat d'una altra per obtenir un acord perjudicial per a aquesta darrera no es limita als acords immediatament obligatoris quant a la transmissió de la propietat de l'immoble. De fet, atesa la percepció de cadascuna de les parts sobre la situació en què es troben potser no és infreqüent que prefereixin limitar-se a l'atorgament d'una opció de compra. És possible que la prima abonada pel beneficiari (especialment quan és imputable al preu de compra) permeti al concedent de l'opció obtenir

el mínim de liquiditat que li urgia, encara que hagués hagut d'acceptar un preu molt baix. Tocant a l'altra part, no és gens estrany que elegeixi un expedient que li permet d'assegurar-se l'adquisició de la cosa, amb l'avantatge de poder negociar la cessió de l'opció a un tercer, lucrar-se amb la diferència de preu i romandre especialment a efectes fiscals al marge de tota l'operació.

2.2 Solució dels supòsits de fet típics en dret català

Supòsit A

D'acord amb el criteri prevalent a la jurisprudència², en dret català el venedor té la possibilitat de rescindir la venda atorgada després de l'exercici de l'opció de compra. Arribat aquest dia, la rescissió del contracte s'ha de declarar si el preu convingut no arriba a la meitat del just que l'immoble tenia a la data de la compra-venda. Com que l'exercici de l'opció perfecciona la compra-venda sense la intervenció del venedor-concedent de l'opció, la rescissió s'admet, per tant, si escau, tot i que quan el venedor va declarar la seva voluntat respecte al preu de l'immoble aquest no era lesiu.

Supòsit B

Tant la jurisprudència com la doctrina absolutament dominant³ coincideixen a dir que el remei de la rescissió per lesió solament es pot emprar si, de resultes de l'opció de compra, s'atorga la compra-venda lesiva. Amb altres mots: fins aleshores el concedent de l'opció de compra per un preu lesiu no té legitimació activa per interposar l'acció de rescissió per lesió. Arribat aquest dia, la rescissió del contracte s'ha de declarar si el preu convingut no arriba a la meitat del just que l'immoble tenia a la data de la compra-venda.

2.3 Valoració de les solucions prevalents a la vista de llur resultat

Supòsit A

Segurament ningú no discutirà que una de les principals objeccions que poden adreçar-se contra la rescissió per lesió *ultra dimidium* és que és una institució extremament suprainclusiva (*overinclusive*). És a dir que atesa la finalitat que raonablement persegueix (ço és, pal·liar el perjudici que la contractació en condicions d'inferioritat ha produït a l'alienant) la configuració legal d'aquest remei permet incloure en el seu àmbit d'aplicació casos per als quals manca tota raó suficient que justifiqui declarar ineficaços contractes lliurement atorgats pels interessats.

Des d'aquest punt de vista, la doctrina prevalent en matèria de rescissió de contractes formats mitjançant drets d'opció emmena a eixamplar encara més l'abast del remei rescissori, a desgrat de l'excepcionalitat que hauria de qualificar aquesta mesura legal.

L'aplicació d'aquesta doctrina facilita interposar l'acció en casos on el desequilibri de les prestacions apareix després de convenir el preu de venda. Tècnicament, això es justifica en la idea que el contracte lesiu es perfecciona precisament en el moment d'exercici de l'opció de compra i no abans, baldament el consentiment de la part perjudicada sigui innecessari per atorgar la compra-venda. Ara bé: com ha reconegut la generalitat de la doctrina francesa⁴,

això només és un expedient per atorgar carta de naturalesa a un remei la finalitat del qual és pal·liar el que significativament es va qualificar com lesió *a posteriori*⁵.

D'aquesta manera s'aconsegueix, no gensmenys, un resultat aliè a la finalitat de la institució.

En efecte: com a anomalia en la formació del contracte, la lesió suposa un desequilibri original, que no apareix ulteriorment sinó que existeix en contractar. La lesió que faculta per a rescindir és la manca d'equivalència *originària* entre les prestacions. Si és *sobrevinguda*, el que escau és aplicar altres remeis adreçats també a salvaguardar l'equilibri contractual, però que tenen un règim jurídic i uns requisits diferents. Així, si el desequilibri sobrevingut és greu i es produeix per circumstàncies imprevisibles, serà d'aplicació l'anomenada clàusula *rebus sic stantibus*.

Tot donant cobertura, en els supòsits d'opció de compra, a aquesta lesió que es produeix *a posteriori*, els àmbits d'aplicació dels diferents instruments de garantia de l'equitat contractual es confonen. És a dir, s'arriba al resultat francament qüestionable d'admetre que el simple desequilibri objectiu, aparegut després de la conclusió del contracte, posi en qüestió el seu manteniment, però sense necessitat que hagi sobrevingut cap circumstància nova i imprevisible, tal com almenys exigeix l'aplicació dels remeis a l'excessiva onerositat sobrevinguda.⁶

Val a dir, per altra banda, que el criteri prevalent emmena també a la incongruència de donar una solució del tot diferent als casos en què, tot i produir-se també un desequilibri sobrevingut, l'acció s'adreça contra un contracte que hom considera prèviament perfeccionat o en el qual la perfecció s'entén produïda amb caràcter retroactiu. El conflicte d'interessos és el mateix malgrat que la configuració tècnica sigui completament diferent.

Només esmentaré els dos casos que semblen més clarament equiparables, atesa la contraposició d'interessos que s'hi produeix.⁷

El primer és el de la *venda sota condició suspensiva*. L'atorgament de la compra-venda, la seva perfecció, s'esdevé malgrat la suspensió dels seus efectes, en tot o en part, fins a la producció d'un esdeveniment incert, més o menys vinculat a la voluntat d'alguna de les parts. Així, pot deixar-se sense efecte el contracte fins que alguna de les parts realitzi els tràmits necessaris per elevar el document a públic i poder així inscriure al Registre la compra-venda atorgada. També pot ésser freqüent condicionar suspensivament l'eficàcia del contracte fins que la part compradora aconseguixi les autoritzacions administratives necessàries per edificar, o esdevinguin fermes les determinacions urbanístiques contemplades per les parts. No veig cap inconvenient, igualment, per condicionar l'eficàcia de la venda perfeccionada a l'obtenció per la part compradora de finançament suficient. En tots aquests casos, com que la venda ja estava perfeccionada, encara que els efectes es produeixin molt posteriorment, el moment per determinar la lesió ha de ser el d'atorgament del contracte i no pas el de verificació de la condició⁸. Quant a l'acció de rescissió, per contra, la seva admissibilitat dependrà probablement del fet que es pugui apreciar la possibilitat de lesió, per a la qual cosa s'exigirà que ja s'hagi verificat la condició i que el contracte hagi produït els efectes previstos en atorgar-lo. De ben segur que hom convindrà en què és aleshores quan comença el termini de caducitat de quatre anys, per bé que això no quadra amb la redacció literal de l'art. 322 CDCC.

L'altra hipòtesi agrupa els *supòsits en què intervé alguna mena de ratificació del contracte atorgat*. Entre els casos als quals es pot al·ludir hi ha el de la venda atorgada per representant sense poder suficient o la celebrada per algun dels cotitulars d'un immoble. La

ratificació del *dominusnegotii* o dels cotitulars no es considera un element perfectiu del negoci, sinó una condició de la seva validesa, a la qual hom atribueix, tanmateix, efecte retroactiu. Com a conseqüència, i a desgrat del temps que pot haver transcorregut entre l'atorgament i la ratificació, el termini de l'acció de rescissió per lesió corre des d'aquell primer moment⁹, i també amb relació a aquell instant és probablement quan hom apreciarà l'existència o no de lesió *ultra dimidium*.

Resumint, doncs, la doctrina prevalent condueix a dues situacions opinables. En primer lloc, afavoreix l'ampliació d'un remei que, en teoria, és excepcional, abraçant supòsits coberts per expedients amb requisits diferents i força més difícils d'assolir. Segon, consagra un greuge comparatiu entre el tracte que rep l'alienant en cas d'alteració de les circumstàncies després de pactar una opció de compra i en altres supòsits substancialment anàlegs.

De lege lata, i a fi d'evitar aquest resultat, cal postular, com a mínim, una interpretació alternativa de l'art. 323 II CDCC, que faci possible apreciar la lesió d'acord amb el valor de venda que l'immoble tingués quan es va convenir l'opció.¹⁰

De lege ferenda, és evident que el legislador pot considerar convenient mantenir el criteri actualment aplicat. Això no exclou, tanmateix, la necessitat d'una intervenció legislativa, atesa la incertesa que darrerament s'ha instal·lat en la jurisprudència sobre aquesta qüestió [v. *infra* § 3.2.4]. Es podria fer servir aleshores una fórmula semblant a la que va emprar el legislador francès¹¹

per introduir un nou paràgraf segon a l'art. 1675 CC, en virtut del qual:

«En cas de promesse de vente unilatérale, la lésion s'apprecie au jour de la réalisation»¹²

Per contra, el legislador català també pot optar per afirmar explícitament que la data d'atorgament del contracte d'opció és el moment en què s'ha d'apreciar la lesió. En aquest cas, no obstant, probablement caldria aclarir quin és el moment a partir del qual es pot entaular l'acció, atesa la redacció de l'art. 322 CDCC quan fixa el *dies a quo* del termini de caducitat de quatre anys. Com és obvi, aleshores hi ha dues possibilitats (o tres): establir que el termini corre des de l'exercici de l'opció o des de l'atorgament d'aquesta (o fins i tot admetre que l'acció s'exerceixi tant contra l'opció de compra, com contra la compra-venda resultant del seu exercici, amb sengles terminis de caducitat). L'elecció d'una o altra possibilitat depèn principalment del grau en què es vulguin tutelar els interessos de la persona que ha concedit una opció per un preu lesiu, però aquesta situació es produeix en el supòsit B i no en el A.

Supòsit B

En aquest cas, la doctrina dominant implica que el concedent de l'opció no pot fer servir la rescissió per aconseguir la ineficàcia de la seva declaració de voluntat fins que, dins el termini convingut, el beneficiari de l'opció exerceixi el seu dret tot perfeccionant, així, la compra-venda.

Malgrat que la concessió de l'opció li ocasiona sens dubte un perjudici avaluable econòmicament, el concedent ha de complir el seu compromís. La qual cosa vol dir en primer lloc abstenir-se de qualsevol acte que faci impossible la finalitat de l'opció. Fins i tot es podria assenyalar que, si transmet la cosa abans de l'exercici de l'opció, aleshores no podria demanar la rescissió de la compra-venda, ja que no podria lliurar l'immoble en cas que l'optant decidís abonar el complement del preu just (art. 325 CDCC). Quan s'ha concedit una

opció de compra en aquestes condicions, a més, el venedor no pot evitar que el desequilibri es produeixi. Aquí rau la diferència, per exemple, amb la situació de qui ha venut a carta de gràcia o amb pacte de retre per un preu lesiu. En aquest cas, tot i que la lesió ja s'ha produït, el perjudicat encara la pot evitar utilitzant el dret de redimir. D'aquí les regles específiques dels arts. 321 II *in fine* i 323 III CDCC.

Naturalment, mantenir la subjecció del concedent d'una opció de compra per preu lesiu, a part de deixar-lo en una situació força complicada, condueix a un resultat qüestionable des d'un punt de vista pràctic. En aquest sentit, s'ha assenyalat que

«Puede resultar un tanto absurdo tener que esperar a que se otorgue el definitivo contrato para poder ejercer la acción de rescisión por lesión, si en el precontrato se hallan las bases del contrato definitivo y se conocen de antemano los vicios de la causa, que carecerá del equilibrio económico exigido en Derecho catalán para su validez» [13](#)

De lege lata, per superar aquesta dificultat l'única via és admetre la rescindibilitat del contracte d'opció, tot aplicant els arts. 322 i 323 II CDCC d'acord amb una interpretació ampla i flexible dels pressupòsits legals de la rescissió per lesió *ultra dimidium* en dret català. Malgrat l'aparent rigidesa d'aquests pressupòsits, penso que és possible limitar-ne l'abast per aconseguir un resultat pràctic satisfactori [v. *infra* §§ 4.1 i 4.2]. Certament, així s'arriba a una solució del tot diferent a la que encara preval en la nostra doctrina i en la jurisprudència del TSJC, però que no és pas desconejada en l'àmbit comparat. Interessa destacar especialment, en aquest punt, l'exemple del dret austríac.

Com tothom sap, d'acord amb el § 934 ABGB, en els negocis bilaterals, si una de les parts no rep com a contraprestació almenys la meitat del valor comú de la seva prestació, està legalment facultada per a demanar la seva rescissió i la reposició de les coses a l'estat en què es trobaven abans de la conclusió del negoci. Aquest precepte com l'art. 321 CDCC no esmenta cap vici de la voluntat que hagi d'acompanyar el fet de la lesió, per la qual cosa la doctrina dominant considera que el seu fonament és objectiu. Per rescindir n'hi haurà prou amb demostrar que existia un desequilibri econòmic entre les prestacions recíprocament compromeses [14](#).

També en dret austríac la lesió s'ha d'haver produït en el moment de concloure el contracte (*Vertragsabschluss*), no en el de la seva execució (§ 934 III ABGB). [15](#) Ara bé: tractant-se d'un contracte que s'ha celebrat en compliment d'un precontracte, el moment d'apreciació de la lesió és el d'atorgament d'aquest darrer, car preval l'opinió que la relació obligatòria ha romàs invariable des d'aleshores. [16](#)

A més a més, però, tant la jurisprudència del Tribunal Suprem [17](#) com tota la doctrina [18](#) accepten la rescindibilitat per lesió del precontracte. No és pas decisiu que en el dret austríac la rescissió per lesió és un remei de caràcter general, que afecta tots els negocis bilaterals de caràcter onerosos (§ 935 ABGB). L'argumentació es basa en que l'obligació de concloure el contracte principal comporta la de complir-lo. Per això té sentit, fins i tot en l'estadi preliminar del precontracte, admetre la possibilitat de fer valer l'acció de rescissió *ultra dimidium*. Es considera que seria antieconòmic i, per tant, inexigible que la part contractual que ha descobert el perjudici a què està exposada, i que està decidida a rescindir el contracte, hagi de consentir la celebració del contracte principal per poder, tot seguit, rescindir-lo. Admesa la rescissió, és igualment clar que si l'altra part té interès a cobrir la diferència, aleshores el contracte s'atorgarà en les condicions modificades. [19](#) Tot això afecta lògicament al termini de caducitat del § 1487 ABGB. Encara que la llei no ho diu, la jurisprudència i la doctrina dominant consideren que aquest termini corre des de la

celebració del contracte i no cal esperar a l'execució del contracte per fer valer l'acció de rescissió.²⁰ Però quan s'ha de donar compliment a un precontracte s'ha assenyalat que el termini de caducitat ha de córrer des de l'atorgament del precontracte²¹.

S'ha de tenir present, per acabar, que la doctrina austríaca parteix de la idea que l'opció és un contracte diferent al precontracte. Amb tot, llevat algun aspecte concret que pot entorpir la realització de la voluntat de les parts en convenir un dret d'opció²², també s'ha destacat la identitat de raó entre ambdues figures²³, la qual cosa emmena a aplicar a l'opció *a maiore* la possibilitat de rescissió per lesió *ultra dimidium*. Cal fer notar que la seva configuració tècnica no difereix substancialment de la que domina en el nostre dret, ja que es defineix com el contracte en virtut del qual una part confereix a l'altra el dret de posar en vigor (*in Geltung zu setzen*) una relació obligatòria prèviament determinada pel que fa al seu contingut. Com a conseqüència, l'opció atribueix al beneficiari un dret de configuració jurídica (*Gestaltungsrecht*) i no simplement un dret a exigir la conclusió del contracte principal²⁴. La jurisprudència ha destacat, en aquest mateix sentit, que la declaració unilateral del beneficiari de l'opció, sense haver d'atorgar un nou contracte amb el concurs de l'altra part, constitueix la relació obligatòria, i dóna dret a reclamar el compliment de les obligacions corresponents.

De lege ferenda, per al dret català, les consideracions suara reproduïdes poden justificar una intervenció legal més profunda, que alteri substancialment el criteri prevalent en l'actualitat.

La principal modificació textual hauria de consistir a aclarir de manera expressa que l'atorgament del precontracte faculta per a rescindir-lo si és potencialment lesiu i que, com a conseqüència, el termini de caducitat de l'acció de rescissió comença a córrer des d'aquell mateix moment. Naturalment, no es pot ignorar que això també pot presentar problemes molt dignes de consideració. Aquests inconvenients no provenen del fet que és impossible determinar la lesivitat del preu, sinó de l'actitud psicològica que presumiblement adoptarà la part perjudicada. En efecte: és probable que deixi d'emprendre accions o mesures legals, en la confiança que el mal negoci que ha celebrat encara no es definitiu i que, per tant, potser no s'arribarà a consumir mai, bé perquè l'opció no s'exercirà a temps bé perquè l'altra part s'avindrà a renegociar el preu convingut.

En aquest sentit es pot entendre l'argument emprat potser inapropiadament per la STS de 20 de juny de 1975²⁵:

«de ser aplicable [l'actual art. 323 II CDCC] a las promesas bilaterales de comprar y vender, quedaría al libre arbitrio del promitente comprador, el que no pudiera obtener la rescisión el promitente vendedor, con dejar transcurrir los cuatro años determinados [per l'actual art. 322 CDCC] para la caducidad de dicha acción desde la fecha del contrato, para pedir después la ya irreversible consumación de la promesa, que quedaría así plasmada, en un irrevocable contrato de compraventa»

Com es pot veure, tot pressuposant la identitat de significat de les expressions utilitzades pels arts. 322 i 323 II CDCC, el TS es fa ressò de la possibilitat que el concedent de l'opció, si pogués demanar la rescissió, tal vegada romandria inactiu (per les causes que siguin) fins que l'altra part exercís l'opció i li exigís l'atorgament de la venda, moment en el qual la interposició de la demanda de rescissió arribaria tard.

En tot cas el legislador ha de sospesar aquest fet²⁶, i decidir si sacrifica l'atribució de mesures de protecció de caràcter cautelar o preventiu, per mantenir el sistema actual (que sols protegeix *ex post* quan l'opció s'ha consumat i la compra-venda s'ha perfeccionat), o bé introdueix aquesta mena de mesures a risc de l'interessat. A part d'això, resta també la possibilitat d'admetre la rescissió de l'opció de compra sense perjudici de l'acció que ulteriorment adreci contra la compra-venda.²⁷

3. PLANTEJAMENT DELS PROBLEMES TÈCNICS

Centrant l'atenció en les qüestions que poden ésser dubtoses, la primera és des de quin moment comença a córrer el termini de caducitat de quatre anys previst per l'art. 322 CDCC. Aquest precepte assenyala que l'acció «caduca al cap de quatre anys de la data del contracte». La dificultat consisteix evidentment a saber si la norma s'ha de referir al contracte d'opció o a l'anomenat contracte definitiu.

La segona qüestió igualment opinable és quin criteri s'ha de fer servir per determinar la lesió. Com tothom sap, l'art. 323 II CDCC es refereix al preu just «al temps d'ésser atorgat el contracte». Però precisament una de les peculiaritats del contracte que es forma mitjançant un dret d'opció rau en que és possible identificar, com a mínim, dos moments que poden ésser significatius per aplicar l'art. 323 II CDCC: el de concloure l'acord sobre l'opció i el d'exercir-la per adquirir l'immoble objecte del contracte. Cal tenir present, a més, que els conflictes deriven essencialment del fet que, arran del mitjà escollit per a la formació del contracte, existeix la possibilitat que s'escolli un període força llarg entre l'atorgament de l'opció i la perfecció de l'anomenat contracte definitiu. Durant aquest espai de temps la part que ha concedit l'opció es pot veure afectada negativament pel risc de devaluació de la contraprestació pactada en diners o per l'augment, més o menys sobtat, del valor de l'immoble.²⁸

Indirectament, el problema relatiu a l'aplicació de la rescissió en aquella mena de situacions suscita el de la rescindibilitat de l'opció de compra abans del seu exercici.

Per respondre ambdues qüestions és decisiu l'enfocament que s'adopti quant a la natura jurídica de l'opció de compra. Ara bé: l'examen de la jurisprudència permet constatar que l'aplicació que es fa dels arts. 322 i 323 II CDCC constitueix, en veritat, el resultat d'haver aplicat la dogmàtica del contracte d'opció a la interpretació de l'art. 321 I CDCC, en la mesura en què és aquest, i no els anteriorment citats, el que determina l'àmbit d'aplicació de la rescissió per lesió *ultra dimidium*. Què s'entén per alienar en aquest context car sols l'alienant és facultat per a rescindir i quan hi ha lesió arran d'un acte qualificat d'alienació són dues qüestions prèvies a les que cal respondre abans d'aplicar els arts. 322 i 323 II CDCC [v. *infra* §§ 4.1 i 4.2].

3.1 Possibilitats interpretatives entorn als arts. 322 i 323 II CDCC

A part d'això, no és pas un disbarat pensar que, molt possiblement, els compiladors no van preveure quina havia de ser la solució quan es tractés de rescindir per lesió *ultra dimidium* contractes formats per la via d'un dret d'opció. Pel que fa a la determinació de la lesió, en la ment dels compiladors probablement només hi havia la rescissió de contractes de formació immediata i no successiva, baldament es contemplés com a possible que llur consumació pogués tenir lloc força després d'haver-los atorgat (cf. art. 323 II *in fine* CDCC). De tal manera, que la norma aplicable al moment de determinació de la lesió, quan es refereix a que l'immoble s'ha d'estimar segons el valor en venda al temps d'ésser atorgat el contracte, té com a finalitat primordial que aquesta valoració es faci sense tenir en compte la

plus-vàlua o els menyscapes sobrevinguts ulteriorment a la cosa. Aquest era el debat que tradicionalment s'havia desenvolupat, i sobre el qual els compiladors van considerar oportú d'establir un criteri normatiu.

Des d'aquest mateix punt de vista, la norma de l'art. 322 CDCC té com a objectiu principal evitar els problemes pràctics que plantejava l'eventualitat que la valoració de la cosa a la data del contracte s'hagués de fer molts anys més tard, atesa l'aplicació de l'usatge *Omnes causae* a aquesta acció. D'aquí l'escurçament del termini a quatre anys. El precepte no prejutja, òbviament, quina mena de contractes es pot rescindir mitjançant aquesta acció.

D'acord amb el plantejament que s'acaba de fer, cal admetre que en aplicar els arts. 322 i 323 II CDCC hi ha com a mínim quatre possibilitats. L'admissibilitat de cadascuna d'elles no només depèn del sentit literal dels enunciats d'aquests preceptes, ans també de la seva conformitat amb els pressupòsits generals de l'acció de rescissió per lesió en dret català.

Les quatre alternatives són les següents:

Interpretació A

Atès que solament la compra-venda és susceptible de rescissió per lesió, l'exercici de l'opció de compra perfeccionant-la determina la data a partir de la qual corre el termini de caducitat de l'acció (art. 322 CDCC) i el temps en què es va atorgar el contracte als efectes de la determinació de la lesió (art. 323 II CDCC).

Interpretació B

Atès que solament la compra-venda és susceptible de rescissió per lesió, l'exercici de l'opció de compra perfeccionant-la determina la data a partir de la qual corre el termini de caducitat de l'acció (art. 322 CDCC), però la data de convenir l'opció és el temps en què es va atorgar el contracte als efectes de la determinació de la lesió (art. 323 II CDCC).

Interpretació C

Atesa la possibilitat de rescindir, ultra la compra-venda, l'opció de compra que obliga a atorgar-la, el termini de caducitat de l'acció de rescissió s'ha de comptar des de la data en què es va concedir l'opció (art. 322 CDCC), però als efectes de la determinació de la lesió (art. 323 II CDCC) el temps d'atorgar el contracte és el moment de celebració de la compra-venda.

Interpretació D

Atesa la possibilitat de rescindir, ultra la compra-venda, l'opció de compra que obliga a atorgar-la, el termini de caducitat de l'acció de rescissió s'ha de comptar des de la data en què es va concedir l'opció (art. 322 CDCC), que és igualment el temps d'atorgar el contracte als efectes de la determinació de la lesió (art. 323 II CDCC).

La interpretació A es correspon, com és obvi, amb la prevalent en l'actualitat a la

jurisprudència [v. *infra* § 3.2] i és l'acceptada per la doctrina més autoritzada [v. *infra* §§ 4.1 i 4.2].

Pel que fa als casos que es poden encabir dins el supòsit A [v. *supra* § 2.1], ja he assenyalat que aquesta interpretació ultra expandir l'objecte de la institució de la rescissió per lesió *ultra dimidium*, s'ha d'enfrontar principalment amb la inconseqüència de donar solucions diferents a situacions que substancialment es poden considerar equivalents [v. *supra* § 2.2]. Tocant a les situacions que es poden incloure en el supòsit B, la interpretació A col·loca al concedent de l'opció en una situació que, com també he dit, es pot titllar no només d'antieconòmica, sinó també d'absurda, puix que al final, quan s'exerceixi l'opció, tindrà la possibilitat de rescindir el contracte per lesiu.

Tocant a la interpretació B, encara que resol el problema de la lesió *a posteriori*, la seva acceptació planteja un problema metodològic. Admetre francament que els compiladors no van contemplar quina resposta donar en aquesta mena de casos permet defensar que les expressions emprades en els arts. 322 i 323 II CDCC no necessàriament han de voler dir el mateix en un i altre precepte. És a dir: cau per la seva base la idea que la data del contracte a efectes del còmput de caducitat (art. 322 CDCC) ha de coincidir amb el temps en què aquell es va atorgar (art. 323 II CDCC). Ara bé: tal vegada no és inoportú remarcar que, en virtut de l'art. 3.1 CC, cal evitar la interpretació aïllada dels preceptes legals, especialment quan es tracta d'aplicar enunciats presents en una mateixa llei o cos normatiu. Per això, davant interpretacions alternatives igualment plausibles, el criteri sistemàtic emmena a preferir la que permeti fer servir amb un mateix significat, ininterromput i constant, el terme o expressió emprat en llocs diferents pel legislador.

Des del punt de vista pràctic, per últim, la interpretació B no proporciona una resposta satisfactòria a la situació en què es troba el concedent de l'opció mentre aquesta no s'ha exercit. Seguint aquesta opinió hauria d'esperar a que es verificués bé la caducitat de l'opció bé la perfecció de la venda. L'avantatge que compensa aquests inconvenients és naturalment que la protecció de l'alienant enfront de la lesió és viva des que s'exerceix l'opció i durant quatre anys més, amb la qual cosa s'evita que, per altres raons d'indole subjectiva, el perjudicat es vegi inopinadament privat de tutela enfront a la lesió.[29](#)

Respecte a la interpretació C, cal dir que pateix el mateix defecte que la interpretació B pel que fa a l'atribució de significat diferent a les expressions anàlogues emprades en els preceptes analitzats. A més a més, condueix a conseqüències absurdes, com ara poder demanar la rescissió però no poder apreciar la lesió, quan l'opció no hagi vingut seguida d'una compra-venda. A part d'això, és clar que aquesta alternativa no evita la rescissió per lesió *a posteriori*.

La interpretació D és, segons el meu parer, la preferible. Pressuposa la rescindibilitat de l'opció de compra i extreu conseqüències d'aquest fet en l'aplicació dels arts. 322 i 323 II CDCC. Manté, per això, la congruència en la interpretació literal d'aquests dos preceptes.

Aquesta interpretació evita la rescissió per lesió sobrevinguda. A més, atribueix una protecció immediata al concedent de l'opció i supera la inconseqüència que resulta de la comparació amb la solució actualment donada a supòsits substancialment anàlegs.

Cal admetre, amb tot, que no dóna resposta a tots els problemes que es poden plantejar, ni té una base dogmàtica tan sòlida com la doctrina prevalent. La raó és que, a diferència de la tesi dominant, està pensada per superar les limitacions d'indole pràctica, provocades justament per l'aplicació del remei rescissori d'una manera massa aferrada als seus condicionants

tècnics. Per aquest motiu, com a mínim pot servir per reblar el clau de l'anàlisi de les alternatives que té davant seu el legislador, per si de cas decideix finalment emprendre una reforma *de mínims* de les normes que avui regulen la lesió *ultra dimidium*.

3.2 Examen de la doctrina jurisprudencial

A la vista dels casos resolts per aquests Tribunals es pot afirmar que les dues qüestions tècniques proposades respecte als arts. 322 i 323 II CDCC han rebut una resposta força clara per part de la jurisprudència. Això no obstant, d'ençà d'una afirmació feta *obiter* en la sentència de 24 de febrer de 1994, es pot dir que el TSJC fent-se ressò dels dubtes exposats per una part de la doctrina ha donat peu a reobrir la discussió, amb la consegüent incertesa sobre la solució que el TSJC donarà quan les qüestions plantejades siguin decisives per a resoldre algun cas en cassació.

Això obliga a repassar les decisions que conformen la doctrina jurisprudencial en aquesta matèria, ja que tant el TS com el TSJC han discutit en les seves resolucions els principals arguments que es plantegen a l'hora d'aplicar els arts. 321 i següents CDCC a les vendes atorgades per la via d'una opció de compra.

3.2.1 Les sentències de 18 de maig de 1955 i 7 de novembre de 1967

Aquestes dues sentències van donar resposta d'una manera clara i a voltes contundent als interrogants susceptibles d'ésser formulats a la vista dels arts. 322 i 323 II CDCC quan aquests preceptes s'han d'aplicar a contractes formats mitjançant un dret d'opció. Conforme a la doctrina d'aquestes sentències, el començament del termini de caducitat de l'acció i el moment de determinar l'existència de lesió s'han de situar en el mateix moment: el de perfecció del contracte de compra-venda, que es produeix quan la part concedent de l'opció rep la declaració de voluntat del titular del dret d'opció.

En el cas de la STS de 18 de maig de 1955³⁰, l'Administració de l'Estat havia llogat un immoble per un termini de 10 anys i una renda anual de 60.000 pessetes. En el contracte d'arrendament hi havia una clàusula cinquena, d'acord amb la qual:

«Mientras subsista este contrato y siempre en el referido plazo máximo [de 10 años] la parte arrendataria podrá adquirir el inmueble por el precio de 4.000.000 de pesetas netas para el dueño y con todos los gastos, impuestos y arbitrios que la operación devengare a cargo del comprador, concediéndose en consecuencia la oportuna opción para ello»

Quan l'Administració va exercir l'opció, el propietari s'hi va oposar per dues raons. La primera va consistir a declarar que l'opció s'havia extingit arran de la clàusula contractual que determinava la resolució automàtica del contracte d'arrendament en cas de manca de pagament de la renda. Subsidiàriament, el propietari va al·legar que si havia de complir el contracte d'opció es produiria lesió en més de la meitat del preu just, per la qual cosa sol·licitava la rescissió del contracte o l'abonament de la totalitat del preu just de l'immoble.

El TS va desestimar la pretensió de resolució, partint de la idea que el retard en el compliment de l'abonament de la renda no podia deixar sense efecte el dret d'opció, ja que aquest últim pacte «aunque esté comprendido en el contrato de arrendamiento, es de naturaleza especial y no inherente al mismo». Per això, en segona sentència, va haver de pronunciar-se sobre l'existència de lesió *ultra dimidium*. No consta quina fou la causa de la desproporció entre les prestacions, ni tampoc si aquesta era o no originària, això és: si ja existia en convenir l'opció o si va originar-se més tard i per quines circumstàncies. Dels antecedents només resulta que es va considerar provat que, en exercir l'opció, «el valor del

palmo era de cerca de 150 pesetas y [el Estado] pretendía pagar 27,25 pesetas palmo». Literalment, el TS va assenyalar que la qüestió decisiva del cas consistia a saber «cuál es el momento en que se ha de valorar el inmueble a los efectos de determinar si el precio señalado en la opción concedida es o no inferior a su valor real». Això fa pensar que la desproporció entre el valor de les prestacions va tenir un caràcter sobrevingut. En tot cas, el TS va respondre a la qüestió formulada tot dient que el moment d'apreciar la lesió és el de la perfecció del contracte, i que la perfecció de la compra-venda tractant-se d'una opció de compra «depende exclusivamente de su aceptación por aquel a quien se le ha concedido».

El TS va tenir ocasió de reiterar i completar aquesta doctrina en la sentència de 7 de novembre de 1967³¹.

El supòsit de fet és força semblant al de la sentència anterior. A un contracte d'arrendament s'hi havia afegit un pacte d'opció de compra de la finca llogada, «por todo el tiempo del contrato y un mes más». Quan l'arrendatari, després d'exercir en temps i forma el dret d'opció, va reclamar judicialment l'atorgament de l'escriptura de venda, el propietari va formular reconvençió en la qual, tot i reconèixer que el preu convingut inicialment (450.000 pessetes) era just, demanava la rescissió per lesió del contracte perquè quatre anys més tard el preu havia esdevingut lesiu atès el valor que aleshores tenia l'immoble, que es calculava en 1.281.000 pessetes.

Per donar la raó al propietari, a més de reiterar *implícitament* la doctrina de la sentència de 18 de maig de 1955 car altrament no hauria pogut admetre la rescissió i desestimar el recurs de cassació la sentència de 7 de novembre de 1967 va haver de pronunciar-se *explícitament* sobre altres arguments, invocats per la part demandant, promotora del recurs de cassació.

El TS va aclarir, en primer lloc, que el moment de perfecció del contracte era aquell en què «llega a conocimiento del concedente-vendedor la declaración unilateral por la que el optante exterioriza su voluntad de comprar la cosa por el precio preestablecido». D'on va deduir, com a conseqüència, que la rescissió per lesió es podia sol·licitar en via de reconvençió enfront a la demanda en què la part beneficiària de l'opció reclamava l'atorgament de la corresponent escriptura pública de venda. D'acord amb aquesta mateixa doctrina s'havia d'interpretar la norma sobre caducitat de l'acció de rescissió per lesió (l'actual art. 322 CDCC): per això, davant el motiu que invocava la seva possible infracció perquè el termini legal de caducitat s'hauria de comptar a partir de la data del contracte d'opció, el TS va afirmar rotundament que aquesta opinió no tenia cap fonament. Per últim, el TS també va haver de declarar expressament que, per demanar la rescissió, no calia que s'haguessin executat les prestacions, sinó que considerava suficient l'efecte obligatori del contracte atorgat:

«jurídicamente hablando, resulta menoscabado el patrimonio del vendedor *desde el instante en que, por la perfección de la compraventa, entra a formar parte del pasivo patrimonial una obligación, cual la de entregar la cosa que con el cumplimiento de la obligación dejará de ser de su propiedad*»

3.2.2 La doctrina del Tribunal Suprem sobre l'exercici de l'acció de rescissió en via de reconvençió

Posteriorment, el TS va rectificar en un punt. Em refereixo a la possibilitat d'invocar la lesió (i, per tant, de demanar la rescissió) en via de reconvençió enfront a la reclamació judicial de l'atorgament del contracte de compra-venda després de l'exercici tempestiu de l'opció.

En una primera sentència, que data del dia 20 de juny de 1975³², el TS va acceptar el parer de l'antiga Audiència Territorial de Barcelona, en el sentit que s'havia d'excloure la possibilitat de demanar la rescissió en el mateix moment en què l'altra part exercia la facultat de comprar i reclamava l'atorgament de l'escriptura de venda. L'argument utilitzat fou que la llei exigeix que la part que pretén la rescissió tingui la condició d'«alienant», condició que no tindria la part que havia consentit una promesa de compra-venda.

Cal subratllar que això s'afirmava respecte al moment en què, tot i exercida la facultat de comprar, encara no s'hagués atorgat el contracte de compra-venda:

«el enajenante en el sentido que expresa, no surge de la promesa, por no operar cambio alguno durante su vigencia, pues la cosa y el precio continúan en los respectivos patrimonios de los promitentes, y por tanto no puede hablarse de lesión en ninguno de ellos, mientras *al celebrarse los contratos de compraventa o permuta, es decir al operarse el cambio real, de cosas, por dinero o por cosas, es precisamente el momento en que puede producirse un desfase en el patrimonio del vendedor, al acusar la salida de lo que fue objeto de venta o permuta, una disminución en más de la mitad de su valor*»

D'aquesta manera, el TS denegava l'acció exercida en via de reconvenció enfront de l'altra part en una promesa de compra-venda, i imposava a la part demandada la càrrega de suportar l'atorgament judicial de la venda i emprendre tot seguit un nou procés on, com tothom sap, per fi va aconseguir la rescissió de la compra-venda.

L'ambigüitat amb què el TS va interpretar el requisit actualment recollit a l'art. 321 I CDCC permet certament reconduir la doctrina d'aquesta sentència a la que havia establert la de 7 de novembre de 1967. Però igualment podia donar a entendre que una veritable alienació només es produïa amb la transmissió dels béns objecte del contracte. La qual cosa volia dir, en cas d'exercici judicial d'una opció de compra, quan finalment s'atorgués voluntàriament o forçosa l'escriptura de compra-venda.

Precisament aquesta és la doctrina que es dedueix de l'argumentació emprada pel TS en dues sentències posteriors.

La primera és de 10 d'octubre de 1975³³, i es refereix a un cas d'opció de compra d'un solar, atorgada en garantia a un contractista d'obres pel cobrament d'unes sumes pendents per l'edificació, en el mateix solar, d'un bloc de pisos. Per desestimar la pretensió rescissòria amb què els deutors (concedents de l'opció) van reconvenir a la demanda, el TS va reprendre el raonament transcrit més amunt, però afegint que

«la lesión "ultra dimidium"... nacería en el supuesto en que se produjera la transmisión patrimonial del bien inmueble objeto de la opción, pero no antes»

Gairebé deu anys més tard, la sentència de 24 de maig de 1985³⁴

va resoldre semblantment la reconvenció adreçada contra una demanda que exigia el compliment d'un pacte d'opció de compra d'unes finques situades al terme de Vallirana. Reblant el clau de la doctrina fixada per la sentència de 20 de juny de 1975, el TS va negar la possibilitat de rescindir el contracte en la fase immediatament posterior a l'exercici de l'opció:

«al depender la perfección del contrato de opción, de modo exclusivo, de la aceptación del optante, realizada dentro del plazo establecido, constriñe al

optatario al cumplimiento y fija definitivamente las obligaciones que sobre su base han de ser posteriormente exigidas lo que conduce a que dicho cumplimiento de las obligaciones del contrato exigido por el optante haya de referirse al momento posterior a dicha exigencia, y no al tiempo fijado para la opción, *con el efecto en cuanto a la acción de rescisión por lesión... de que su ejercicio venga supeditado al otorgamiento del contrato de compraventa a que afecte... en tanto mediante dicho otorgamiento no queden fijados en definitiva las respectivas obligaciones de vendedor y comprador y se confirme en ese otorgamiento el también definitivo precio, en contraprestación de la cosa también definitivamente vendida, no puede conocerse la realidad de la desproporción pretendida, ya que hasta ese momento del otorgamiento, de darse efectivamente causa de tal lesión, puede impedirla el comprador y evitar la rescisión mediante el pago en dinero al vendedor del complemento del precio o valor lesivos»*

Noteu, per tant, que l'última doctrina provinent del TS va consolidar un criteri restrictiu, en virtut del qual la rescindibilitat del contracte atorgat mitjançant un dret d'opció depenia del fet que aquest contracte hagués assolit eficàcia real. Únicament la transmissió de la cosa, de resultes de l'exercici de l'opció i de l'atorgament de l'escriptura pública de compra-venda, podien ocasionar la lesió que habilitava l'alienant per a rescindir:

«es en definitiva con [el] otorgamiento [de la compraventa] cuando se produce el desplazamiento de dominio que puede dar causa de lesión [...] «hasta en tanto no se lleve a cabo el otorgamiento de [la compraventa]... es cuando podrán conocerse los términos precisos en que tal acto transmisivo fue llevado a cabo»

Com a conclusió, doncs, es pot assenyalar que un dels elements més notables de la doctrina de les sentències de 20 de maig i 10 d'octubre de 1975 i 24 de maig de 1985, és la màxima que resulta aplicable per establir els requisits de l'acció de rescissió per lesió. Apartant-se dels textos legals (esp. cf. art. 323 II CDCC) i de la doctrina expressada anteriorment (STS de 7 de novembre de 1967), el TS i molts Tribunals inferiors han sostingut durant força temps que únicament l'atorgament del contracte de compra-venda, en compliment de l'opció de compra (o a la promesa bilateral de comprar i vendre) exercitada, permet apreciar la lesió i, com a conseqüència, admetre l'acció. La principal conseqüència pràctica d'aquest plantejament ha estat negar la possibilitat de reconvenir formulant l'acció de rescissió per lesió: per interposar-la calia esperar a que el contracte s'hagués atorgat en escriptura pública. Afortunadament aquest plantejament ha quedat superat pel canvi d'orientació que, en aquest assumpte, ha introduït la doctrina del TSJC.

3.2.3 Anàlisi de la doctrina jurisprudencial establerta pel TSJC

Tocant a la jurisprudència establerta pel TSJC, la primera sentència que cal examinar és la d'11 de juliol de 1991³⁵.

En aquest cas, una sèrie de societats mercantils amb un mateix administrador, va celebrar diferents contractes d'arrendament d'unes naus industrials. Simultàniament, en el mateix document, cadascuna de les societats arrendatàries va obtenir del propietari de les naus un dret d'opció de compra per 10 anys. Els contractes d'arrendament tenen data d'1 i 3 de març de 1981. Després d'algunes vicissituds relatives al compliment d'aquests contractes, amb data 6 de setembre de 1985, les parts van convenir l'extinció dels contractes de lloguer a partir del dia 30 de setembre de 1985. Amb data 15 de febrer de 1989 una de les societats va demanar

l'execució de l'opció de compra prevista en el contracte d'1 de febrer de 1981. Portat l'assumpte als Tribunals, el JPI va desestimar la demanda, però la SAP de Barcelona de 13 de novembre de 1990 va admetre l'apel·lació i va condemnar al propietari de les naus a l'execució forçosa de la venda per 45.000.000 de pessetes, tot desestimant la rescissió per lesió que havia estat sol·licitada subsidiàriament.

Contra l'opinió del JPI, l'Audiència va considerar que l'arrendament i l'opció de compra eren contractes juxtaposats i que, per tant, eren independents entre sí. Això significava que l'extinció de l'arrendament no havia de tenir com a conseqüència la ineficàcia del pacte d'opció.

El TSJC va partir de la configuració oposada, en virtut de la qual arrendament i opció de compra conformaven un supòsit de contractes col·ligats o d'unió de diferents contractes en un sol negoci jurídic. Per això, va considerar innecessari fer cap mena de pronunciament quant a la pretensió rescissòria, també formulada amb caràcter subsidiari en el recurs de cassació. No cal dir que això hauria estat de molt interès, car la sentència de l'Audiència a més d'admetre l'exercici de l'opció malgrat l'extinció de l'arrendament havia refusat la reconvençió en què es demanava la rescissió perquè considerava caducada l'acció en comptar el termini des de la data d'atorgament de l'opció de compra.[36](#)

La següent sentència interessant és la de 7 d'octubre de 1991[37](#). Aquesta sentència no va resoldre un cas d'opció de compra, però cal repassar-la perquè va confirmar expressament el criteri de la STS de 7 de novembre de 1967 tot refusant d'aplicar la confusa doctrina resultant de les sentències de 20 de juny i 10 d'octubre de 1975 i 24 de maig de 1985, que havien estat al·legades en el recurs de cassació precisament amb la finalitat d'aconseguir la desestimació de l'acció de rescissió adreçada contra una compra-venda no consumada. El TSJC va resoldre la qüestió afirmant que la doctrina d'aquestes sentències era inaplicable al cas, ja que es referia bé a una promesa de comprar i vendre, bé a una opció de compra, que considera supòsits diferents al contracte de compra-venda objecte del litigi. A continuació, va rebutjar de pla l'argument consistent a dir que la rescissió era improcedent perquè l'immoble no s'havia arribat a lliurar al comprador la qual cosa sembla encertada i convenient, atesa l'ambigüïtat que caracteritza la doctrina de les sentències del TS suara esmentades confirmant que, per demanar la rescissió, no cal que s'hagi produït la consumació del contracte:

«Es cierto que en nuestro sistema jurídico la traslación del dominio por vía contractual exige además (del título) la tradición (modo de adquirir) en cualquiera de sus modalidades legales (arts. 1.462 a 1.464 del Código y 277 de la Compilación), pero no es dable confundir contrato traslativo de dominio con transmisión del mismo. Aquello es una idoneidad, una vocación, disposición o querencia, y lo segundo es un efecto. Para la rescisión por lesión basta lo primero. En síntesis: no es necesaria la entrega de la posesión; no es necesario que se haya producido el efecto transmisivo de la propiedad»

Amb tot, es pot afirmar sens dubte que la rectificació més clara de la línia doctrinal marcada per la STS de 20 de juny de 1975 es va produir en les sentències del TSJC de 22 de març[38](#) i 9 de novembre de 1993[39](#).

En el cas resolt per la primera d'aquestes sentències, el 17 d'abril de 1986 les parts en el procés havien atorgat sengles contractes de lloguer i d'opció de compra d'una nau industrial situada al polígon industrial de Fornells de la Selva. L'arrendament es va convenir per 5 anys i 120.000 pessetes al mes. L'opció de compra es va concedir també per 5 anys i per un preu

de 24.000.000 de pessetes. Quan es va reclamar judicialment el compliment del contracte d'opció, el propietari va reconvenir demanant la rescissió per lesió de la venda. Tant el JPI com la sentència de l'Audiència Provincial de Girona de 13 d'octubre de 1992, estimaren la demanda i desestimaren la reconvecció perquè, com que la compra-venda encara no s'havia atorgat, la pretensió rescissòria s'havia de qualificar d'extemporània. No cal dir que seguien així, al peu de la lletra, la doctrina establerta per la STS de 20 de juny de 1975.

Semblantment s'esdevé en el cas que en darrera instància va resoldre la STSJC de 9 de novembre de 1993. Amb data 31 de juliol de 1989, la propietària d'un local comercial situat a l'Avinguda Diagonal de Barcelona havia atorgat a favor de *Valores Inmobiliarios, S.A.* una opció de compra per import de 57 milions de pessetes, amb una prima de 3 milions i per un període predeterminat que no consta als antecedents de la sentència. Dins el termini, tanmateix, l'opció es va exercir comunicant-ho a la propietària, que es va negar a atorgar la corresponent escriptura de venda. De fet, la propietària ja havia entaulat demanda contra *Valores Inmobiliarios, S.A.* en la qual sol·licitava la rescissió per lesió de l'opció de compra atorgada, així com la cancel·lació de la inscripció registral on constava el dret d'opció. Amb data 4 de febrer de 1991 aquest procediment es va acumular amb l'instat per la societat titular del dret d'opció, adreçat a aconseguir l'atorgament de l'escriptura pública de venda del local.

Tot i que en primera instància es va admetre la demanda reconveccional, declarant rescindida la compra-venda, la sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona de 27 de novembre de 1992⁴⁰

va revocar la sentència del JPI perquè, a la vista de la doctrina de les STS de 10 d'octubre de 1975 i 24 de maig de 1985, «no cabe ahora pronunciarse respecto a la acción rescisoria por ser su ejercicio extemporáneo».

En tots dos casos, el TSJC va revocar les sentències d'apel·lació. Es pot dir, per tant, que va crear doctrina jurisprudencial quan va aplicar rigorosament el criteri en virtut del qual hi ha possibilitat d'apreciar la lesió des del moment en què el concedent de l'opció rep la declaració de voluntat de l'optant. En línia amb la STS de 7 de novembre de 1967 i amb la STSJC de 7 d'octubre de 1991 va subratllar que no cal que l'alienació s'hagi consumat amb la transmissió del domini de la cosa venuda. A més a més, va remarcar que obligar a la part que reconvé demanant la rescissió per lesió a emprendre un procediment nou per aconseguir aquest resultat fóra contrari, no només al principi d'economia processal, sinó al dret a un procés sense dilacions indegudes que es dedueix de l'art. 24 CE.

Tècnicament, l'argumentació del TSJC es va fonamentar, en totes dues resolucions, en la tesi que parteix de que la recepció de la declaració de voluntat de l'optant és suficient per a perfeccionar la venda i, com a conseqüència, per a causar la lesió que faculta per a rescindir. La sentència de 9 de novembre de 1993 és particularment interessant, a més, perquè el TSJC té ocasió de pronunciar-se de manera expressa en contra de la rescindibilitat del contracte d'opció, quan el titular de l'opció encara no l'ha exercida. Com ja he apuntat, en aquest procés s'havien acumulat dues demandes, una de cada part: la primera dirigida a rescindir el contracte d'opció i la segona a aconseguir l'atorgament de la venda en compliment de l'opció. El TSJC descarta categòricament la primera possibilitat:

«Esta lesión sería inconcebible durante la vida real del contrato de opción, esto es, mientras el optante no haya ejercitado su derecho, pues no encajaría dentro del párrafo 1.º del art. 321 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña. Pero la situación cambia si como sucede en el presente caso, el concedente que se niega

a otorgar la escritura de venta una vez ejercitada la opción, plantea bien por vía reconvenzional o en pleito sucesivo la rescisión por lesión "ultra dimidium"»

En coherència amb la configuració que fa servir respecte a la perfecció de la compra-venda per mitjà d'una opció de compra, el TSJC va reiterar que el *dies a quo* de l'acció de rescissió per lesió és el moment en què va arribar a coneixement del venedor la declaració de voluntat de l'optant.

Amb relació a aquest mateix moment s'ha de fixar el preu just als efectes de la determinació de la lesió. Així es desprèn de la sentència de 9 de novembre de 1993, per bé que el curt espai de temps que hi havia entre la concessió de l'opció i el seu exercici van fer irrellevant la possible diferència de preu entre el moment de convenir l'opció i el temps en què s'exerceix perfeccionant la compra-venda. El transcurs d'aquest lapse, en canvi, podia haver estat determinant de la lesió en el cas de la sentència de 22 de març de 1993. Només ho va impedir que el TSJC considerés que, tot i l'augment de preu dels solars en la zona on es trobava la nau, el preu acordat en concedir l'opció l'any 1986 encara no havia esvingut lesiu quan, l'any 1989, es va interposar l'acció.

3.2.4 La STSJC de 24 de febrer de 1994

Aquest problema es va plantejar explícitament a la sentència de 24 de febrer de 1994⁴¹, tal com apareix al final del seu fonament de dret quart:

«Ens trobem, doncs, que si el preu es determina en funció del valor en venda de la finca quan es convé l'opció de compra, de la prova pericial practicada en resulta que l'alienant no ha experimentat una lesió de més de la meitat del preu just (tesi de la part que recorre). Mentre que si el preu just es determina en funció del valor en venda de la finca quan l'optant exercita el dret d'opció, aleshores de la mateixa prova pericial en resulta la procedència de l'acció rescissòria (tesi de la sentència contra la qual es recorre). Per consegüent en aquest cas es fonamental determinar si quan el contracte es forma per la via d'una opció de compra, en quin moment s'ha d'entendre atorgat el contracte als efectes de l'art. 323 CDCC, segons el qual el preu just s'ha de determinar en funció del valor en venda que les coses tinguessin quan es va atorgar el contracte»

Aparentment, els fets d'aquesta sentència responen al supòsit A, dins la classificació a què m'he referit al començament d'aquest treball.

Amb data 8 de maig de 1985, un matrimoni va atorgar una escriptura pública d'opció de compra d'una finca de la seva propietat a favor d'un particular, per un import de 52.000.000 de pessetes, abonant aquest darrer en el acte 5.000.000 de pessetes. La durada pactada per a l'opció fou de 6 mesos, prorrogables 6 mesos més, sempre que el beneficiari de l'opció abonés des d'aleshores un interès de l'11% de la suma pendent del preu convingut.

Transcorregut aquest temps, amb data 20 de gener de 1987 es va atorgar una altra escriptura entre les mateixes persones i amb idèntiques característiques, només que l'opció de compra es concedia per quatre anys. El dia 8 de febrer de 1989 es va exercir l'opció, cosa que va fer una societat anònima en qualitat de cessionària dels drets del primer contractant, mitjançant un document privat a l'atorgament del qual participaren els concedents de l'opció. No obstant això, quan pocs dies després foren requerits perquè compareixessin davant notari per atorgar l'escriptura pública de compra-venda, s'hi van negar entenenent que el preu

convingut havia esdevingut lesiu. Finalment, ambdues parts entaularen sengles procediments judicials, després acumulats, on sol·licitaven respectivament l'execució judicial de l'opció de compra i la rescissió per lesió *ultra dimidium* de la compra-venda.

Dic que aquests fets aparentment quadren amb un dels supòsits de fet típics perquè realment malgrat que cap de les parts no ho va al·legar, ni tampoc les instàncies judicials inferiors no es van sentir inclinades a fer-ho el TSJC va modificar la qualificació dels actes jurídics que les parts havien dut a terme.

Segons el TSJC, l'acord de 8 de maig de 1985 (successivament renovat els dies 20 de gener de 1987 i 8 de febrer de 1989) veritablement constituïa una compra-venda perfecta, amb diverses particularitats relatives a la seva eficàcia. A saber: el comprador podia desistir en qualsevol moment perdent la part del preu ja abonada, el contracte era sotmès a una facultat resolutòria, condicionada pel fet que no s'atorguessin certes llicències d'obres sobre la finca i, per últim, l'execució del contracte estava ajornada en interès del comprador, per la qual cosa havia d'abonar, a part del preu de compra, un interès de l'11% anual sobre el capital format per la suma pendent de pagament.

Aquesta nova qualificació del contracte va portar a l'estimació del recurs de cassació atès que, prenent-la com a base, la determinació de la lesió s'havia d'efectuar amb relació a l'atorgament de la pretesa opció de compra, i no al moment en què hom reclamava el seu compliment:

«en el cas que origina aquest recurs de cassació el contracte amb finalitat translativa referent a un immoble es va convenir en l'anomenada escriptura d'opció de compra de 9 de maig de 1985, i de les proves practicades en el judici en resulta que en aquest moment el preu convingut de 52.000.000 ptes. coincidia essencialment amb el valor en venda de la finca a la mateixa època»

Tot i així, immediatament després d'arribar a aquesta conclusió que, cal insistir-hi, emmena a l'estimació del recurs i a la cassació de la sentència d'instància el TSJC afegeix que això mateix s'hauria de concloure si s'acceptava que es va convenir realment una opció de compra:

«Segons una autoritzada opinió doctrinal l'exercici del dret d'opció implica el compliment d'una relació jurídica que ja es va establir, és a dir, comporta demanar el compliment de les obligacions que ja havien assumit les parts quan es va pactar l'opció [...] I aquesta configuració jurídica de l'opció de compra és precisament la que volen els contractants... ja que ben clarament pacten en la clàusula cinquena del contracte de compra-venda de 1989 que aquest conveni s'havia d'interpretar com execució de tot allò que s'havia convingut en les escriptures d'opció de compra [...] per consegüent el posterior contracte de 1989 en la intenció dels contractants determinava únicament que es produïssin els efectes d'una compra-venda que ja havia nascut a la vida del dret. La qual cosa porta a la conclusió que *no es pot exercir l'acció de rescissió per lesió si el preu és just quan es va convenir l'opció, perquè des d'aquest moment l'alienant ve obligat a transmetre la cosa pel preu convingut en l'opció*, que en aquest cas era una clàusula d'un contracte de compra-venda»

El fet que la raó per decidir fos el canvi de la qualificació jurídica del supòsit, basat en la interpretació sistemàtica i orgànica de la voluntat de les parts contractuals com també es dedueix, bé que indirectament, del paràgraf suara transcrit fa pensar que aquestes

afirmacions del TSJC entorn a la determinació de la lesió quan el contracte es forma per la via d'una opció es van fer de més a més, i sense la intenció de fixar un criteri diferent al sostingut per les STSJC de 22 de març i 9 de novembre de 1993. No obstant, han romàs com a reconeixement explícit de la possibilitat d'admetre una configuració diferent del procés de formació del contracte, que afecta de manera directa a l'aplicació dels arts. 322 i 323 II CDCC. Noteu que les sentències esmentades pressuposaven l'existència de dos contractes, això és: el contracte d'opció de compra i la compra-venda, que es perfecciona quan el concedent rep la declaració de voluntat de l'optant. La sentència de 24 de febrer de 1994 apunta, en canvi, a un plantejament molt diferent, en el qual l'exercici del dret d'opció no té com a conseqüència perfeccionar el contracte de compra-venda: la relació jurídica s'hauria establert en el moment en què es va atorgar el contracte d'opció de compra, per bé que amb la important particularitat que el titular del dret d'opció posseeix la facultat de donar-li eficàcia exigint el compliment de les obligacions assumides en pactar l'opció.

Les afirmacions de la sentència de 24 de febrer de 1994 han injectat en la doctrina jurisprudencial relativa a l'art. 323 II CDCC, i indirectament sobre la interpretació de l'art. 322 CDCC, un grau considerable d'incertesa. On hi havia un criteri, no exempt de crítiques però que era clar, plana des d'aleshores el dubte i pot aflorar la controvèrsia. Això es palesa, per exemple, en l'enfocament dubitatiu adoptat per alguna resolució posterior, com ara la sentència de 7 de novembre de 1995, on la part que va recórrer havia al·legat precisament bé que amb caràcter subsidiari que la sentència d'apel·lació infringia l'art. 323 II CDCC per haver acceptat com a just preu el que tenia la finca més de quatre anys després de l'atorgament del dret d'opció. El TSJC, «sense negar la suggestivitat del problema que planteja el recurrent», va eludir de pronunciar-se en un sentit o altre, per tal com

«en aquest cas, aquest problema no existeix, doncs no es pot considerar que hi hagi hagut variació transcendent en el preu de la finca entre ambdues dates a l'efecte de la rescissió si es té en compte que el Pla General Metropolità que va qualificar definitivament la finca va ésser aprovat l'any 1976 i que la va incloure quasi tota en la zona urbana d'edificació aïllada, dins un sector de reforma interior; aquest sector no va ésser desenvolupat per cap mena d'instrument urbanístic entre l'any 1987, en què es va convenir l'opció, i l'any 1991, en què es va exercir, per la qual cosa s'ha d'entendre que tant la finca com el seu valor varen quedar estancats en aquest període»

En altres sentències, el TSJC gairebé sembla defugir la qüestió, malgrat que els supòsits podien haver donat peu com s'ha esdevingut molts cops a fer una digressió que aclarís el seu posicionament.[42](#)

4. LA RESCINDIBILITAT DE L'OPCIÓ DE COMPRA ABANS DEL SEU EXERCICI

Les raons per les quals la rescissió per lesió del contracte d'opció de compra es considera tècnicament «inconcebible» (STSJC de 9 de novembre de 1993) són fonamentalment dues.

Primer de tot perquè aquest no és un contracte translatiu, ço és: no dóna dret a la propietat de l'immoble i, en conseqüència, el concedent de l'opció no pot ésser qualificat d'alienant, tal com exigeix expressament l'art. 321 I CDCC [v. *infra* § 4.1].

En segon lloc, encara que l'atorgament d'un dret d'opció de compra es pogués configurar com una alienació també als efectes de l'art. 321 CDCC l'acció de rescissió seria inadmissible, per extemporània, ja que fins a l'exercici de l'opció, quan es considera perfeccionada la compra-venda, no es pot apreciar l'existència de lesió [v. *infra* § 4.2].

En aquest segon punt s'ha centrat la doctrina jurisprudencial. Amb el rebuig de la tesi de la STS de 20 de juny de 1975, tot revitalitzant la doctrina anterior del mateix TS, el TSJC s'ha pronunciat clarament en contra d'una definició basada en l'eficàcia jurídic-real o transmissiva del contracte. El repàs de la doctrina jurisprudencial permet afirmar sense cap mena de dubte que la condició d'alienant a què es refereix l'art. 321 I CDCC no pot entendre's restrictivament com a transferent, ni la lesió equiparar-se a la transmissió del domini. Igualment ferm, tanmateix, és el parer que la lesió que pot ocasionar la rescissió d'un contracte vàlid ha d'ésser actual, no merament potencial. És cert que per rescindir el contracte basta que les obligacions hagin nascut, encara que el contracte no s'hagi consumat. Com assenyala la STJSC de 7 d'octubre de 1991, per demanar la rescissió n'hi ha prou amb que hagi tingut lloc el «sinalagma genético», del qual dedueix la «idoneidad,... vocación, disposición o querencia» per a causar la transmissió del domini. Però cal també, a més a més, que es pugui determinar el sacrifici de la part que s'ha compromès irrevocablement a transmetre l'immoble concedint una opció de compra. La qual cosa només s'esdevé, en el parer del TSJC, des del moment en què té en el seu patrimoni, com a contraprestació, un dret de crèdit al preu de la cosa, avaluat en menys de la meitat del valor de la seva pròpia prestació. Sols llavors es pot dir, jurídicament parlant, que resulta menyscabat el seu patrimoni, i es pot apreciar l'existència o no del desequilibri econòmic susceptible d'ésser sancionat mitjançant la rescissió del contracte lesiu.

Aquesta doctrina concorda de manera natural amb la configuració prevalent de l'opció de compra. Assenyaladament en allò relatiu a l'instant en què es perfecciona el contracte objecte de l'opció (la compra-venda): la recepció de la declaració de voluntat del titular de l'opció és suficient per perfeccionar el contracte, però per descomptat també és absolutament necessària. Sense ella i mentre vigeixi l'opció, roman la subjecció del concedent a l'acord en què la va concedir, però aquesta relació contractual és prèvia i diferent a la que constituirà el contracte definitiu, la perfecció del qual és justament l'objecte principal de l'opció.

4.1 Àmbit d'aplicació de la rescissió per lesió en el dret català: contractes que es poden rescindir

L'art. 321 I CDCC assenyala que seran rescindibles per lesió en més de la meitat del preu just «els contractes de compra-venda, permuta i altres de caràcter oneros, relatius a béns immobles».

S'ha fet notar, amb tot, que l'expressió «altres de caràcter oneros» no permet, com podria semblar a primera vista, una aplicació indiscriminada del remei rescissori a qualssevol contractes onerosos. En aquest punt, es considera decisiva l'exigència legal que la part lesionada tingui la qualitat d'alienant. D'on es dedueix com a conseqüència que sols es poden rescindir els contractes translatus de domini, ço és: aquells que tenen per finalitat la sortida de l'immoble del patrimoni d'un contractant i la seva integració en el patrimoni de l'altre.⁴³

Aquest plantejament emmena, en primer lloc, a excloure la rescindibilitat dels contractes que tinguin per objecte la constitució d'un gravamen o la mera transferència d'un dret d'ús i gaudiment de la cosa.⁴⁴

Però implica, a més a més, negar la possibilitat de rescindir el contracte en què es concedeix una opció de compra mentre el dret d'opció roman sense exercir:

«Pendiente de ejercicio el derecho de opción no existe un contrato apto para ser

título traslativo del dominio de un inmueble y, por tanto, no cabe hablar de la rescisión por lesión *ultra dimidium* del contrato»[45](#)

Per tant, només es poden rescindir els contractes en què la causa que legitima l'acte dispositiu descansa *immediatament* ells, sense que hi hagi d'haver un acte posterior adreçat a perfeccionar el títol que pot provocar la transmissió.[46](#)

Per l'eficàcia que s'atribueix a l'opció de compra, el concedent no pot ésser mai alienant[47](#), i semblantment s'esdevé en el cas de la promesa de venda: si es parteix de la configuració doctrinal prevalent d'aquesta mena de negocis jurídics, fins que hom exerceixi la facultat de perfeccionar el contracte projectat no hi ha alienació, i és legalment impossible, per tant, demanar la rescissió per lesió del conveni corresponent.[48](#)

L'àmbit d'aplicació de l'art. 321 I CDCC, quan se'l compara amb els ordenaments europeus que han conservat la rescissió per lesió *ultra dimidium* amb trets anàlegs als del dret català, hauria de situar-se d'acord amb la doctrina ara exposada a mig camí entre dues possibilitats màximes, totes dues fonamentades en la tradició històrica de la institució. No s'hauria limitat a la compra-venda, tornant així a la norma romana originària, però tampoc seria aplicable a qualssevol contractes onerosos commutatus, com podria resultar d'acord amb l'evolució posterior del *ius commune*.

Ara bé: tal vegada cal assenyalar que aquest criteri no apareix en la doctrina immediatament anterior a la promulgació de la Compilació. Aquesta va romandre en termes generals fidel a l'opinió prevalent a la nostra tradició jurídica, que era també la més seguida en el *ius commune*. A saber: estendre l'aplicació de la *lex secunda* molt més enllà de la compra-venda, fins abraçar qualssevol contractes commutatus *qui ad emptionem accedunt*. De la seva banda, la jurisprudència desenvolupada pel Tribunal Suprem tampoc no va exigir la introducció d'un parer diferent, sinó que es va atènyer a la doctrina tradicional i va declarar rescindibles, per exemple, l'arrendament, el contracte d'obra i la venda a carta de gràcia. En aquest mateix sentit, el Projecte d'Apèndix de 1930 es caracteritza pel fet de recollir d'una manera oficial el criteri aleshores generalitzat, tot estenent el remei rescissori a qualssevol contractes bilaterals[49](#). Oferia, a més, una regulació detallada, pensada per donar resposta a les diferents situacions que es podien presentar atesa la diversitat de modes d'execució dels contractes rescindibles (v. art. 241 I i II).[50](#)

A part d'això, en l'etapa prèvia a la promulgació de la Compilació, només hi ha un autor que es refereix expressament a «alienacions», tot i que en nota inclou com a tals els supòsits admesos per la jurisprudència[51](#). Autoritzadament es va proposar un criteri del tot diferent a l'actual, igualment adreçat a delimitar l'àmbit d'aplicació de l'acció en allò relatiu al tipus de contractes susceptibles d'ésser rescindits, però en l'actual redacció de l'art. 321 CDCC no n'ha quedat cap rastre.[52](#)

L'expressió *alienant* en l'art. 321 CDCC i les altres locucions concordants d'aquest capítol apareixen per primer cop al Projecte de Compilació de 1955[53](#). D'acord amb el que s'acaba de dir, no hi ha precedents que permetin oferir una explicació de la introducció d'aquest nou criteri, més restrictiu. Potser això explica per què vigent el text compilat hi ha una tendència a restar-li importància, fins al punt d'admetre la rescindibilitat de la promesa de venda[54](#) i de l'arrendament d'immobles[55](#).

Això pot palesar una certa desconfiança envers requisits que limiten l'àmbit d'aplicació de

l'acció per raons estrictament conceptuals. Noteu que aquesta acció es justifica, al capdavant, en imperatius d'ordre moral que no s'avenen massa amb límits que són tècnicament plausibles però que, ateses les finalitats del remei rescissori, poden semblar arbitraris⁵⁶.

En tot cas, el fet d'acceptar la interpretació prevalent de l'art. 321 I CDCC no tanca definitivament el problema de la rescindibilitat de l'opció de compra abans d'exercir el dret d'opció. L'objecció consistent a dir que aquest contracte no és immediatament translatiu, es pot superar afirmant que en veritat l'opció de compra no és altra cosa que la mateixa compra-venda, per bé que en una determinada fase de la seva existència. Naturalment, això emmena a centrar la discussió no tant en la naturalesa del contracte d'opció de compra com a negoci rescindible diferent de la compra-venda o qualsevol altra alienació sinó en la rescindibilitat de la pròpia compra-venda durant aquesta fase en què la facultat del comprador de posar-la en vigor vincula irrevocablement al venedor.⁵⁷

Per acabar, admetent que l'eficàcia del conveni en què es concedeix l'opció de compra no és la mateixa que la d'una compra-venda definitivament perfeccionada, cal cridar l'atenció sobre la identitat que hi ha, des d'un punt de vista pràctic, entre la posició del venedor i la del concedent de l'opció. Tot i que el contracte d'opció de compra no atribueix a l'optant, abans de l'exercici de l'opció, una pretensió a la propietat del bé, sotmet al concedent a una situació de subjecció que, de fet, es pot equiparar a la del venedor abans del lliurament de la cosa venuda. Interessa destacar en aquest punt la solució que rebria el cas en què el concedent de l'opció (no inscrita) decidís vendre l'immoble a un tercer, la qual cosa pot interessar-li força atès el mal negoci que ha fet en concedir l'opció. Ningú negarà que el concedent de l'opció haurà de respondre de manera semblant a com s'exigiria que ho fes el venedor que ha efectuat una doble venda. Val a dir, a més, que havent disposat del bé, el concedent de l'opció probablement no tindrà la possibilitat de demanar la rescissió, atès que no podrà lliurar l'immoble en cas que el comprador oferís el complement de preu.

D'aquestes consideracions se'n pot deduir com a conseqüència que, per al cas de la vinculació existent entre les parts d'una opció de compra, s'ha de permetre rescindir en el moment en què es convé el contracte d'opció de compra per preu lesiu, sense haver d'esperar a l'exercici de l'opció.

4.2 La lesió com a pressupòsit i causa de la rescissió d'un contracte vàlid

Com he assenyalat abans⁵⁸, el segon raonament dirigit a negar de pla la rescindibilitat de l'opció de compra (i, per raons molt semblants, de la promesa de venda) està íntimament vinculat amb l'argumentació que s'acaba de resumir en l'apartat anterior.

Tot i així, en teoria poden distingir-se sense massa dificultats: la tesi que ara examinaré parteix de la idea que, encara que la rescissió per lesió s'apliqui a contractes que no són alienacions, el contracte d'opció de compra no es pot rescindir puix que, fins al moment en què s'exerceix l'opció, no es pot apreciar la lesió que justifica la rescissió d'un contracte vàlid:

«[La opción concedida unilateralmente por el propietario del inmueble] no será rescindible por lesión, porque, efectivamente, no se produce un cambio en el patrimonio del promitente, por lo menos inmediato [...] La compraventa efectuada ejerciendo el derecho previamente concedido,... sólo podrá rescindirse si realmente resulta lesión y sólo cuando se celebre, no antes, porque hasta el

momento de la prestación del consentimiento no es posible saber si la causa es lesiva»[59](#)

No hi ha lesió perquè, pel simple fet de concedir l'opció, l'immoble no ha sortit del patrimoni del propietari ni hi ha cap causa que, de moment, l'obligui a transmetre'l al beneficiari de l'opció. Per això mateix, en aquest instant, tampoc no té dret al preu convingut, que sols adquireix quan l'altra part declara voler comprar i fer-ho a canvi d'aquest preu. Aquesta declaració s'efectua amb l'exercici en temps i forma de l'opció, que es considera que perfecciona l'anomenada compra-venda definitiva i que, per consegüent, dóna lloc al naixement dels drets i les obligacions que sorgeixen del contracte.

Així les coses, des de la concessió de l'opció de compra certament es pot anticipar que el concedent patirà un perjudici de resultes d'haver-la concedit. També és clar que aquest perjudici tindrà lloc a causa del desequilibri que existeix entre les prestacions recíproques, tal i com s'han establert en el contracte d'opció de compra. No obstant això, fins que aquest desequilibri merament potencial no esdevingui una realitat mitjançant la declaració de voluntat de l'optant no es produeix la lesió que faculta per a rescindir.

Cal destacar aleshores que l'exclusió de la rescissió per lesió *ultra dimidium* no es deu a que el precontracte corresponent (opció de compra, promesa bilateral de compra i venda) sigui un contracte diferent a l'anomenada *compra-venda definitiva*. L'acció de rescissió no s'ha de desestimar pel fet que el contracte d'opció no té per objecte ni l'immoble ni el preu pactat per adquirir-lo. Segons l'opinió prevalent, l'única raó per fer-ho és que aquesta acció és extemporània: el concedent pretén rescindir quan encara no ha sofert lesió. Això implica admetre que quan hom concedeix l'opció de compra no es ven, però sí que comença el procés de formació d'una compra-venda. Com a conseqüència, encara que l'acció de rescissió s'adreça contra aquest últim contracte, s'ha de desestimar perquè falta un element indispensable per produir la lesió: manca la declaració de voluntat de l'altra part sobre l'objecte i la causa d'aquesta compra-venda[60](#).

Naturalment no es pot ignorar que això emmena a un resultat qüestionable des del punt de vista del concedent de l'opció, a qui es deixa en una situació força complicada. De totes maneres, s'ha remarcat que aquesta situació ve compensada pel fet que, fins el moment d'exercir el dret d'opció o les facultats derivades del precontracte, hom pot evitar la lesió adés renunciant a exercir aquests drets, adés acordant un augment del preu inicialment convingut:

«Mientras [no se concluya el contrato definitivo], está en las partes [de la promesa bilateral de comprar y vender] desistir del mismo o modificar las condiciones definitivas de su contratación, alterando el precio previamente fijado»[61](#)

Semblantment es va pronunciar la sentència de l'antiga Audiència Territorial de Barcelona de 26 de novembre de 1986[62](#)

:

«al constituirse la opción... la lesión no puede producirse en ese momento inicial, sino cuando se perfecciona la venta y hasta entonces podría el optante eliminar la

posibilidad de aquella, ofreciendo un complemento del precio»[63](#)

Concorren, per tant, per excloure la rescindibilitat del contracte d'opció, dues raons de diferent naturalesa: tècnica una, pràctica l'altra. Totes dues coincideixen a l'hora d'establir com a pressupòsit de l'acció de rescissió l'exigència d'una lesió certa, no merament potencial. Les raons pràctiques reblen el clau de l'argumentació tècnica.

Crec, tanmateix, que aquesta argumentació no és tan sòlida com sembla. En realitat, depèn absolutament de la configuració que s'adopti sobre el contracte d'opció. D'aquí la importància del *dictum* de la STSJC de 24 de febrer de 1994: tècnicament és possible una configuració alternativa, on es destaquí que la relació jurídica ja es constitueix en convenir l'opció, la qual cosa fa possible determinar l'existència de lesió encara que les obligacions recíproques de les parts encara no siguin immediatament exigibles. Per tant, aleshores també s'hauria produït el consentiment de les parts sobre les obligacions contractualment exigibles, per al cas que l'optant decideixi exercir la facultat de posar en vigor el contracte en què consisteix el dret d'opció.

En aquest sentit, penso que cal remarcar que la dogmàtica de l'opció de compra s'ha de posar al servei de les finalitats del remei rescissori, i no a l'inrevés. Això implica tenir present que la configuració prevalent quant al moment de perfecció de la compra-venda definitiva s'ha desenvolupat per tutelar els interessos de l'optant. Per això, l'exercici de l'opció no comporta la prestació d'una nova declaració de voluntat del concedent, i quan s'insisteix en el seu caràcter receptici això té com a única finalitat establir les condicions en què s'ha d'exercir per evitar, si escau, la seva caducitat. En tots dos casos, l'objectiu del criteri jurisprudencial no és pas delimitar la frontera entre un tipus de vinculació (precontractual) i un altre (contractual), amb les consegüents diferències quant a la responsabilitat assumida pel concedent. Això fa pensar que tampoc no pot pas determinar en quines condicions la part unilateralment obligada pot exercir les accions dirigides a evitar l'eficàcia d'aquest pacte. Vist des d'aquesta banda, la relació obligatòria ja s'entén constituïda, encara que la seva eficàcia derivi en últim terme de la decisió lliure de l'altra part.

Així, doncs, la principal objecció a la rescindibilitat del contracte d'opció no deriva pas del fet que existeixi un obstacle conceptual insuperable per a admetre que es produeix lesió i per a poder, en conseqüència, demanar la rescissió. Aplicant una configuració alternativa del procés de formació de la compra-venda per la via d'una opció el límit conceptual cau pel seu propi pes i resten únicament les raons d'índole pràctica.

En elles batega una certa idea de subsidiarietat de l'acció de rescissió: cal postular que la interpretació dels arts. 323 II i 322 CDCC no promogui la interposició de demandes que, al capdavall, siguin inútils, atesa la discrecionalitat que caracteritza el dret d'opció quant a la producció de la lesió. Vindria a dir que, mentre romangui una possibilitat que el perjudici no es produeixi, és improcedent interposar l'acció de rescissió, que estaria basada precisament en la producció (efectiva) d'aquest perjudici.[64](#)

Al capdavall, aleshores, tot es redueix a la protecció que atesa aquesta situació d'incertesa quant al resultat econòmic de l'operació es deixa d'atorgar al concedent de l'opció per preu lesiu, per a la qual cosa s'adopta una determinada configuració de l'eficàcia del contracte d'opció.[65](#)

Ara bé: aquest argument pràctic, en virtut del qual fins a la perfecció de la venda no és segura la producció de la lesió, parteix d'una hipòtesi que sembla poc probable que es produeixi si l'opció de compra s'ha aconseguit per un preu lesiu: això és, que el qui té dret a comprar per

aquest preu deixarà de fer-ho o s'avindrà a renegociar-lo per evitar la rescissió. A més a més, no pot ésser determinant de les facultats reconegudes a la part concedent de l'opció ja que, havent-se aquesta obligat irrevocablement, rés no obliga l'optant a acceptar de renegociar el preu lesiu abans d'exercir l'opció, o a abstenir-se de fer-ho en vista de la probabilitat que l'altra part reconvingui demanant la rescissió per lesió.

Per últim, la incertesa que afecta l'actualització del perjudici que es troba *in nuce* en convenir l'opció, no és quelcom que obstaculitzi irremeiablement la possibilitat d'exigir la rescissió d'un negoci jurídic. És més: resulta una hipòtesi reconeguda en el nostre dret més tradicional. Naturalment, em refereixo al supòsit de la rescissió per lesió del pacte de renúncia al suplement de llegítima futura (cf. art. 377.2 n CS). Com tothom sap, si el que rep el legitimari no arriba a la meitat d'allò que per llegítima individual presumpta li correspondria, el perjudicat pot demanar la rescissió per lesió del pacte. Noteu que en aquest cas la rescissió es refereix a una lesió que tampoc no és segura, car la seva actualització depèn de la quantia que assoleixi (si n'hi ha) la llegítima individual en obrir-se la successió. Això no obstant, legalment s'admet la possibilitat de rescindir aquest negoci, tot apreciant la lesió dels drets del legitimari en el moment d'atorgar el pacte successori i comptant des d'aleshores el termini de quatre anys que estableix l'art. 322 CDCC.[66](#)

1

Aparentement, quan es ven a l'arrendatari, l'arrendament no ha d'influir en la determinació del preu just, car aquest s'extingirà per confusió en adquirir-la aquell. Com ha assenyalat Ramón Casas, aquesta solució ignora, tanmateix, que el valor de mercat de la finca és inferior al que tindria com a lliure, i que això no canvia pel fet que l'arrendatari l'adquireixi mitjançant l'opció: «el menor precio que paga el tercero sejustifica por el coste previsto para extinguir su derecho [...] La diferencia reside en la valoración del sacrificio que implica la extinción del arriendo». Cf. Ramón Casas Vallés, «Arrendamiento con opción de compra y rescisión por lesión. Comentario a la sentencia del TSJC, Sala Civil, de 20 de noviembre de 1995, *La Llei*, núm. 121, pàgs. 1-10, 8. Semblantment, per al dret francès, v. Cass. 3e civ. 13 març 1979 (*Bull. civ.* III, núm. 64), que va estimar que la valoració de l'immoble ha de comprendre els lloguers que graven la propietat, encara que el comprador sigui l'arrendatari.

2

Vegeu *infra* § 3.2 quant a la doctrina jurisprudencial actualment predominant, en el marc de l'evolució de la jurisprudència del Tribunal Suprem.

3

Vegeu *infra* § 4.

4

Per tots, v. Philippe Malaurie / Laurent Aynès, *Cours de droit civil*, tome VIII, *Les contrats spéciaux. Civils et commerciaux*, 8ème éd., Paris: Cujas, 1994, pàg. 163 i i Denis Mazeaud, «Lésion», a Pierre Raynaud / Jean-Luc Aubert, *Répertoire de droit civil*, tome VI, 2ème éd., Dalloz: Paris, 1994, núm. 59.

5

La fórmula és d'Henri Mazeaud, «Considérations sur la lésion», *Journal des tribunaux*, 1946, pàgs. 265-269, que l'emprava per designar la situació en la qual «entre le moment où les conditions de l'opération sont arrêtées et le moment où le contrat est formé, s'écoule un espace de temps, et parfois un long espace de temps, que dans cet intervalle les prix viennent à varier et la question de lésion va se poser. Question cette fois théoriquement distincte de l'imprévision mais qui met en jeu les mêmes intérêts, qui soulève les mêmes discussions car elle atteint aumême

titre la stabilité des contrats» (267). El supòsit principal era naturalment el de la promesa unilateral de venda (268). Aquest article és, de fet, una de les poques crítiques a la línia dominant. La doctrina francesa contemporània no acostuma a qüestionar-la quant al seu resultat. Per això mateix, no és gens estrany que el seu principal defensor ho sigui també de la introducció en el dret francès de l'anomenada teoria de la imprevisió amb caràcter objectiu. Cf. Jacques Ghestin / Marc Billiau, *Les effets du contrat*, a Jacques Ghestin (Dir), *Traité de droit civil*, tome 2, *Les obligations*, 2ème éd., Paris: LGDJ, 1992, especialment núms. 290 i 299.

6

La jurisprudència s'ha negat a apreciar la lesió amb relació a la data en què es va concedir el dret d'opció utilitzant el següent argument: «desatender a cual sea el justo precio de la venta por el hecho de que se hubiera señalado con anterioridad el de adquisición por el optante implicaría admitir una renuncia al ejercicio futuro de la acción» (SAT Barcelona de 26 de novembre de 1986 [RJC 1987-II, pàgs. 353-355, 354. Ponent: Il·lm. Sr. José R. Ferrándiz]). Com és obvi, el poder de convicció d'aquest argument depèn de que s'admeti tractar com supòsits de lesió i que hom els apliqui les normes de la rescissió per lesió (entre elles l'art. 322 CDCC) situacions de desequilibri sobrevingut, inexistent al moment d'establir les condicions del contracte.

7

No cal dir que el risc del desequilibri econòmic sobrevingut a què em refereixo en el text també es pot patir de resultes d'atorgar un contracte l'execució del qual està ajornada, per a una part o per a totes dues. L'element que fa que aquesta hipòtesi (hi hagi o no garanties específiques com la reserva de domini) no es pugui qualificar de substancialment equivalent rau en el fet que no existeix incertesa a l'entorn de l'eficàcia obligatòria del contracte quant a les obligacions principals d'ambdues parts.

8

Així es desprèn de la raó per decidir a la STSJC de 24 de febrer de 1994 (RJ 1994, 10565 = La Llei 1994-1, pàgs. 219-223. Ponent: Il·lm. Sr. Lluís Puig i Ferriol).

9

Vegeu la STSJC de 9 de febrer de 1995 (RJC 1995-III, pàgs. 596-600. Ponent: Il·lm. Sr. Lluís Puig i Ferriol).

10

En aquest punt, cal remetre als arguments proposats per Eulalia Amat Llari, «Rescisión por lesión *ultra dimidium* y opción de compra. Comentario a la STSC, Sala Civil, de 22 de marzo de 1993», *La Llei*, 1993-2, pàgs. 3-10, especialment pàgs. 7 i següents.

11

Llei núm. 49-1509, de 28 de novembre de 1949.

12

Com tothom sap, aquest article reproduïx el criteri expressat per la jurisprudència abans i després de la reforma legal: v. Cass. civ. 14 novembre 1916 (*D.* 1921.1.34), Cass. 3e civ. 23 maig 1978 (*Bull. civ.* III úm 165 = *Gaz. Pal.* 1978.2.Somm.354) i CA Aix-en-Provence 15 setembre 1993 (*Juris-Datanúm.* 048988).

13

Cf. Luis Puig Ferriol / Encarna Roca Trías, *Fundamentos del Derecho civil de Cataluña*, Tomo IV, *Derecho patrimonial catalán*, vol. 2.º *Las relaciones jurídico-obligatorias*, Barcelona: Bosch Casa Editorial, 1982, pàg. 23.

14

Helmut Koziol / Rudolf Welsch, *Grundriß des bürgerlichen Rechts*, Band I, *Allgemeiner Teil und Schuldrecht*, 9

Aufl., Wien: Manz, 1992, pàg. 273. Val a dir, a més, que aquesta norma es considera una excepció a la regla que l'absència d'equivalència econòmica de les prestacions no determina la nul·litat del contracte. Quan no s'assoleix la greu desproporció que justifica la rescissió, per poder anul·lar es pot fer valer el criteri del § 879 II 4 ABGB, basat en la presència d'elements de caràcter subjectiu (com els presents en normes com ara el § 138 II BGB, l'art. 21 OR, l'art. 282 CC portuguès o l'art. 3:44 IV NBW).

15

Altrament, s'impediria qualsevol mena de negoci de caràcter especulatiu. Franz Gschnitzer, a Heinrich Klang / Franz Gschnitzer, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, 4. Band, 1. Halbband, §§ 859-1044, Wien: Österreichisches Staatsdruckerei, 1968, pàg. 559.

16

Rudolf Reischauer, a Peter Rummel, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, 1. Band, §§ 1 bis 1089 ABGB, Wien: Manz, 1983, § 934 Rdz. 5.

17

OGH 24 setembre 1969 (SZ 42/136).

18

Per tots, v. Franz Gschnitzer, *Österreichisches Schuldrecht. Allgemeiner Teil*, 2 Aufl. (von Christoph Faistenberger, Heinz Barta und Bernhard Eccher), Wien, New York: Springer-Verlag, 1985, § 19 I 3.

19

Armin Ehrenzweig / Adolf Ehrenzweig, *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts*, 2. Buch, *Das Recht der Schuldverhältnisse*, 1. Abteilung, *Allgemeine Lehren*, bearb. von Heinrich Mayrhofer, 3. Aufl., Wien: Manz, 1986, pàgs. 201-202.

20

Reischauer, a Peter Rummel, *ABGB* § 934 Rdz. 7.

21

Reischauer, a Peter Rummel, *ABGB* § 934 Rdz. 13.

22

En principi, al contracte d'opció no se li aplica totalment el § 936 ABGB. La doctrina dominant estima que només són aplicables la regla que exigeix que els elements essencials del contracte estiguin suficientment determinats, i la que permet declarar la seva ineficàcia quan les circumstàncies varien substancialment. Martin Binder, a Michael Schwimann (Hrsg.), *Praxiskommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch samt Nebengesetzen*, Band 4, 1. Halbband, §§ 859-1089 ABGB, Wien: Orac, 1988, § 936 Rz. 13. En la jurisprudència cf. OGH 31 gener 1980 (SZ 53/19). Tocant específicament a la limitació temporal del dret d'opció, sovint vindrà donada per la connexió d'aquest dret amb un altre contracte, però quan no sigui així no s'ha admès l'analogia amb la regulació del precontracte Schwimann / Binder, *ABGB*, IV-2 § 936 Rz. 12. En la jurisprudència, quant al fet que en el contracte d'opció no és obligatori establir un termini per al seu exercici, v. OGH 16 setembre 1993 (AnwBl 1995, 384). La doctrina ha optat aleshores per aplicar la mateixa solució aplicada al tempteig i al retracte, de manera que no s'ha d'incloure preceptivament un límit temporal, i en cas d'estar indeterminat hom li atribueix una durada de trenta anys. Cf. Ehrenzweig / Mayrhofer, *Das Recht der Schuldverhältnisse*, pàg. 204. Vegeu així mateix OGH 11 febrer 1970 (ZfRV 1971, 288).

23

Gschnitzer / Klang, *Kommentar*, IV, p. 571.

Com assenyala Ehrenzweig / Mayrhofer, *Das Recht der Schuldverhältnisse*, pàg. 197, en el precontracte el consens sobre aquest encara ha de venir seguit del consens sobre el contracte principal. Vegeu també pàg. 203.

RJ 1975, 3269. Ponent: Exc. Sr. Francisco Bonet Ramón.

És difícil decidir en funció de la possible actitud psicològica dels afectats pel problema que una norma jurídica mira de resoldre. Tot i que és perfectament versemblant que es produeixin casos on domini la ingenuïtat, és igualment raonable pensar que, en concedir l'opció de compra per preu lesiu, el concedent assumeix com a inevitable el perjudici que es derivarà del seu exercici. Així ho pensava per exemple Borrell i Soler, per al qual «el que es troba en necessitat de vendre béns per atendre necessitats inajornables... el més natural serà... que aquest mal negoci se li presenti i el mediti i acabi per conformar-s'hi com a mal menor, quan s'obliga a vendre per compromís unilateral; i que, en arribar el temps de perfeccionar la venda, el consideri un fet consumat irremediable, seguici fatal del primer contracte». Cf. Antoni M. Borrell i Soler, «Als efectes de rescissió per lesió ultra dimidium, en cas de venda precedida de promesa unilateral, s'ha d'atendre a la valor de la cosa al temps de la promesa o al de la venda definitiva?», *RJC* 1927, pàgs. 481-506, 492.

Aquesta és la solució prevalent en l'actualitat al dret italià, d'acord amb la postura molt majoritàriament adoptada pels tribunals. La jurisprudència s'ha inclinat per admetre la rescindibilitat del contracte preliminar, però també la de l'anomenat contracte definitiu. I això, tant en via d'acció com de demanda reconvençional. A partir d'aquí, s'entén que hi ha dos terminis de caducitat diferents, un per al contracte preliminar i l'altre per al definitiu. En atorgar el contracte definitiu, només resta l'acció contra aquest, car el contracte preliminar ha perdut tota funció jurídica (v. Cass. 22 novembre 1978, núm. 5458 [*Foro it.* 1979, I, 1206]). Quan el contracte definitiu no s'ha arribat a concloure encara, això no és obstacle per poder rescindir el preliminar (en el termini d'un any des del seu atorgament), ja que altrament el contraent perjudicat es veuria obligat a atorgar el contracte definitiu per, tot seguit, impugnar-lo. Lúcidament, Domenico Rubino (*La compravendita*, Milano: Giuffrè, 1971, pàgs. 44-45) va justificar aquesta solució tot dient que «tale disciplina si giustifica pure, e soprattutto, dal punto di vista sostanziale degli interessi in conflitto, perchè, fin quando si trattava di una semplice promessa, l'interessato, per quanto giuridicamente obbligato, poteva anche coltivare la speranza che alla stipulazione definitiva si finisse col non addivenire, d'accordo, e per questo motivo poteva anche non avere chiesto subito la rescissione». D'acord: C. Massimo Bianca, *Dirito civile, 3. Il contratto*, Milano: Giuffrè, 1987, pàg. 192 nota 84. També s'ha dit que, a la pràctica, aquesta tesi s'acosta molt a la de la rescissió únicament del contracte definitiu, ja que normalment l'acció de rescissió s'interposa contra aquest, no contra el preliminar. Cf. Silvia Orrù, *La rescissione del contratto*, Padova: CEDAM, 1997, pàg. 73.

Semblantment, encara que depenent exclusivament de la seva voluntat, l'altra part haurà de suportar el risc d'una disminució del valor de l'immoble o d'un augment dels costos financers de l'operació programada. Atesos els límits legals quant a la legitimació activa en l'acció de rescissió per lesió *ultra dimidium* (art. 321 I *pr* CDCC), és ben clar que aquesta hipòtesi no pot generar problemes respecte a l'aplicació del remei rescissori. Si es tracta d'una opció onerosa o amb prima, no cal dir que assumeix el risc de perdre l'import de la prima (tot i que, a canvi, haurà obtingut el dret d'adquisició preferent de l'immoble durant el període de vigència de l'opció).

Aplicant aquest criteri resten protegits els qui, atès el caràcter del contracte atorgat, confien encara que aconseguiran esquivar el risc inherent a la concessió de l'opció per un preu lesiu i per això prefereixen esperar i veure com actua el beneficiari de l'opció. Ara bé: si això ha de justificar que en general s'endarrereixi la possibilitat de demanar la rescissió per tal que el termini de caducitat s'allargui fins a protegir els qui havien imaginat, amb més o menys fonament, una conjuntura favorable a llurs interessos segurament caldria aplicar un criteri idèntic a l'acció de rescissió adreçada contra les compra-vendes suspensivament condicionades, o fins i tot a les atorgades en document privat, per prevenir la negligència dels incauts que creuen que la venda de l'immoble per un preu lesiu no és ferma jurídicament fins que s'eleva a escriptura pública.

30

RJ 1955, 1706. Ponent: Exc. Sr. Juan Serrada Hernández.

31

RJ 1967, 4111. Ponent: Exc. Sr. Julio Calvillo Martínez.

32

Vegeu nota 25.

33

RJ 1975, 3587. Ponent: Exc. Sr. Francisco Bonet Ramón.

34

RJ 1985, 2621. Ponent: Exc. Sr. Antonio Fernández Rodríguez.

35

RJ 1992, 3904. Ponent: Il·lm. Sr. Lluís Puig i Ferriol.

36

Vegeu la referència al contingut de la SAP Barcelona de 13 de novembre de 1990 a Antonio Para Martín, «En torno al contrato de arrendamiento con opción de compra. Comentario a la Sentencia del TSJC 6/1991, de 11 de julio», *La Llei*, 1992-1, pàgs. 737-744, 743.

37

La Llei 1992-1, pàgs. 22-26. Ponent: Il·lm. Sr. Jesús Corbal Fernández.

38

La Llei 1993-2, pàgs. 3-12. Ponent: Exc. Sr. José A. Somalo Giménez.

39

RJ 1994, 2847. Ponent: Exc. Sr. José A. Somalo Giménez.

40

El seu text es pot consultar a RJC 1993-II, pàgs. 371-373.

41

Vegeu nota 8.

42

Em refereixo a les STSJC de 24 de juliol de 1995 (RJC 1995-IV, pàgs. 909-917 = La Llei 1995-2, pàgs. 167-178. Ponent: Il·lm. Sr. Lluís Puig i Ferriol) i de 20 de novembre de 1995 (RJ 1995, 9976. Ponent: Il·lm. Sr. Antoni Bruguera i Manté). En la primera, el fet que l'única de les finques litigioses que estava situada a Catalunya deixés de formar part del conjunt objecte de la venda impugnada va estalviar al TSJC haver de pronunciar-se sobre el moment de determinació de la lesió. En la segona, avaluen la finca com a lliure quan es concedeix l'opció de comprar-la a

l'arrendatari, i es possible que això apunti implícitament al criteri de determinar la lesió en el moment d'atorgar l'opció (així, molt agudament, Casas Vallés, «Arrendamiento» (v. nota 1), pàg. 9), però és clar que el TSJC no va veure la necessitat o potser no acabava de gosar de pronunciar-se obertament en aquest sentit.

43

Miquel Martín Casals, «Comentario al art. 321», a Manuel Albaladejo (Director), *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales*, Tomo XXX, Madrid: ERDP-EDERSA, 1987, pàg. 505. La mateixa conclusió es pot deduir d'altres locucions emprades pel legislador en aquest capítol: «compravendes o alienacions», «caràcter aleatori o litigiós del que s'adquireix», «desig de liberalitat de l'alienant» (art. 321 II *pr*), «alienadesdiverses coses» (art. 323 I *pr*) i, molt especialment, «comprador o adquirent (...) venedor o alienant» (art. 325).

44

Martín Casals, «Comentario» (v. nota 43), pàgs. 506-507.

45

Martín Casals, «Comentario» (v. nota 43), pàg. 510.

46

Josep J. Pintó i Ruiz, «La rescissió per lesió a Catalunya», a *Temes de dret civil català*, Barcelona: Diputació de Barcelona, Institut de Ciències Socials, 1984, (Quaderns de ciències socials, 6), pàgs. 25-51, 42.

47

Pintó i Ruiz, «La rescissió» (v. nota 46), pàg. 43; Martín Casals, «Comentario» (v. nota 43), pàg. 511.

48

Martín Casals, «Comentario» (v. nota 43), pàgs. 513-514.

49

En això diferia substancialment d'altres antecedents del text compilat, produïts en els primers decennis del segle. Així, de la *Memòria de l'Acadèmia de jurisprudència i legislació* de 1899, hom ha destacat l'interès per matisar l'àmbit d'aplicació de la rescissió («la rescisión por lesión es exclusiva de la compraventa e inaplicable a los demás contratos»). L'Avantprojecte Romaní-Trías de 1903, en canvi, admetia a més de la rescissió de la compra-venda, la de la permuta (art. 956) i fins i tot la de l'arrendament de finques rústegues i urbanes, sempre que el lloguer s'hagués convingut «por un plazo de seis o más años, o por menor plazo si ha percibido anticipadas las rentas de tres o más...» (art. 964). A l'últim, el projecte de Permanyer (1915) només s'atorga el remei rescissori al venedor, i s'exclou expressament la rescindibilitat de la permuta (art. 1923). Cf. Martín Casals, «Comentario» (v. nota 43), pàgs. 471-472.

50

Només s'excloïen expressament els contractes sobre coses litigioses o de valor aleatori, les vendes a carta de gràcia (però sempre que el dret de redimir fos perpetu) i les vendes en pública subhasta (cf. art. 240). Aquest projecte ara es pot consultar a *Projecte d'apèndix i materials precompilatoris del dret civil de Catalunya*, (amb un estudi introductori d'Antoni Mirambell i Abancó i Pau Salvador Coderch), Barcelona: Departament de Justícia, 1995, pàgs. 528-677.

51

Cf. Antoni Maria Borrell i Soler, *Dret civil vigent a Catalunya*, vol. III, *Obligacions*, 1^a part, Barcelona: Impremta de la Casa de la Caritat, 1923, § 303: «alienacions vàlides commutatives oneroses, encara que no sien a títol de venda». I abans: «contractes onerosos no aleatoris» (§ 280).

Cf. Ramón María Roca Sastre / José Puig Brutau, «La lesión "ultra dimidium" y las alteraciones del valor de la moneda», a *Estudios de Derecho privado*, vol. I, *Obligaciones y contratos*, Madrid: ERDP, 1948, pàgs. 259-267, 262. Partint d'una configuració ampla del remei, l'aplicació a supòsits diferents a la compra-venda es basava en la presència d'un intercanvi de cosa per preu: «deberá aplicarse a todos los supuestos de contratación mediante precio, es decir, en que se trate de entregar una cosa a cambio de un precio». Naturalment, això emmenava a excloure la permuta i l'adjudicació en pagament. Vegeu, amb tot, el criteri defensat a Ramón María Roca Sastre, «Dictámen núm. 14. La lesión "ultra dimidium" y el contrato de permuta. Caducidad o prescripción de la acción», a *Dictámenes jurídicos*, vol. I, Barcelona: Bosch Casa Editorial, 1984, pàgs. 162-177, 163-173.

La versió oficial del Projecte de Compilació de 1955 es pot consultar a *Projecte d'apèndix i materials precompilatoris del dret civil de Catalunya* (v. nota 50), pàgs. 759-938. Quant a la rescissió per lesió *ultra dimidium* v. arts. 529 a 531.

Així, específicament, només Ricardo García Vallés, *Rescisión por laesio ultradimidium*, Barcelona: Bosch Casa Editorial, 1962, pàg. 96: «En principio puede afirmarse que no existe razón alguna que impida la admisión de la acción rescisoria tanto en las promesas sinalagmáticas como en las unilaterales, siempre que el promitente contraiga la obligación de vender por un precio inferior a la mitad». L'autor segueix en aquest punt el parer explicat anys abans per Borrell, de qui cal subratllar la següent afirmació: «a Catalunya, la lesió *ultra dimidium* no solament vicia i permet rescindir els contractes de compra i venda, sinó també els altres onerosos [...] Essent així, res no privaria de rescindir una promesa de venda que fos lesiva en més de la meitat del just preu; però això no resol ni simplifica la qüestió, ans bé més aviat la complica» (es refereix a què fer quan la promesa no era lesiva, però sí la compra-venda posteriorment atorgada). Cf. Borrell i Soler, «Als efectes de rescissió» (v. nota 26), pàg. 490.

Cf. Puig Ferriol / Roca Trías, *Fundamentos IV-2* (v. nota 13), pàg. 25 («Por tener causa onerosa pueden rescindirse por lesión los arrendamientos de inmuebles y cualquier otro típico o atípico por esta causa;...»).

Aquest judici podria derivar del fet que el límit imposat a l'aplicació d'un remei que s'adreça a aconseguir la justícia contractual es basen en un concepte, el d'alienació, la definició tècnica del qual és prou opinable per justificar solucions interpretatives molt diferents entre si.

Per això Puig Ferriol / Roca Trías, *Fundamentos IV-2* (v. nota 13), pàgs. 21 i següents, accepten la rescindibilitat del contracte constitutiu de l'opció, però refusen la de la venda mentre no s'ha exercit l'opció unilateral de compra o les facultats derivades de la promesa de venda. Més que l'absència d'una alienació en sentit tècnic que seria un obstacle per admetre la rescissió del contracte on es concedeix l'opció la irrevocabilitat de la compra-venda quan és pendent encara l'exercici de l'opció rau en la impossibilitat d'apreciar si la causa és lesiva (pàg. 24). Amb el mateix criteri, però sense desenvolupar-lo, v. ara Encarna Roca i Trías a Lluís Puig i Ferriol / Encarna Roca i Trías, *Instituciones del dret civil de Catalunya*, Volum I, *Part general. Obligacions i contractes. Drets reals. Persona i família*, 4^a ed. refosa i amb esmenes, València: Tirant lo blanch, 1995, pàg. 156.

Vegeu nota 57 i text que l'acompanya.

Puig Ferriol / Roca Trías, *Fundamentos IV-2* (v. nota 13), pàg. 22.

Francisco de P. Blasco Gascó, «Rescisión por lesión, opción de compra y de descompra y pluralidad de objetos. (A propósito de la STSJC de 24 de julio de 1995), *La Llei*, 1995-2, pàgs. 169-174, 173.

Puig Ferriol / Roca Trías, *Fundamentos IV-2* (v. nota 13), pàg. 24. Tota la doctrina recent insisteix en la idea que fóra absurd admetre la rescindibilitat de l'opció de compra, essent així que el desistiment de l'optant o el transcurs del termini convingut podrien fer innecessari el remei rescissori. Cf. Blasco Gascó, «Rescisión» (v. nota 60), pàg. 169 i sobretot Juan Manuel Abril Campoy, «La jurisprudencia del tribunal Superior de Justicia de Cataluña acerca de la rescisión por lesión», *Tribunal* 1997, pàgs. 73-88, 84-85: «basta la caducidad de la opción o la declaración negativa del optante, para que no se torne necesario el ejercicio de la acción rescisoria por parte del concedente de la opción. Esto es, no es necesario ejercitar la acción rescisoria puesto que el propio mecanismo contractual evita la consagración de una posible lesión» (nota 28). Implícitament, Amat Llari, «Rescisión por lesión» (v. nota, 10), pàg. 10 («parece claro que el plazo de caducidad a que se somete la acción de rescisión empieza a contar a partir del momento en que [la opción] se ejercita, porque sólo entonces la posible lesión es segura»).

Vegeu nota 6.

Val la pena recordar que un raonament idèntic l'havia fet servir poc abans la STS de 24 de maig de 1985 (v. nota 34), tot i que precisament per justificar l'extemporaneïtat de l'acció de rescissió quan encara no s'havia atorgat l'escriptura pública de venda. Cal advertir, per tant, sobre l'extrema elasticitat d'aquest argument, susceptible d'ésser emprat per justificar solucions ben diferents.

En aquest sentit, ja Albert Wahl, «La lésion dans les promesses unilatérales de vente», *RTD civ*, 1927, pàgs. 571-590, 584-585.

Això es palesa especialment en la solució proposada per al cas de l'anomenada "opció de descompra". Bo i admetre que es tracta d'una compra-venda perfecta «sujeta a una condició resolutoria que funciona a voluntad del comprador (optante)», hom suggereix que l'acció no s'admeti fins que caduci l'opció de descompra, moment des del qual començarà a correr el termini de caducitat de l'art. 322 CDCC. Noteu que l'argumentació és, aquí, exclusivament pràctica, i coincideix en substància amb l'emprada per negar la rescindibilitat de l'opció de compra: «¿Para qué posibilitar el ejercicio de la acción rescisoria si es posible que el comprador declare su voluntad en pos de la resolución y el enajenante recupere el bien, con lo que pese a la existencia de la lesión se ha corregido, con base en la propia opción de descompra y en la voluntad resolutoria del optante, el desequilibrio patrimonial? Lo más adecuado sea quizá esperar el transcurso del plazo de la opción de descompra, y una vez expirado y, por tanto, caducada la opción, con lo que la compraventa deviene irresoluble, conceder... el ejercicio de la acción rescisoria». Juan Manuel Abril Campoy, «Dos aspectos controvertidos de la rescisión por lesión: las compraventas mercantiles y la opción de compra», *La Llei*, maig 1996, núm. 128, pàgs. 1-5, 5.

Últimament, v. Paloma de Barrón Arniches, «El pacto de renuncia a la legítima futura en el Derecho civil de Cataluña», *RJC*, 1998, pàgs. 325-348, especialment pàg. 343 i següents.