

L'EXCLUSIÓ DEL SUPÒSIT D'ADJUDICACIÓ DIRECTA D'IMMOBLES EN L'APLICACIÓ DE LA RESCISSIÓ PER LESIÓ *ULTRA DIMIDIUM*. COMENTARI DE LA SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA 12/2017, DE 13 DE MARÇ DE 2017 (RJ/2017/2082)

Rosa Barceló Compte
Investigadora predoctoral
Grup de Recerca en Dret Privat, Consum i Noves Tecnologies
Universitat de Barcelona

Resum

La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (STSJC) 12/2017, de 13 de març de 2017, exclou la possibilitat de rescindir per lesió la compravenda efectuada a través d'un procediment d'adjudicació directa, ja que assimila la naturalesa d'aquesta figura a la de la subhasta, exceptuada de l'àmbit d'aplicació de la lesió en més de la meitat per l'article 321 de la Compilació de dret civil de Catalunya. Tanmateix, l'exclusió del supòsit de subhasta de l'acció rescissòria desapareix en la nova regulació dels contractes i les obligacions del Codi civil de Catalunya.

Paraules clau: *laesio ultra dimidium*, subhasta, avantatge injust, Codi civil de Catalunya, acció rescissòria.

LA EXCLUSIÓN DEL SUPUESTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA
DE INMUEBLES EN LA APLICACIÓN DE LA RESCISIÓN POR LESIÓN *ULTRA*
DIMIDIUM. COMENTARIO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR
DE JUSTICIA DE CATALUÑA 12/2017, DE 13 DE MARZO DE 2017 (RJ/2017/2082)

Resumen

La STSJC 12/2017, de 13 de marzo de 2017, excluye la posibilidad de rescindir por lesión la compraventa efectuada a través de un procedimiento de adjudicación directa, ya que asimila la naturaleza de esta figura a la de la subasta, exceptuada del ámbito de aplicación de la lesión en más de la mitad por el artículo 321 de la Compilación del derecho civil de Cataluña. Con todo, la exclusión del supuesto desaparece en la nueva regulación de los contratos y las obligaciones del Código civil de Cataluña.

Palabras clave: *laesio ultra dimidium*, subasta, ventaja injusta, Código civil de Cataluña, acción rescisoria.

EXCLUSION OF REAL STATE DIRECT AWARDING UNDER
THE APPLICATION OF *LAESIO ENORMIS* DOCTRINE. TEXT COMMENTARY
ON THE JUDICIAL DECISION OF THE HIGH COURT OF JUSTICE
OF CATALONIA 12/2017, OF 13 MARCH 2017

Abstract

The judicial decision nº 12/2017, of 13 of March, excludes the possibility to rescind a contract of real state direct awarding justifying it because of the similar nature of this figure with the auction procedure, which is kept out from the application of *laesio enormis* doctrine under the article 321 of the Catalan compilation of civil law. However, under the new regulation on obligations and contracts of the Catalan civil code, the exclusion of the auction procedure from the rescission remedy disappears.

Keywords: *laesio ultra dimidium*, auction, unfair advantage, Catalan civil code, rescission action.

1. PLANTEJAMENT DE LA QÜESTIÓ

El supòsit de la resolució judicial és el següent: el sr. I. va comprar la finca objecte de litigi el 17 de desembre de 1997. El 17 de desembre de 2006 fou anotat en el Registre de la Propietat l'embargament de la finca per l'Agència Tributària arran d'un procés de recaptació d'assistència mútua seguit contra el sr. I. i derivat d'una actuació de la hisenda pública britànica.

Arran d'aquest embargament, la parella del sr. I. (la sra. E.) va entaular una demanda a fi de reivindicar la propietat de la meitat indivisa de la finca. La demanda fou estimada pel Jutjat de Primera Instància Número 33 de Barcelona, que dictà una sentència per la qual reconeixia la titularitat de la meitat indivisa de la finca a la sra. E. El demandat era el mateix sr. I., que s'havia aplanat a la demanda.

Tot seguit, la sra. E. va instar una terceria de domini contra l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT) en relació amb la finca, terceria que fou desestimada i per això el procediment es va seguir sobre la totalitat de la finca.

En el procediment de constrenyiment, la sra. E. va aportar —abans que tingués lloc la primera subhasta— un contracte d'arrendament de la finca a favor seu amb una vigència de tres anys a partir del 2007 i amb una renda mensual de quatre-cents euros, cosa que podia afectar la concurrència de licitadors a la subhasta.

Finalment, en el si del procediment de constrenyiment de l'AEAT la finca fou adjudicada a l'empresa ETSL. Les dues primeres subhastes van quedar desertes i es va seguir el procediment d'adjudicació directa, sense preu mínim.

El sr. I. planteja un recurs de cassació articulat en un únic motiu per infracció de l'article 321 de la Compilació de dret civil de Catalunya (CDCC), ja que l'adjudicació realitzada per l'AEAT a ETSL va ser satisfeta per un preu inferior a la meitat de la taxació realitzada per l'AEAT abans de procedir a la subhasta en el procediment de constrenyiment.

Per tant, la qüestió que planteja el cas és si l'alienació d'un bé immoble a través d'un procediment d'adjudicació directa portat a terme per l'Administració exclou o no la possibilitat d'aplicar la figura jurídica de la lesió *ultra dimidium*.

El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC) desestima el recurs de cassació perquè assimila la naturalesa de l'adjudicació directa amb la del procediment de subhasta administrativa, cosa que comporta que les alienacions fetes mitjançant la figura jurídica restin excloses de la rescissió per lesió (tal com es desprèn de l'art. 32 CDCC). És a dir, atès que es tracta d'un procediment d'execució forçosa del patrimoni del deutor, en què l'Administració adjudica el bé a la millor oferta (postura) a través del procediment administratiu previst i en el marc del susdit procés d'alienació forçosa, s'infereix que, tot i la denominació d'adjudicació directa *ex* article 107.1 del Reglament general de recaptació, realment s'està davant d'una hipòtesi substancialment idèntica a la subhasta.¹

2. LA RESCISSIÓ PER LESIÓ EN LA COMPILACIÓ DE DRET CIVIL DE CATALUNYA

L'article 321 CDCC, incorporat pel Decret legislatiu 1/1984, de 19 de juliol, regula la institució de la rescissió per lesió. Aquest instrument, propi del dret civil català, permet una protecció de la part feble de l'*iter contractual*. Així, l'article 321 CDCC estableix la possibilitat de rescindir els contractes onerosos relatius a béns immobles en què l'alienant hagi sofert una lesió en més de la meitat del preu just. Tanmateix, el segon paràgraf de la norma estableix una sèrie d'excepcions a l'acció rescissòria:

Aquesta acció rescissòria no serà procedent en les compravendes o alienacions fetes mitjançant subhasta pública, ni en aquells contractes en els quals el preu o contraprestació hagi estat decisivament determinat pel caràcter aleatori o litigiós del que s'adquireix o pel desig de liberalitat de l'alienant.

1. En un sentit contrari va resoldre la STSJC de 17 de juny de 2002 (president: Antoni Bruguera i Munté). Vegeu també l'anàlisi del vot particular de la sentència objecte de comentari: *infra*, ap. 3.

2.1. EL PRESSUPÒSIT OBJECTIU DE LA LESIÓ *ULTRA DIMIDIUM*

La lesió *ultra dimidium* com a causa de rescissió dels contractes no es defineix per la presència d'un consentiment viciat, sinó per l'existència de la lesió; per tant, a partir d'un fonament purament objectiu, sense vinculació a l'existència d'un vici del consentiment.² Així, la STSJC de 20 de desembre de 1990 (RJ\1992\2580) ja establí:

Si la desproporción del precio es tan enorme que excede de la mitad, resultando precio vil o rayano en irrisorio el estipulado, la venta torna rescindible por el solo hecho de la lesión salvo que el comprador desvirtúe por prueba en contrario la presunción *iuris tantum* de que en tal supuesto el vendedor no contrató libremente, sino con la voluntad captada por error o por engaño, o acuciado por necesidad agobiante de vender [...].³

2. La figura jurídica de la rescissió per lesió entronca amb el Codi de Justinià (C. 4, 44, 2) sense passar per la revolució liberal i connecta amb la tradició jurídica medieval, que estén l'àmbit d'aplicació de la rescissió justiniana. A més, configura l'equilibri de les prestacions, amb un marge d'un 50 %, com a element essencial del contracte. La institució de la rescissió per lesió es manté en la Compilació catalana, per tant, des d'una vessant purament objectiva. Així ho assenyala Miquel MARTÍN CASALS, «Comentarios a los artículos 321-325 de la Compilación catalana», a Manuel ALBALADEJO (dir.), *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, Madrid, EDESA, 1987, p. 497 i 498: «[...] en resumen, el fundamento de la lesión *ultra dimidium* en la Compilación catalana es puramente objetivo. La institución actúa como norma causal de la onerosidad, distinta a la del Código civil, que exige, además de la recíproca causalidad de prestaciones, la observancia de una equivalencia económica no inferior a la mitad del justo precio. La presencia de una l.u.d. en un contrato ocasiona un defecto o vicio de la causa onerosa. Dado que ésta exige un mínimo de equivalencia no inferior a la mitad del justo precio, cuando no se alcance ese mínimo estará viciada. Como ha señalado la doctrina más autorizada, no puede objetarse a esta postura que las anomalías causales contempladas en el Código civil (cfr. arts. 1275, 1276, 1305 y 1306) provocan la nulidad del contrato. Esas anomalías provienen de la ausencia de causa (art. 1275 CC, inexistencia; art. 1276 CC, falsedad) o del choque frontal de las causas previstas con el ordenamiento (art. 1275 del CC., causa ilícita; arts. 1305 y 1306, causa torpe), pero no está contemplado en el Código civil un supuesto parecido a la rescisión por l.u.d., ya que en el artículo 1291.1º. y 2º, del CC —que procede de la *restitutio in integrum* de los menores— lo que se protege es el interés de quien ha contratado (ausente o sometido a tutela) por medio de un representante legal sin poder hacerlo personalmente y por ello desde un punto de vista subjetivo. El resultado es que en el Código civil la rescisión por lesión —*restitutio in integrum minorum* que tiene como presupuesto una lesión, no rescisión por l.u.d.— sólo se admite combinada con la deficiente gestión de intereses ajenos y en cuanto remedio a la misma, mientras que en la Compilación, si la lesión es *ultra dimidium*, por sí misma, provoca en un contrato que tiene causa y si ésta es onerosa, un vicio causal que no ocasiona la nulidad, sino otro tipo de ineficacia, la rescindibilidad, dado que ese vicio, por su naturaleza —falta de equivalencia mínima requerida— es perfectamente subsanable».

3. En el mateix sentit, vegeu la STSJC 8/2012, de 23 de gener de 2012 (fonament jurídic [FJ] 1r, par. 2n) (RJ 2012/4210): «Així, en la CDCC; el concepte de rescissió per lesió, es refereix als contractes que s'han dut a terme de manera eficaç, vàlida i efectiva, però, com que han produït un perjudici a una de les parts i produeixen resultats injustos, la llei permet, a instàncies del perjudicat, obtenir la declaració de la seva ineficàcia, perquè la venda per menys de la meitat del preu just i l'acció de rescissió que d'ella se'n

Que la rescissió per lesió de la Compilació actua com a norma causal de l'onerositat que tutela l'equivalència objectiva de les prestacions, ho argumenta, entre altres, Martín Casals.⁴ La rescissió per lesió es fonamenta en un vici o efecte de la causa onerosa, que el legislador català considera oportú prendre en consideració quan la lesió supera en més de la meitat el preu just del bé immoble alienat. L'estructura econòmica del contracte tendeix al resultat econòmic de la seva causa típica; la causa onerosa, per tant, s'inclina cap a l'equivalència econòmica de les prestacions. Així doncs, la inexistència absoluta d'una equivalència de les prestacions denota una manca de subsistència de la causa onerosa⁵ (fonament jurídic [FJ] 4t, par. 2n).

La lesió produïda determina una ruptura de l'equilibri econòmic del contracte en la fase de formació d'aquest (*laesio ab initio*).⁶

Malgrat que els límits a l'autonomia de la voluntat no constitueixen un tema nou en l'àmbit civil, sí que es detecta l'extensió d'un moviment doctrinal que pretén redefinir el principi d'igualtat contractual sobre criteris de solidaritat entre les parts.⁷ Hi farem referència *infra* (ap. 4).

deriva no signifiquen ni fan presumir que el venedor va contractar amb la voluntat viciada per engany, error o necessitat peremptòria, atès que això seria una postura subjectivista que consideraria la lesió com un vici del consentiment amb una regulació semblant a la dels articles 1265 i següents del Codi civil». En la mateixa línia també s'hi refereix la STSJC 34/2006, de 18 de setembre de 2006 (RJ 2006/8118).

4. Miquel MARTÍN CASALS, «Perspectives de futur de la rescissió per lesió *ultra dimidium*», a ÀREA DE DRET CIVIL DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.), *El futur del dret patrimonial de Catalunya. Materials de les Desenes Jornades de Dret Català a Tossa*, València, Tirant lo Blanch, 1998, p. 173.

5. María Rosa LLÁCER MATAÇAS, *El saneamiento por vicios ocultos en el Código civil: su naturaleza jurídica*, Barcelona, Bosch, 1992, p. 92 i seg.

6. El desequilibri sobrevingut (*laesio superveniens*) dona peu a l'aplicació del remei de la *hardship* o alteració sobrevinguda de les circumstàncies, present en el dret contractual europeu: *cfr.* art. 6:111 dels Principis de dret contractual europeu o Principis Lando (PECL), art. III.-1:110 del Projecte de Marc Comú de Referència (*Draft Common Frame of Reference*, DCFR), art. 6.2.1-6.2.3 dels Principis UNIDROIT (2010), art. 89 del decaigut Projecte de reglament sobre un instrument opcional en matèria de compravenda (COM[2011] 635 final, CESL) i art. 313 del Codi civil alemany (BGB). En el nostre entorn, l'encunyació jurisprudencial de la *rebus sic stantibus* ha estat objecte d'un gir jurisprudencial favorable a la seva aplicació arran de la Sentència del Tribunal Suprem (STS) de 30 de juny de 2014 (RJ/2014/3526). Vegeu l'estat de la qüestió i el plantejament entorn de la *rebus* que planteja M. Ángeles PARRA LUCÁN, «Riesgo imprevisible y modificación de los contratos», *InDret*, 2015, p. 1 i seg. Vegeu també el «maridatge» entre la *rebus* i l'avantatge injust a Gemma RUBIO GIMENO, «Riesgo contractual y alteración sobrevenida de las circunstancias», a Mariló GRAMUNT FOMBUENA i Carles E. FLORENSA I TOMÀS, *Codificación y reequilibrio de la asimetría negocial*, Madrid, Dykinson, 2017, p. 197-224.

7. Vegeu, per exemple, Brigitta LURGER, «The “social” side of Contract Law and the new Principle of Regard and Fairness», a Arthur HARTKAMP, Ewoud HONDIUS, Chantal MAK i Edgar DU PERRON, *Towards a European Civil Code*, Alphen aan den Rijn, Kluwer Law International, 2011, p. 366 i seg.

2.2. L'ALIENACIÓ MITJANÇANT SUBHASTA: SUPÒSIT EXCLÒS DE L'APLICACIÓ DE LA RESCISSIÓ PER LESIÓ

Com ja hem indicat *supra*, la causa onerosa tutela una equivalència objectiva entre les prestacions intercanviades per les parts del contracte i possibilita la rescissió d'aquells contractes en què no s'observa un grau mínim de correlació econòmica o d'equivalència de les prestacions.⁸ La rescissió per lesió es configura, per tant, com un supòsit d'ineficàcia contractual que té com a fonament una causa onerosa anòmala (*cf.* art. 321 CDCC en relació amb l'art. 1274 del Codi civil espanyol [CC]). Convé recordar, no obstant això, que el nostre ordenament no pressuposa ni pretén preservar el principi iusnaturalista de la igualtat de les prestacions intercanviades pròpies de la causa onerosa segons el qual cada contractant obté el mateix que l'altre i cap d'ells no pot ser gravat per l'altre després de l'execució del contracte. Aquest principi fou superat amb la consagració del principi de l'autonomia de la voluntat, que exclou el control sobre l'economia del contracte.⁹

En la compravenda que es vehicula mitjançant subhasta es presumeix que el preu obtingut és el millor de tots els possibles i es justifica, així, l'exclusió de la rescissió *ultra dimidium*.¹⁰

En aquest sentit, en les compravendes o alienacions fetes mitjançant subhasta pública el preu no és determinat lliurement per les parts, sinó que s'obté d'una tació objectiva prèvia i en una licitació pública posterior. El Reglament general de recaptació (Reial decret 939/2005, de 20 de juliol; d'ara endavant, RGR) estableix com a pas previ a tota alienació forçosa d'un immoble embargat, la seva valoració a «precios de mercado y de acuerdo con los criterios habituales de valoración» (*ex* art. 97.1 RGR).

Aquesta valoració que efectua l'Administració es notifica al deutor, el qual, si no hi està d'acord, pot presentar una valoració contradictòria (art. 97.3 RGR), i caldrà realitzar una tercera valoració si hi ha discrepància (art. 97.4 RGR). L'import que resulti d'aquests tràmits és el que es fixarà com a preu tipus de la subhasta que s'hagi de celebrar (art. 97.6 RGR).

8. En els casos de contraprestació *nummus unus* no s'observa l'equivalència econòmica necessària a què tendeix la causa onerosa (*ex* art. 1289.1 CC) i, per tant, no podem afirmar que existeixi la causa típica; la inexistència absoluta d'equivalència econòmica impossibilita la causa onerosa. Així ho comenten Miquel MARTÍN CASALS, *Lesió «ultra dimidium» i equivalència. Naturalesa de la lesió i àmbit d'aplicació*, tesi doctoral, Barcelona, Universitat de Barcelona, 1984, p. 212, i María Rosa LLÁCER MATAÇÁS, *El saneamiento por vicios ocultos en el Código civil*, p. 101.

9. María Rosa LLÁCER MATAÇÁS, *El saneamiento por vicios ocultos en el Código civil*, p. 58 i seg.

10. Convé recordar que l'art. 321.2 CDCC diu: «Aquesta acció rescissòria no serà procedent en les compravendes o alienacions fetes mitjançant subhasta pública [...]».

La STSJC de 17 de juny de 2002¹¹ ja assenyala que «aquesta valoració prèvia a la subhasta és garantia fonamental per als drets de l'executat i té per a ell una importància cabdal ja que li assegura que, a pesar de l'alienació forçosa, l'immoble embargat no serà subhastat per sota del seu valor real de mercat» (FJ 4t, par. 5è).

Aquest acord de procedir a la subhasta s'ha de notificar a les persones interessades (art. 101.2 RGR) i s'ha de donar la màxima publicitat a la convocatòria (art. 101.3 RGR) per tal que puguin prendre part en la subhasta totes les persones amb capacitat. La subhasta s'ha de celebrar davant la mesa (art. 101.4 RGR).

Per tant, podem concloure que a través de «la salvaguarda d'aquests requisits ineludibles (una valoració objectiva contradictòria a preus de mercat, un tipus de subhasta determinat per aquella valoració objectiva i prèvia, la màxima publicitat de la convocatòria, la lliure concurrència de licitadors i la solvència de la mesa) queden garantits els drets del deutor i a l'ensens la subhasta compleix la seva funció d'alienació per al cobrament del deute» (STSJC 17/2002, de 17 de juny de 2002, FJ 4t, par. 7è).

Per aquest motiu, l'article 321.1 CDCC exclou la rescissió per lesió de les compravendes o alienacions fetes mitjançant subhasta pública, ja que el preu no el determinen lliurement les parts, sinó que ja ha estat establert amb anterioritat pel procediment administratiu; i per això «la Compilació catalana presumeix *iuris et de iure*, a fi de preservar la seguretat jurídica de l'adjudicació feta en subhasta pública, que en la venda en subhasta pública el preu obtingut és el més alt que es podia obtenir per la cosa venuda i que era el seu veritable valor en venda sense possible lesió per a ningú» (STSJC 17/2002, de 17 de juny de 2002, FJ 4t, par. 8è). Així doncs, s'esdevé una presumpció de preu just en les compravendes realitzades mitjançant subhasta judicial.¹²

11. La Sentència de 17 de juny de 2002 no es troba en les principals bases de dades, però és accessible en el comentari de Lluís PUIG I FERRIOL, *Jurisprudència civil del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 2001-2002*, Barcelona, Generalitat de Catalunya, Departament de Justícia, 2005, p. 204-213.

12. Tanmateix, el preu que s'obtingui de la subhasta no ha de coincidir, necessàriament, amb el preu just. Vegeu Miquel MARTÍN CASALS, «Comentarios a los artículos 321-325 de la Compilación catalana», p. 518: «Si el justo precio de un objeto es aquel que resulta de la común estimación de los hombres (precio común, y diríamos hoy, precio de equilibrio del mercado), el precio que se obtiene en pública subasta no tiene por qué coincidir con él. El precio de remate será el precio singular que aquel que ofrece más esté dispuesto a pagar, por motivaciones individuales y subjetivas. En base a esas motivaciones individuales, el precio alcanzado podrá ser muy elevado, si elevado es el interés de los licitantes concurrentes en la obtención del objeto, o muy bajo, en caso contrario, pero nunca, por definición, el precio común [...]. Como ha señalado algún autor, la exclusión obedece a una razón de orden práctico: el interés social en la estabilidad de los remates y la evitación de un sinnúmero de pleitos. Razón a la cual cabe añadir otra de orden teórico: la incompatibilidad institucional entre el mecanismo de la compraventa en pública subasta y el rescisorio por l.u.d. La primera tiene por objeto la adjudicación al mejor postor, sea cual sea el precio alcanzado. La segunda tiene la misión de tutelar la observancia de un cierto grado de equivalencia entre el precio pagado y el justo precio o precio de mercado del inmueble enajenado. La aplicación de la institución rescisoria iría

Tanmateix, en el supòsit descrit en el cas, la venda es realitza mitjançant la gestió i l'adjudicació directa regulades en l'article 107 RGR,¹³ i no mitjançant subhasta judicial. Cal plantejar-se si l'article 321.1 CDCC exclou, també, l'acció rescissòria en les compravendes realitzades mitjançant aquest tipus de procediment d'alienació de béns o drets embargats (art. 100.1 i 107 RGR). El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en la sentència que comentem, ho resol en clau afirmativa.

2.3. L'ADJUDICACIÓ DIRECTA COM A SUPÒSIT EXCLÒS DE L'ACCIÓ RESCISSÒRIA

En la Sentència, el TSJC entén que les raons per les quals s'exclou la rescissió en els supòsits de subhasta judicial són les mateixes que impedeixen l'activació del mecanisme rescissori *ex* article 321 CDCC en el supòsit d'adjudicació directa descrit en el cas i assenyalat:¹⁴

Puede afirmarse, por tanto, que en los procedimientos de apremio por deudas tributarias la adjudicación directa constituye la última fase de la subasta y, de hecho, en lo no previsto expresamente para aquella, se dispone que deberá estarse a lo regulado para esta (art. 107.8 RGR). Por ello ambas formas de realización pueden asimilarse a los efectos que aquí se debaten, ya que en la adjudicación directa concurren las mismas razones que, según hemos dicho *ut supra*, justifican la exclusión de la rescisión por lesión *ultra dimidium* en la subasta. (FJ 4t, ap. 4, par. 2n)

La naturalesa administrativa del procediment de constrenyiment (*ex* art. 163.1 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària [LGT]) permet entendre que aquest procediment, segons el criteri establert pel magistrat Puig Ferriol en el seu vot particular incorporat a la Sentència de 17 de juny de 2002,¹⁵ «no és altra cosa que un

contra la finalidad práctica de la subasta, obligando a desistir de ella en el caso que, a pesar de las subastas sucesivas, no se pudiera alcanzar un precio de remate no lesivo».

13. Vegeu l'art. 107 del Reglament general de recaptació (Reial decret 939/2005, de 20 de juliol).

14. A més a més, la STSJC també fa referència a l'adjudicació directa com un contracte no civilista i que, per tant, no pot ser analitzat des de la vessant privada. *Cfr.* FJ 4t, par. 3r, 6: «[...] tanto porque el deudor propietario del bien inmueble embargado carece de libertad para prestar el consentimiento a su transmisión, como porque, aunque se respete el principio de composición y de contradicción en la valoración del inmueble (art. 97.3 RGR), no puede hablarse de igualdad de partes, al ser una de ellas la Administración Tributaria en el ejercicio de funciones públicas —gestión recaudatoria—, cuyo adecuado control, por tanto, solo puede atribuirse al orden jurisdiccional contencioso-administrativo (arts. 1 y 2 LJCA) y, en cualquier caso, no está expresamente atribuido al civil (art. 3.a LJCA), con la salvedad de las especialidades previstas en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (cfr. Sentencia del Tribunal de Conflictos de Jurisdicción núm. 1/2016 de 27 abril)».

15. Vegeu el paràgraf segon del vot particular emès pel magistrat Lluís Puig i Ferriol en la STSJC de 17 de juny de 2002.

seguit d'actes interrelacionats entre ells, als quals escau la qualificació d'actes administratius, que no són altra cosa que una modalitat d'actes jurídics, que es defineixen com manifestació de voluntat destinada i apta per a produir efectes jurídics; amb la particularitat que l'acte administratiu de forma unilateral produeix efectes jurídics que s'imposen als seus destinataris sense comptar amb la seva voluntat perquè es presumeix la seva conformitat amb l'ordenament jurídic».

En la Sentència de 17 de juny de 2002, que resolva un cas similar al de la sentència del 2017, el TSJC va resoldre afirmant la possibilitat de rescissió per lesió en el supòsit d'adjudicació directa de béns embargats per deutes tributaris.¹⁶ Per tant, observem que la resolució de les dues sentències és de signe contrari. Així, l'any 2002 el TSJC argumentava que hi havia diferències consubstancials entre les subhastes públiques i les vendes mitjançant gestió i adjudicació directa i que, per tant, l'exclusió de la rescissió en els supòsits d'alienació per subhasta judicial no impregnava els casos de venda mitjançant la gestió i l'adjudicació directa. Així, en la Sentència de 17 de juny de 2002 el TSJC observava que en l'adjudicació directa:¹⁷

a) No es té en compte cap valoració objectiva ni contradictòria prèvia perquè no existeix preu mínim per a l'adjudicació (art. 150.3.b).

b) No hi ha doncs, cap tipus de valoració ni preu mínim per a l'alienació. El preu es fixa lliurement entre l'adjudicador i l'adjudicatari sense intervenció de l'executat.

c) Tampoc no hi ha publicitat obligatòria perquè es deixa al criteri de l'adjudicador fer-la o no (art. 150.2).

d) Sense una publicitat objectiva no és possible aconseguir la lliure concurrència; i menys en aquest cas, en què s'havia establert un termini màxim de 6 mesos per a l'adjudicació directa i just al cap d'un mes ja s'havia adjudicat.

e) D'aquesta manera no es pot dir —ni presumir— que s'ha obtingut el millor preu.

f) Podrà, sí, ser un preu suficient per pagar el crèdit, però pot ser absolutament lesiu per a l'executat, cosa que, justament i precisa, és el que ha succeït en aquest cas, com s'evidencia seguidament.¹⁸

16. Lluís PUIG I FERRIOL, *Jurisprudència civil del Tribunal Superior*, p. 204 i seg.

17. Els motius de distinció entre ambdós procediments els trobem descrits en la STSJC de 17 de juny de 2002. Segons el TSJC, «queda demostrat que l'adjudicació directa no és igual, ni idèntica ni equiparable i ni tan sols semblant a la subhasta pública, ja que no compta amb cap de les garanties inherents i consubstancials a aquesta darrera» (FJ 7è, par. 1r). El Reglament general de recaptació al qual fa referència la STSJC de juny de 2002 és el que estava vigent en aquell moment (Reial decret 1684/1990, de 20 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament general de recaptació).

18. En la sentència que comentem, el preu també esdevé lesiu, ja que el preu final pel qual s'adjudica la finca a ETSL és d'1.501.125 euros, mentre que en la primera licitació el tipus que es fa servir és el valor

En la sentència que comentem, però, el Tribunal recorda que la rescissió per lesió es fonamenta en un vici o defecte de la causa onerosa (vegeu-ne el subapartat 2.1) i s'aplica, únicament, als contractes que es fonamenten en una causa onerosa *ex* article 1274 CC (FJ 4t, par. 3r). En aquest sentit, per tant, d'acord amb la configuració dels actes administratius, és l'Administració qui en determina els efectes, com a actes unilaterals que són; i la conseqüència és que aquest vici o defecte causal de l'onerositat no se'ls pot aplicar.¹⁹

En conseqüència, en la sentència del 2017 el TSJC equipara la naturalesa de l'adjudicació directa amb la de la subhasta pública i exclou l'aplicació de la rescissió per lesió en el supòsit descrit *supra*.²⁰

3. LA DISTINTA NATURALESA DE LA SUBHASTA JUDICIAL I L'ADJUDICACIÓ DIRECTA: EL VOT PARTICULAR A LA SENTÈNCIA 12/2017, DE 13 DE MARÇ DE 2017

El vot particular que planteja la magistrada Núria Bassols Muntada a la Sentència 12/2017 considera encertada la doctrina del TSJC en la Sentència de 17 de juny de 2002. Com ja hem indicat, el nucli fàctic d'ambdues sentències és molt similar, encara que la resolució final del TSJC és diferent en cada una d'elles.

Així doncs, el vot particular (VP) coincideix plenament amb la doctrina reflectida en la Sentència de 17 de juny de 2002 (cal recordar que aquella sentència també va incorporar un vot particular emès pel magistrat Lluís Puig i Ferriol, cosa que fa palès l'interès jurídic que desperta el nucli central de la qüestió plantejada) i, per tant, la magistrada no comparteix l'exclusió de l'adjudicació directa de forma general de la rescissió *ultra dimidium*.

de la finca, que era de 6.162.942 euros.

19. Vegeu també el vot particular del magistrat Lluís Puig Ferriol en la STSJC de 17 de juny de 2002, ap. 4t, par. 1r.

20. El Tribunal assenyalava que també en «la adjudicación directa puede presumirse fundadamente que se ha obtenido el mejor precio posible para la finca objeto de la litis en función de sus concretas circunstancias. Téngase en cuenta que, por lo que se refiere al presente supuesto, los elevados tipos de subasta en relación con el precio de remate aprobado finalmente en la adjudicación directa no son compatibles con que el recurrente hubiera concertado su ocupación por un tercero mediante un título arrendaticio de 30 años de duración con una renta mensual de 400 euros, lo que es indiciario de que su precio era sensiblemente inferior». En aquest sentit, el vot particular que efectua la magistrada Núria Bassols i Muntada a la sentència que comentem (vegeu-ne el par. 3) considera que aquest contracte d'arrendament podia afectar la concurrència de licitadors a la subhasta i també que aquesta circumstància influí en el fet que l'Administració hagués d'acudir al procediment d'adjudicació directa. A més, aquesta actitud del recurrent és contrària a la bona fe *ex* art. 111-7 CCCat (VP, FJ 8è, par. 12è).

Bassols considera, doncs, que l'adjudicació directa no és equiparable amb la subhasta pública, ja que, com s'infereix del text després de la STSJC de 17 de juny de 2002, «[...] l'adjudicació directa *no compta amb les garanties inherents i substancials*» (a la subhasta) (VP, FJ 3r, par. 17è). I, per tant, segons la magistrada, cal donar viabilitat a l'aplicació de la figura rescissòria.

Bassols assenyala que «la manca de valoració objectiva, la manca de publicitat objectiva i la manca de lliure concurrència de licitadors (conseqüència de la minsa publicitat) que denunciava la Sentència de 17 de juny de 2002 pel cas de l'adjudicació directa, s'han de predicar de l'adjudicació directa regulada en el vigent RGR, i conseqüentment també la distinta naturalesa entre la subhasta i l'adjudicació directa, que impedeix l'aplicació de la rescissió per lesió o ultra dimidium a la darrera» (VP, FJ 4t, par. 2n).

Per tant, la magistrada determina que la subhasta i l'adjudicació directa tenen naturaleses diferents: en la primera s'estableix un requisit obligatori de publicitat i preu mínim, que permet una major concurrència de licitadors i un millor preu; en canvi, en l'adjudicació directa *ex article 107 RGR*, el preu pot baixar fins a nivells desproporcionats. A més a més, el mateix RGR tracta els dos procediments com a formes distintes d'adjudicació en la via de constrenyiment.

Així mateix, Bassols també exposa que, malgrat que l'adjudicació forçosa sigui una forma d'alienació de caràcter oneros dins d'un procés judicial o administratiu, no per aquest motiu queden mitigats o anul·lats els drets de caràcter privat. L'acte d'adjudicació, si bé es considera un acte administratiu, té conseqüències civils. «Per tant, té sentit reconèixer els drets de qui s'ha vist privat del seu bé immoble amb el pagament per part d'un tercer d'un preu injust, quasi vil, si precisament aquests drets estan protegits per una norma civil, en concret per l'article 321 de la Compilació de dret civil de Catalunya» (VP, FJ 7è, par. 9è).

En conseqüència, segons la magistrada, el Tribunal hauria d'haver mantingut la doctrina establerta per la STSJC de 17 de juny de 2002 i d'aquesta manera crearia doctrina jurisprudencial per al recurs de cassació.²¹ Tanmateix, la magistrada assenyala en el seu vot particular que la doctrina de la rescissió per lesió no és aplicable al cas concret perquè el recurrent, el sr. I., va actuar de manera contrària a la bona fe i a la lleialtat processal, ja que, com hem indicat en la relació dels fets, la seva companya va presentar en el procediment de constrenyiment, i abans que tingués lloc la primera subhasta, un contracte d'arrendament de la finca a favor seu amb una vigència de tren-

21. La contradicció amb la jurisprudència que resulta de sentències reiterades del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya o del Tribunal de Cassació de Catalunya és un dels criteris que estableix la llei com a assumpte el motiu d'impugnació del qual té accés a la cassació davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (*cf.* art. 111-2.2 CCCat i 3 Llei 4/2012, de 5 de març, del recurs de cassació en matèria de dret civil a Catalunya).

ta anys i per una renda mensual de quatre-cents euros, cosa que podia afectar la concurrència de licitadors en la subhasta. I, a més, el sr. I. es va aplanar a aquesta demanda. Recordem que el jutjat havia reconegut a la sra. E., anteriorment, la copropietat sobre la finca. Aquesta conducta contrària a la bona fe i l'honoradesa en els tractes *ex* article 111-7 CCCat evidencia que el sr. I. no pot demanar, ara, empara davant d'una conseqüència que, en part, ha estat causada per la seva actitud contrària a la bona fe.

Considerem encertat l'argument emès per la magistrada ja que del procediment que s'esdevé en la subhasta judicial es desprèn la idea d'un preu mínim o just; no podem dir el mateix del procediment d'adjudicació directa, que, tal com queda exposat en el cas, ocasiona una lesió enorme en el recurrent. Es produeixen, doncs, conseqüències de dret privat per al recurrent que provenen del procediment administratiu.

A més a més, cal recordar també que, si bé ambdós procediments administratius tenen naturalesa anàloga, el TSJC ha reconegut que la institució de la rescissió per lesió no s'ha d'aplicar restrictivament. En el supòsit descrit en la Sentència de 18 de setembre de 2006²² el Tribunal decideix procedir a la rescissió per lesió d'un contracte de renda vitalícia o violari,²³ que és, per definició, un contracte aleatori (recordem que l'art. 321 CDCC també exclou els contractes aleatoris de l'acció rescissòria *ultra dimidium*). Si es produeix una lesió objectiva quan es fixa la pensió, el contracte es pot rescindir (FJ 8è, par. 6è). Així, quan l'equivalència de les prestacions és només formal o funcional, però no quantitativa (una és causa de l'altra, arg. *ex* art. 1274 CC), l'acció de rescissió per lesió exigeix que es compleixi un nivell de proporcionalitat; per tant, el que protegeix l'acció de la lesió en més de la meitat és que existeixi una equivalència objectiva que asseguri el mínim d'equitat contractual, que s'estableix en el llinar de la meitat del preu just o preu de mercat. La dificultat rau a determinar quin és el preu de mercat que es pot establir en un procediment d'adjudicació directa, però això no hauria d'impedir la viabilitat de l'acció rescissòria en supòsits com el descrit per la sentència que comentem.

El cas hauria estat diferent si ens trobéssim davant, no d'un procediment d'adjudicació directa, sinó, per exemple, d'una subhasta notarial.²⁴ Entenem que en aquest supòsit també es compleix el requisit de la publicitat objectiva i s'estableix una «cantidad mínima admisible para la licitación en su caso» (*ex* art. 74.1 Llei del notariat). Constatem, per tant, que analògicament tampoc no seria procedent una acció rescissòria en una alienació feta mitjançant una subhasta notarial.

22. STSJC 34/2006, de 18 de setembre de 2006 (RJ/2006/8118).

23. Recollit en la Llei 6/2000, de 19 de juny, de pensions periòdiques, així com en el llibre sisè del CCCat (art. 624-1 i seg.).

24. Art. 72-76 de la Llei de 28 de maig de 1862, del notariat. Aquests articles han estat incorporats per la disposició final 11.1 de la Llei 15/2015, de 2 de juliol, de jurisdicció voluntària, que ha impulsat la modernització del nostre ordenament processal civil.

Finalment, la nova regulació de la lesió en més de la meitat del preu just que fa el Codi civil de Catalunya²⁵ no fa referència tampoc, com veurem més endavant, a la subhasta judicial com a supòsit d'exclusió de l'acció de rescissió per lesió *ultra dimidium*, ja que el llibre sisè no ho incorpora. És qüestionable, tanmateix, que el legislador s'oblidi dels supòsits d'exclusió de l'article 321 CDCC en la regulació de la lesió en més de la meitat (la nova regulació de l'art. 621-45 CCCat només fa referència als contractes aleatoris o a l'existència d'una causa gratuïta) quan clarament es mostra partidari de mantenir aquesta institució tradicional del dret civil català.²⁶ El més raonable hauria estat, si s'opta per regular la rescissió per lesió i l'avantatge injust com a supòsits distints (vegeu l'ap. 5), definir també les causes d'exclusió de l'acció rescissòria de la lesió en més de la meitat.²⁷

4. LA RESCISSIÓ PER LESIÓ SEGONS EL DRET CONTRACTUAL EUROPEU

El dret contractual europeu regula un mecanisme que permet protegir la part feble en els contractes econòmicament desequilibrats *ab initio*. Aquest mecanisme, que es troba en l'article 4:109 dels Principis de dret contractual europeu o Principis Lando (PECL), permet anul·lar el contracte en els casos en què un dels contractants s'aprofita, il·lícitament, de la situació de feblesa en què es troba l'altra part, per tal de concloure un contracte del qual es deriva un avantatge excessiu. El supòsit és una causa més d'anul·labilitat del contracte.²⁸ Es tracta d'una regulació molt similar a la ja establerta en els principis UNIDROIT (art. 3.2.7, *gross disparity* o desproporció excessiva). I, en el mateix sentit, el Projecte de Marc Comú de Referència descriu l'explotació injusta.²⁹

25. Vegeu, *infra*, l'apartat 5.

26. En el preàmbul del llibre sisè ja queda palès l'interès del legislador català per mantenir i generalitzar la doctrina de la *laesio enormis* a fi de resoldre supòsits de greu desequilibri de les prestacions.

27. En tot cas, però, la nostra postura s'allunya del manteniment de la figura tradicional de la rescissió per lesió i s'apropa més a una regulació com la que s'estableix en els diferents textos del dret contractual europeu. Per a una aproximació a la proposta, vegeu el subapartat 5.4.

28. El decaigut Projecte de reglament sobre un instrument opcional en matèria de compravenda (COM(2011) 635 final) també regulava l'explotació injusta en l'art. 51. *Cfr.* Reiner SCHULZE (ed.), *Common European Sales Law (CESL) —Commentary—*, Baden-Baden, C. H. Beck, Hart i Nomos, 2012, p. 276-284.

29. Esteve BOSCH CAPDEVILA, «Libro II. Capítulo 7. Causas de invalidez del contrato», a Esteve BOSCH CAPDEVILA *et al.* *Derecho europeo de contratos. Libros II y IV del Marco Común de Referencia*, tom I, Barcelona, Atelier Libros Jurídicos, 2012, p. 491:

Art. II.-7:207 DCFR. «Explotación injusta»

Una parte puede anular el contrato si, en el momento de su conclusión:

La regulació d'un principi com el de l'avantatge injust o explotació injusta respon al sorgiment de nous dissenys legals que permeten evidenciar els resultats injustos que resulten d'un abús de la part forta del vincle contractual sobre l'altra, la feble. Des d'aquesta perspectiva, la lectura formalista de la regulació tradicionalista dels interessos de les parts queda qüestionada i es fa evident la necessitat de plantejar mecanismes que permetin una protecció de la part feble del contracte quan l'equilibri econòmic d'aquest, sia aparent, sia inicial, es trenca (a causa de la situació de dependència d'una de les parts o bé perquè les circumstàncies han variat de forma totalment inesperada).^{30,31}

La regulació de la figura en el dret contractual europeu presenta una doble vessant: objectiva, determinada per la desproporció excessiva entre les prestacions, encara que, a diferència de l'article 321 CDCC, les propostes del *soft law* no incorporen cap límit aritmètic;³² i subjectiva, ja que es relacionen les circumstàncies que deno-

Tenía una relación de dependencia o de confianza con la otra, se encontraba en dificultades económicas o tenía necesidades urgentes, era imprevisora, ignorante, inexperimentada o carente de habilidad en la negociación; y

Esta otra parte sabía o es razonable suponer que sabía dicha situación del otro contratante y, atendidas las circunstancias y la finalidad del contrato, se aprovechó de ello para conseguir un beneficio excesivo o una ventaja manifiestamente injusta.

30. La protecció de la part feble de l'*iter* contractual emergeix per a confrontar l'escassa sensibilitat social dels codis propis de l'època liberalista. Així, Brigitta LURGER (2011), «The “social” side of Contract Law», p. 363, planteja el principi «of Regard and Fairness», que persegueix una socialització progressiva del dret privat, en què el contracte s'enfoca, també, des d'una perspectiva més altruista. En un mateix sentit, Ewoud HONDIUS, «The protection of the weak party in a harmonised European Contract Law: a synthesis», *Journal of Consumer Policy*, núm. 27 (2004), p. 246, anivella el principi de protecció de la part feble amb el de llibertat contractual, i els col·loca a tots dos en el mateix escaló.

31. Propostes acadèmiques en el nostre entorn també han plantejat la incorporació d'una figura similar a l'avantatge injust en el Codi civil. Vegeu COMISIÓN GENERAL DE CODIFICACIÓN, *Propuesta de modernización del Código civil en materia de obligaciones y contratos*, Madrid, Secretaría General Técnica, 2009, art. 1301; també, l'art. 526-5.2c de la «Propuesta de los libros v y vi del Código civil elaborada por la Asociación de Profesores de Derecho Civil» (PAPDC), a ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL, *Propuesta de Código civil. Libros quinto y sexto*, València, Tirant lo Blanch, 2016.

32. Tanmateix, alguna doctrina es mostra propera a incorporar un límit quantitatiu, tal com succeeix, com ja hem vist, en la lesió en més de la meitat o lesió *ultra dimidium*. Entre d'altres, vegeu Martijn. W. HESSELINK i G. J. P. DE FRIES, *Principles of European Contract Law. Preadviezen uitgebracht voor de Vereniging voor Burgerlijk Recht*, Deventer, Kluwer, 2001, p. 58; en un sentit similar, Ulrich DROBNIG, «Protection of the weaker party», a Michael J. BONELL i Franco BONELLI, *Contratti commerciali internazionali e Principi Unidroit*, Milà, Guiffrè, 1997, p. 220, que proposa establir com a criteri objectiu el desequilibri fonamental que en matèria de *hardship* (ex art. 6.2.2 dels Principis UNIDROIT) els comentaris oficials quantificaven del 50 % o més. Recentment, en el nostre entorn, Núria GINÉS CASTELLET, «La ventaja o explotación injusta en el ¿futuro? derecho contractual», *InDret*, any 2016, núm. 4 (octubre), p. 31, també considera necessari establir un límit aritmètic a fi de presumir que hi ha un desequilibri rellevant d'explotació. Pel que fa a la doctrina de la *rebus sic stanti-*

ten un factor de feblesa (situació econòmica angoixant, necessitats urgents, relació de confiança, ignorància o inexperiència, entre d'altres). S'afegeix un altre element subjectiu: la part que obté l'avantatge és conscient (o almenys hauria de ser-ho) de la situació de feblesa de l'altra.³³

El legislador català, inspirant-se en aquest model, ha inclòs en el llibre sisè del Codi civil de Catalunya la regulació de l'avantatge injust. Veurem, en relació amb el cas que analitzem, si la nova regulació hauria permès una solució diversa al supòsit.

5. LA NOVA REGULACIÓ DE L'AVANTATGE INJUST I LA LESIÓ EN MÉS DE LA MEITAT EN EL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

El llibre sisè del Codi civil de Catalunya³⁴ presenta una regulació de l'avantatge injust i la lesió en més de la meitat a través de dos articles: l'article 621-45, que fa referència a l'avantatge injust; i l'article 621-46, relatiu a la lesió en més de la meitat.

bus, vegeu Gemma RUBIO GIMENO, «Riesgo contractual y alteración sobrevenida de las circunstancias», p. 219, que determina que, en relació amb el requisit de l'excessiva onerositat per als casos de *hardship*, «convendrá que se idee alguna suerte de limitación económica que permita establecer un umbral por debajo del cual no sea posible solicitar la revisión de los términos de un contrato válido y vinculante en el que no haya concurrido ninguna clase de vicio, abuso ni conducta dolosa por la parte que no ha padecido las vicisitudes del riesgo. Ese umbral puede tomar prestada la noción de lesión enorme que en Cataluña se sitúa en el 50% del valor del bien y que otras normas directamente relacionadas con el riesgo contractual también refieren (1575 CCE)».

33. Christian VON BAR i Eric CLIVE (ed.), *Principles, definitions and model rules of european private law. Draft Common Frame of Reference (DCFR), full edition*, vol. 1, Munic, Sellier European Law Publishers, 2009, p. 508: «It would create also too much uncertainty to upset contracts which are one-sided when the party who gains the advantage neither knew nor could reasonably be expected to have known that the other party was in a weaker position».

34. Vegeu la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relativa a les obligacions i els contractes i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè (*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, núm. 7314, de 22 de febrer de 2017). Segons la disposició final novena del text legal, aquesta llei entrarà en vigor l'1 de gener de 2018, llevat de l'apartat primer de la disposició final segona, l'apartat onzè de la disposició final quarta i la disposició final sisena, que van entrar en vigor l'1 de març de 2017. Cal dir, però, que el president del Govern espanyol va promoure un recurs d'inconstitucionalitat contra una part de l'articulat del llibre sisè, recurs que fou admès a tràmit pel Tribunal Constitucional (recurs d'inconstitucionalitat núm. 2557-2017) en el *Boletín Oficial del Estado* (BOE) de 14 de juny de 2017, en què s'acordava la suspensió d'alguns preceptes del text, entre d'altres els relatius a la compravenda (art. 621-1 a 621-54 CCCat). Recentment, el Tribunal Constitucional, a través de la interlocutòria de data 3 d'octubre de 2017 (publicada en el BOE del dia 16 del mateix mes) ha decidit aixecar la suspensió dels preceptes objecte del recurs d'inconstitucionalitat promogut des del Govern central.

5.1. L'AVANTATGE INJUST COM A INSTRUMENT DE PROTECCIÓ DE LA PART FEBLE

La regulació de l'avantatge injust en el Codi civil de Catalunya,³⁵ des d'un àmbit subjectiu, es presenta amb la finalitat d'evitar casos clars d'abús d'una de les parts envers l'altra i vetlla per la justícia de l'intercanvi, en sintonia amb els textos del dret contractual europeu.³⁶

A més a més, l'article 621-45.2 CCCat estableix la possibilitat de rescindir, en la compravenda de consum, el contracte que, a més dels motius a què fa referència l'article en el primer apartat, «ocasiona en els drets i obligacions de les parts un greu desequilibri en perjudici del consumidor, contrari a les exigències de la bona fe i l'honradesa de tractes».³⁷

5.2. LA LESIÓ EN MÉS DE LA MEITAT DEL PREU JUST

Com assenyala el preàmbul de la Llei, la figura de la *laesio enormis* es manté en el llibre sisè «per a resoldre supòsits de greu desequilibri de les prestacions». La regulació de l'article 621-46.1 CCCat diu:

El contracte de compravenda i els altres de caràcter onerosos es poden rescindir si la part perjudicada prova que, en el moment de la conclusió del contracte, el valor de mercat de la prestació que rep és inferior a la meitat del valor de mercat de la prestació que fa.

35. Art. 621-45 CCCat. Avantatge injust

El contracte de compravenda i els altres de caràcter onerosos es poden rescindir si, en el moment del contracte, una de les parts depenia de l'altra o hi mantenien una relació especial de confiança, estava en una situació de vulnerabilitat econòmica o de necessitat imperiosa, era incapaç de preveure les conseqüències dels seus actes, palesament ignorant o manifestament mancada d'experiència, i l'altra part coneixia o havia de conèixer aquesta situació, se'n va aprofitar i en va obtenir un benefici excessiu o un avantatge manifestament injust.

36. Vegeu, *supra*, la nota 29.

37. Des de l'òptica del dret comparat, la *Loi sur la protection du consommateur* quebequesa preveu, també, la ineficàcia per lesió en els contractes de consum (*ex art. 8 i 9*). Des d'una perspectiva objectiva, permet anul·lar un contracte si existeix una desproporció considerable entre les prestacions intercanviades per les parts i, en el cas de l'art. 9, encara que no existeixi equilibri entre les prestacions, el contracte pot ser anul·lat si les obligacions que se'n deriven són excessives o abusives perquè el consentiment no s'ha prestat d'una forma totalment lliure. Veg. Claude MASSE, *Loi sur la protection du consommateur. Analyse et commentaires*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1999, p. 134-135.

Així, observem que el legislador català aposta per mantenir el límit *ultra dimidium* per a facilitar el recurs i evitar, per tant, la inseguretat jurídica que podria generar una noció, per exemple, de contracte altament desequilibrat.

Alguns autors ja s'han mostrat partidaris, amb matisos, de tornar a incorporar en les legislacions actuals una regla similar a la del preu just (així ho considera, per exemple, l'art. 934 del Codi civil austríac). Eisenmüller³⁸ considera encertat establir un límit aritmètic clar, tal com ho denota la noció *ultra dimidium* establerta en l'article 621-46 CCCat,³⁹ així com el vigent article 321 CDCC.

Hesselink,⁴⁰ a través d'una aproximació filosòfica a la qüestió, manté l'opinió que només uns principis de justícia metafísics exigirien una regla sobre el preu just i traspasa al legislador la decisió final de la seva incorporació al dret positiu: «Therefore, the question whether or not contract law (eg the CESL) should contain an unfair price rule is a matter for the legitimate lawmaker to decide».⁴¹

Finalment, cal palesar que la regulació catalana d'ambdues figures queda emmarcada en el si del contracte de compravenda, però ambdues regles aprecien un contingut que s'estén més enllà de l'intercanvi de la compravenda.^{42,43}

38. Horst EISENMÜLLER, «Justifying fair price rules in Contract Law», *European Review of Contract Law*, vol. 11, núm. 3 (2015), p. 227. Vegeu també James GORDLEY, «The just price: the Aristotelian tradition and John Rawls», *European Review of Contract Law*, vol. 11, núm. 3 (2015), p. 197 i seg.

39. La dificultat resideix, en part, a determinar quan un preu és excessivament injust. Cfr. Andrea PERRONE, «The just price doctrine and Contemporary Contract Law: some introductory remarks», *Orizzonti del Diritto Commerciale. Rivista Telematica*, any 2013, núm. 3, p. 12.

40. Martijn W. HESSELINK, «Could a fair price rule (or its absence) be unjust?», *European Review of Contract Law*, vol. 11, núm. 3 (2015), p. 7.

41. Martijn W. HESSELINK, «Could a fair price rule (or its absence) be unjust?», p. 9. Així mateix, l'autor assenyala que un dels arguments per a introduir una regla sobre el preu just és que no existeix cap raó per la qual la llei presumeixi que les parts volen fer una donació i, per tant, un preu que es desviï del preu normal del mercat «requires an explanation».

42. Núria GINÉS CASTELLET, «La ventaja o explotación injusta en el ¿futuro?», p. 8 i 9.

43. A més a més, el remei previst en el llibre sisè per a ambdues figures és el mateix, el rescissori, cosa que es pot qüestionar perquè, per als casos d'avantatge injust, la solució més idònia hagués estat (en consonància amb els textos del *soft law*) l'establiment d'una causa de nul·litat, ja que ens trobem davant d'una norma relativa a un factor d'anul·labilitat per defecte de capacitat o vici del consentiment. Vegeu, en aquest sentit, Antoni MIRAMBELL ABANCÓ, «Un projecte de llei de llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i contractes», a INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA (COORD.), *El llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del Projecte de llei*, Girona, Documenta Universitària, 2015, p. 44: «[...] la rescissió per lesió objectiva es manté, doncs, com una norma causal onerosa, inherent a l'equilibri de les prestacions i no com un factor d'anul·labilitat per defectes de capacitat o vicis de consentiment [...]. L'avantatge injust es va passar de causa de nul·litat a rescissió, amb dubtosa oportunitat».

5.3. SUPÒSITS D'EXCLUSIÓ DE L'ACCIÓ RESCISSÒRIA EN EL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

La nova regulació de la figura rescissòria en el llibre sisè exclou la possibilitat de rescindir els contractes lesius si la part que no ha sofert la lesió pot oposar «que el pretès desequilibri es justifica en el risc contractual propi dels contractes aleatoris o en l'existència d'una causa gratuïta» (art. 621-46.2 CCCat).

Si recordem l'articulat de la Compilació, l'exclusió de l'acció rescissòria s'esdevé no només pel desig de liberalitat de l'alienant o pel caràcter aleatori que recull el llibre sisè, sinó també en les compravendes fetes mitjançant subhasta pública o en els contractes en què la contraprestació va ser determinada pel caràcter litigiós d'allò adquirit (art. 321, 2n par., CDCC).

Constatem que l'exclusió del supòsit de subhasta de l'acció rescissòria desapareix en la nova regulació dels contractes i les obligacions del Codi civil de Catalunya. Per tant, el supòsit descrit per la sentència que comentem, si s'hagués resolt amb la nova regulació de la lesió en més de la meitat que es conté en el llibre sisè, hauria permès una solució diferent, ja que, malgrat que es conclou que la naturalesa del procediment de subhasta i la del d'adjudicació directa són similars o bé la mateixa, la no inclusió del supòsit de subhasta com a motiu de no procedència de l'acció rescissòria en el Codi civil de Catalunya hauria permès al Tribunal estimar el recurs presentat i, per tant, rescindir l'adjudicació directa que realitza l'AEAT, sense considerar ara la qüestió relativa a la infracció de la bona fe que, addicionalment, s'esdevenia en el cas plantejat.

De la nova regulació que fa el legislador català de figures com la rescissió per lesió o l'avantatge injust es desprèn que l'objectiu últim és assegurar un mínim d'equitat contractual en el si dels contractes. Aquesta interferència de la justícia contractual, emfasitzada en bona part de la doctrina,⁴⁴ persegueix, doncs, un dret contractual més just.

Com indica Bassols en el seu vot particular a la Sentència, «no podem obviar que en moments d'importants canvis socials i ideològics s'exigeix als tribunals de justícia postures que suposin una interpretació evolutiva o de reajustament de l'ordenament jurídic» (VP, FJ 2n, par. 9è).

44. Andrea NICOLUSSI, «Etica del contratto e contratti di durata per l'esistenza della persona», a Luca NOGLER i Udo REIFNER (ed.), *Life time contracts. Social long-term contracts in Labour, Tenancy and Consumer Credit Law*, La Haia, Eleven International Publishing, 2014, p. 123-167; Hugh COLLINS, «La giustizia contrattuale in Europa», *Rivista Critica del Diritto Privato*, vol. XXI, núm. 4 (desembre 2003), p. 678 i seg.; Martijn W. HESSELINK, *CFR & Social Justice*, Munic, Sellier European Law Publishers, 2008, p. 43 i seg.; Martijn W. HESSELINK, Chantal MAK i Jacobin W. RUTGERS, «Constitutional aspects of European Private Law. Freedoms, rights and social justice in the Draft Common Frame of Reference», *Centre for the Study of European Contract Law Working Papers*, any 2009, núm. 5, entre d'altres.

5.4. LA LESIÓ QUALIFICADA COM A MECANISME D'EQUILIBRI ECONÒMIC DEL CONTRACTE I DE PROTECCIÓ DEL CONSENTIMENT

A parer nostre, el legislador català hauria pogut unificar les dues figures en una de sola (tal com succeeix en les propostes del procés de construcció del dret privat europeu de contractes).⁴⁵ Entenem que la idea d'equilibri contractual no només s'ha de buscar en el resultat del contracte (cosa que certament pretén la lesió en més de la meitat), sinó també en el procediment de negociació, que ha de comportar la conseqüència d'una formació correcta de la voluntat contractual. Si bé la majoria de propostes acadèmiques i legislatives palesen una preferència per configurar la figura com un vici del consentiment (p. ex., l'art. 51 del decaïgut Projecte de reglament sobre un instrument opcional en matèria de compravenda⁴⁶ o el recent art. 1143 del *Code*,⁴⁷ que regula la violència econòmica), caldria un reajustament de l'ordenament jurídic que donés encaix a una figura de lesió qualificada⁴⁸ que reflectís el maridatge de justícia substantiva i justícia procedimental alhora. Aquest caràcter híbrid és precisament el que hauria de desprendre's d'una figura de lesió qualificada.⁴⁹

Es podria presumir l'element objectiu de la desproporció excessiva; és a dir, existiria lesió quan el desequilibri entre les prestacions de les parts fos *ultra dimidium*.^{50,51}

45. Vegeu, per exemple, els art. 4:109 dels Principis Lando i 3.2.7 dels Principis UNIDROIT.

46. Vegeu, *supra*, la nota 28.

47. Art. 1143: «Il y a également violence lorsqu'une partie, abusant de l'état de dépendance dans lequel se trouve son cocontractant, obtient de lui un engagement qu'il n'aurait pas souscrit en l'absence d'une telle contrainte et en tire un avantage manifestement excessif». Vegeu la reforma del *Code* operada per l'Ordenança núm. 2016-131, de 10 de febrer, accessible a: www.legifrance.gouv.fr/eli/ordonnance/2016/2/10/JUSC1522466R/jo/texte (consulta: 6-11-2017).

48. Vegeu la proposta d'Esteve BOSCH CAPDEVILA, Pedro del POZO CARRASCOSA i Antoni VAQUER ALOY, *Teoría general del contrato. Propuesta de regulación*, Madrid, Marcial Pons, 2016, p. 42.

49. Javier MARTÍNEZ DE AGUIRRE, «Notas sobre las "condiciones relativas al contenido" del contrato (utilidad, posibilidad, licitud y determinación)», a Carlos VATTIER, José M. de la CUESTA i José M. CABALLERO (dir.), *Código europeo de contratos. Academia de Inprivatistas Europeos (Pavía)*, vol. 1, Madrid, Dykinson, 2003, p. 64.

50. És l'opinió defensada, també, per Carmen GÓMEZ BUENDÍA, «*Laesio enormis* y *unfair advantage*: perspectiva histórica y comparada», *Revista General de Derecho Romano*, núm. 26 (2016), p. 19. Certament, també és la línia defensada per Esteve BOSCH CAPDEVILA, Pedro del POZO CARRASCOSA i Antoni VAQUER ALOY, *Teoría general del contrato*, p. 204. Enfront de la dificultat d'apreciació i de prova dels elements subjectius i amb la finalitat d'objectivitzar la figura (aquí és on apareix la remissió a la lesió en més de la meitat), els autors estableixen una presumpció *iuris tantum*: si la lesió és superior al 50 %, existeix un benefici excessiu que podrà ser causa d'anul·lació del contracte; si no s'arriba a aquest límit, el contracte també pot ser anul·lat si s'aconsegueixen acreditar els requisits subjectius establerts en l'article d'avantatge injust que proposen.

51. Per exemple, en la proposta de lesió que el legislador francès feia l'any 2006 (vegeu Gäel CHANTEPIE, *La lésion*, París, LGDJ, 2006, p. 491 i seg.) s'establí la presumpció d'importància d'una lesió superior al 50 %. Així, la proposició era la següent: «Art. 1118 Code civile: La lésion est une cause de révision des

A més a més, seria convenient que s'establís una segona presumpció (tal com ho fa la lesió quebequesa):⁵² el desequilibri excessiu entre les prestacions intercanviades per les parts (que es presumeix quan és *ultra dimidium*) denota que existeix una situació de feblesa i un abús d'aquest estat de necessitat que comporta, com a resultat, l'obtenció d'un benefici excessiu o avantatge injust.^{53,54,55}

Finalment, en un moment de fragilitat en què les institucions jurídiques corren el risc d'esdevenir obsoletes, el dret ha d'adaptar-se i ha d'evolucionar per donar encaix a noves figures que, com l'avantatge injust, palesen una oportunitat de combatre contractes altament desequilibrats i protegeixen, al mateix temps, un consentiment que nombroses vegades no és del tot lliure.

BIBLIOGRAFIA

- ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL. *Propuesta de Código civil. Libros quinto y sexto*. València: Tirant lo Blanch, 2016.
- BOSCH CAPDEVILA, Esteve. «Libro II. Capítulo 7. Causas de invalidez del contrato». A: BOSCH CAPDEVILA, Esteve et al. *Derecho europeo de contratos. Libros II y IV del Marco Común de Referencia*. Tom I. Barcelona: Atelier Libros Jurídicos, 2012.
- BOSCH CAPDEVILA, Esteve; POZO CARRASCOSA, Pedro del; VAQUER ALOY, Antoni. *Teoría general del contrato. Propuesta de regulación*. Madrid: Marcial Pons, 2016.
- CHANTEPIE, Gâel. *La lésion*. París: LGDJ, 2006.
- COLLINS, H. «La giustizia contrattuale in Europa». *Rivista Critica del Diritto Privato*, vol. XXI, núm. 4 (desembre 2003).

contrats lorsqu'elle crée un déséquilibre important entre les prestations échangées au jour du contrat. Un déséquilibre qui excède de plus de moitié la valeur des prestations fournies est présumé important. Néanmoins, à titre exceptionnel, le juge peut tenir compte dans l'appréciation de la lésion de toutes les circonstances qui ont entouré la conclusion du contrat».

52. L'art. 1406 del Codi civil del Quebec diu: «Lesion results from the exploitation of one of the parties by the other, which creates a serious disproportion between the prestations of the parties; the fact that there is a serious disproportion creates a presumption of exploitation».

53. És el cas de la presumpció que proposen Esteve BOSCH CAPDEVILA, Pedro del POZO CARRASCOSA i Antoni VAQUER ALOY, *Teoría general del contrato*, p. 42 i 201.

54. Manté la mateixa opinió Núria GINÉS CASTELLET, «La ventaja o explotación injusta en el ¿futuro?», p. 31.

55. A *Study Group on the Progressive Codification of International Trade Law. Report on the 2nd Session of the Study Group held in Rome from 5 to April 1982* ja es proposava la presumpció que l'avantatge injust provenia d'una excessiva desproporció entre les prestacions que alterava l'equilibri contractual. Cfr. INTERNATIONAL INSTITUTE FOR THE UNIFICATION OF PRIVATE LAW, *Study Group on the Progressive Codification of International Trade Law. Report on the 2nd Session of the Study Group held in Rome from 5 to April 1982 (prepared by the Secretariat of UNIDROIT) - Rome, June 1982. Study L-Doc.22*, Roma, UNIDROIT 1982, p. 8 i 9.

- COMISIÓN GENERAL DE CODIFICACIÓN. *Propuesta de modernización del Código civil en materia de obligaciones y contratos*. Madrid: Secretaría General Técnica, 2009.
- DROBNIG, Ulrich. «Protection of the weaker party». A: BONELL, Michael J.; BONE-LLI, Franco. *Contratti commerciali internazionali e Principi Unidroit*. Milà: Giuffrè, 1997.
- EISENMÜLLER, Horst. «Justifying fair price rules in Contract Law». *European Review of Contract Law*, vol. 11, núm. 3 (2015).
- GINÉS CASTELLET, Núria. «La ventaja o explotación injusta en el ¿futuro? derecho contractual». *InDret*, any 2016, núm. 4 (octubre).
- GÓMEZ BUENDÍA, Carmen. «*Laesio enormis* y *unfair advantage*: perspectiva histórica y comparada». *Revista General de Derecho Romano*, núm. 26 (2016).
- GORDLEY, James. «The just price: the Aristotelian tradition and John Rawls». *European Review of Contract Law*, vol. 11, núm. 3 (2015).
- HESSELINK, Martijn W. *CFR & Social Justice*. Munic: Sellier European Law Publishers, 2008.
- «Could a fair price rule (or its absence) be unjust?». *European Review of Contract Law*, vol. 11, núm. 3 (2015).
- HESSELINK, Martijn W.; FRIES, G. J. P. de. *Principles of European Contract Law. Preadviezen uitgebracht voor de Vereniging voor Burgerlijk Recht*. Deventer: Kluwer, 2001.
- HESSELINK, Martijn W.; MAK, Chantal; RUTGERS, Jacobin W. «Constitutional aspects of European Private Law. Freedoms, rights and social justice in the Draft Common Frame of Reference». *Centre for the Study of European Contract Law Working Papers*, any 2009, núm. 5.
- HONDIUS, Ewoud. «The protection of the weak party in a harmonised European Contract Law: a synthesis». *Journal of Consumer Policy*, núm. 27 (2004).
- INTERNATIONAL INSTITUTE FOR THE UNIFICATION OF PRIVATE LAW. *Study Group on the Progressive Codification of International Trade Law. Report on the 2nd Session of the Study Group held in Rome from 5 to 9 April 1982 (prepared by the Secretariat of UNIDROIT) - Rome, June 1982. Study L-Doc. 22*. Roma: UNIDROIT, 1982.
- LLÁCER MATAACÁS, María Rosa. *El saneamiento por vicios ocultos en el Código civil: su naturaleza jurídica*. Barcelona: Bosch, 1992.
- LURGER, Brigitta. «The “social” side of Contract Law and the new Principle of Regard and Fairness». A: HARTKAMP, Arthur; HONDIUS, Ewoud; MAK, Chantal; DU PERRON, Edgar. *Towards a European Civil Code*. Alphen aan den Rijn: Kluwer Law International, 2011.
- MARTÍN CASALS, Miquel. «Perspectives de futur de la rescissió per lesió *ultra dimidium*». A: ÀREA DE DRET CIVIL DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.). *El futur del dret patrimonial de Catalunya. Materials de les Desenes Jornades de Dret Català a Tossa*. València: Tirant lo Blanch, 1998.

- MARTÍN CASALS, Miquel. «Comentarios a los artículos 321-325 de la Compilación catalana» A: ALBALADEJO, Manuel (dir.). *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*. Madrid: EDERSA, 1987.
- *Lesió «ultra dimidium» i equivalència. Naturalesa de la lesió i àmbit d'aplicació*. Tesis doctoral. Barcelona: Universitat de Barcelona, 1984.
- MARTÍNEZ DE AGUIRRE, Javier. «Notas sobre las “condiciones relativas al contenido” del contrato (utilidad, posibilidad, licitud y determinación)». A: VATTIER, Carlos; CUESTA, José M. de la; CABALLERO, José M. (dir.). *Código europeo de contratos. Academia de Iusprivatistas Europeos (Pavía)*. Vol. I. Madrid: Dykinson, 2003.
- MASSE, Claude. *Loi sur la protection du consommateur. Analyse et commentaires*. Cowansville: Les Éditions Yvon Blais Inc., 1999.
- MIRAMBELL ABANCÓ, Antoni. «Un projecte de llei de llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i contractes». A: INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT, UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.). *El llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del Projecte de llei*. Girona: Documenta Universitaria, 2015.
- NICOLUSSI, Andrea. «Etica del contratto e contratti di durata per l'esistenza della persona». A: NOGLER, Luca; REIFNER, Udo (ed.). *Life time contracts. Social long-term contracts in Labour, Tenancy and Consumer Credit Law*. La Haia: Eleven International Publishing, 2014.
- PARRA LUCÁN, M. Ángeles. «Riesgo imprevisible y modificación de los contratos». *InDret*, any 2015, núm. 4.
- PERRONE, Andrea. «The just price doctrine and contemporary Contract Law: some introductory remarks». *Orizzonti del Diritto Commerciale. Rivista Telematica*, any 2013, núm. 3.
- PUIG I FERRIOL, Lluís. *Jurisprudència civil del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 2001-2002*. Barcelona: Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia, 2005.
- RUBIO GIMENO, Gemma. «Riesgo contractual y alteración sobrevenida de las circunstancias». A: GRAMUNT FOMBUENA, Mariló; FLORENSA I TOMÀS, Carles E. *Codificación y reequilibrio de la asimetría negocial*. Madrid: Dykinson, 2017.
- SCHULZE, Reiner (ed.). *Common European Sales Law (CESL) —Commentary—*. Baden-Baden: C. H. Beck, Hart i Nomos, 2012.
- VON BAR, Christian; CLIVE, Eric (ed.). *Principles, definitions and model rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full edition*. Vol. I. Munic: Sellier European Law Publishers, 2009.