

RESCISSIÓ PER LESIÓ DEL VIOLARI O PENSIÓ VITALÍCIA SOBRE BÉNS IMMOBLES: LA CONSOLIDACIÓ D'UNA LÍNIA JURISPRUDENCIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA

Sonia Ramos González

Investigadora Ramón y Cajal de la Universitat de Lleida

1. OBJECTE DEL TREBALL: LA RESCISSIÓ PER LESIÓ DEL VIOLARI SOBRE BÉNS IMMOBLES

En el dret civil català, l'aplicabilitat de l'acció de rescissió per lesió als contractes aleatoris de caràcter onerosos, com pot ser el violari, planteja la qüestió de si és possible realitzar un judici de proporcionalitat o d'equilibri entre els riscos assumits per les parts, de manera que es pugui acreditar que una d'aquestes té, des del moment en què neix el contracte, molt més a perdre —econòmicament parlant— que l'altra.

La resposta a aquesta qüestió per part de la doctrina de la Compilació del dret civil de Catalunya del 1960¹ (CDCC 1960), així com per part de la doctrina moderna i de la jurisprudència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC), no sempre ha estat coincident. El fonament legal que era al centre de la discussió és l'actual article 321, paràgraf segon, del Text refós de la Compilació del dret civil de Catalunya del 1984² (CDCC) —anterior article 323, paràgraf segon, CDCC 1960—, segons el qual:

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 contra-prestació hagi estat decidivament determinat pel caràcter aleatori* o litigios del que s'adquireix o pel desig de liberalitat de l'alienant [...].

1. Aprovada per la Llei 40/1960, de 21 de juliol (*Boletín Oficial del Estado*, núm. 175 [22 juliol 1960]).

2. Aprovada pel Decret legislatiu 1/1984, de 19 de juliol (*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* [DOGC], núm. 456 [27 juliol 1984]; correcció d'errades: DOGC, núm. 494 [14 desembre 1984]).

Aquest treball pretén deixar clar, amb l'ajuda de sentències recents del TSJC i a partir d'un contracte aleatori particular, el violari o pensió vitalícia sobre béns immobles, que ni l'article 321.2 CDCC que s'acaba de citar ni cap altra raó jurídica impedeixen que es rescindeixi el vitalici si es constitueix com a oneros, sempre que el transmissor o els seus hereus acreditin que la renda fixada és inferior, en més de la meitat, a la que raonablement resultaria d'acord amb dos fets que els correspon provar: el valor real de l'immoble i l'estimació dels anys de vida probables del receptor de la pensió. O, des d'una altra perspectiva, sempre que acreditin que el valor real del bé cedit és superior, en més de la meitat, al que resultaria de multiplicar l'import anual de la pensió que s'ha fixat pel nombre d'anys de vida probables del receptor de la pensió.

2. LA RUPTURA DE L'EQUILIBRI ECONÒMIC DE LES PRESTACIONS ÉS A LA BASE DE LA RESCISSIÓ PER LESIÓ EN EL DRET CIVIL CATALÀ

El règim dels contractes onerosos sobre béns immobles presenta una regulació pròpia en el dret civil català, la qual es caracteritza pel fet que la causa del negoci no només inclou la reciprocitat de les prestacions, com en el Codi civil (CC) espanyol del 1889 (art. 1274 CC), sinó també el seu equilibri o proporció econòmica.³

El ordenamiento jurídico catalán parte en cuanto a las transacciones económicas onerosas recayentes sobre bienes inmuebles de que la onerosidad no ha de ser meramente formal, sino real o material, de modo que las prestaciones que recíprocamente se comprometan en el negocio de transmisión de un bien inmueble sean proporcionadas y equilibradas al menos en el umbral de la mitad del justo precio. (Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya [STSJC], Sala Civil i Penal, de 18 de setembre de 2006, fonament jurídic [FJ] setè; magistrada ponent [MP]: Eugènia Alegret Burgués)

D'aquesta manera, el dret civil català permet, amb caràcter general, l'acció de rescissió per lesió dels contractes onerosos sobre béns immobles quan aquest equilibri econòmic del contracte es trenca en perjudici de la part que transmet l'immoble.

3. Lluís PUIG FERRIOL i Encarna ROCA TRÍAS, *Fundamentos de derecho civil de Cataluña*, tom IV, vol. 2, Barcelona, Bosch, 1982, p. 15.

En los contratos onerosos sobre bienes inmuebles regulados por el derecho civil catalán se mantiene la posibilidad de corregir la anomalía que para el enajenante supone no poder percibir al menos la mitad el justo precio correspondiente a la cosa dada, mediante el ejercicio de la acción de rescisión por lesión. (STSJC, Sala Civil i Penal, de 18 de setembre de 2006, FJ 7è; MP: Eugènia Alegret Burgués)

El transmitent o els seus hereus (art. 322 CDCC)⁴ podran recuperar el bé⁵ a canvi de la restitució del preu (art. 1295 CC, per remissió de l'art. 324 CDCC),⁶ si acrediten que el preu que es va acordar per a l'immoble és inferior en més de la meitat del seu preu just, tal com disposa l'article 321, paràgraf primer, CDCC:

Els contractes de compra-venda, permuta i altres de caràcter onerosos, relatius a béns immobles, en què l'alienant hagi sofert lesió en més de la meitat del preu just, seran rescindibles a instància seva, baldament en el contracte concorrin tots els requisits necessaris per a la seva validesa.

El precepte deixa clar que el fonament de la rescissió per lesió és el desequilibri o la desproporció significativa entre el valor de les prestacions recíproques —en el moment de constitució del contracte— i que l'acció escau encara que el contracte sigui perfectament vàlid i no concorri cap vici de la voluntat.⁷

És pacífic en la doctrina i en la jurisprudència del dret civil català el caràcter objectiu de l'acció de rescissió⁸ i, en aquest sentit, és ben conegut el següent fragment de les SSTSJCS sobre la rescissió per lesió:

4. «L'acció rescissòria a què es refereix l'article anterior és de mena personal, transmissible als hereus, i caduca al cap de quatre anys de la data del contracte. Solament serà renunciabile després de celebrat el contracte lesiu, llevat a Tortosa i el seu antic territori, on la renúncia es podrà fer en el mateix contracte.»

5. Tot i que l'article 325 CDCC també dona l'opció al «comprador o adquirent demandat [...] [d']evitar la rescissió mitjançant el pagament en diners al venedor o alienant del complement del preu o valor lesiu, amb els interessos, a comptar des de la consumació del contracte».

6. «Serà aplicable a la rescissió el que disposa l'article 1295 del Codi civil, però no hauran d'ésser restituïts els fruits o els interessos anteriors a la reclamació judicial, i hauran d'ésser abonades les despeses extraordinàries de conservació o refecció i les millores útils.»

Art. 1295 CC: «La rescisión obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato [...] y del precio [...] cuando el que la haya pretendido pueda devolver aquello a que por su parte estuviese obligado.»

Tampoco tendrá lugar la rescisión cuando las cosas, objeto del contrato, se hallaren legalmente en poder de terceras personas que no hubiesen procedido de mala fe.

En este caso podrá reclamarse la indemnización de perjuicios al causante de la lesión.»

7. En el mateix sentit, l'article 1290 CC estableix: «Los contratos válidamente celebrados pueden rescindirse en los casos establecidos por la ley.»

8. Per a tots, vegeu Lluís PUIG FERRIOL i Encarna ROCA TRÍAS, *Institucions del dret civil de Catalunya*, 5a ed., vol. I, València, Tirant lo Blanch, 1998, p. 115.

[L]a rescindibilidad de los contratos de compraventa por *laesio enormis* o en más de la mitad de su justo precio (*ultra dimidium*), constituye una institución heredada del derecho romano y, más concretamente, del justiniano. La institución vino a contradecir la inexigibilidad del precio justo en las ventas y la posibilidad de engaño entre los contratantes, según el principio liberal «*tanto pagas, tanto vales*». Ahora bien, en el vigente derecho civil catalán y pese a su denominación tradicional («*engany a mitges*») la institución ha adquirido una naturaleza jurídica objetiva (SS TSJC 12/1990 de 20 dic., 28/1993 de 22 dic. y 28/1995 de 19 oct.), independiente, pues, de los vicios de consentimiento que hayan determinado la manifestación de voluntad (art. 321.1 CDCC), a diferencia de lo que ocurre en el derecho navarro. (STJC, Sala Civil i Penal, de 22 de noviembre de 2007, FJ 8è; MP: Carlos Ramos Rubio)

En canvi, en el Codi civil espanyol del 1889, els contractes onerosos sobre béns immobles no són, per regla general,⁹ rescindibles per raó del preu, més o menys baix, fixat a canvi del bé immoble, prenent com a base la teoria que en un sistema d'economia liberal no existeix un preu que sigui objectivament just, sinó que aquest és determinat per la dinàmica del mercat.¹⁰ La regla, però, admet una excepció: l'acció de rescissió per lesió es manté per als contractes celebrats pels tutors sense autorització judicial i els celebrats pels representants dels absents (art. 1291.1 i 2 CC).

Malgrat això, la regla de l'equilibri o la proporció entre el valor econòmic de les prestacions recíproques té algunes manifestacions en el Codi civil i en la jurisprudència del Tribunal Suprem: per una banda, l'article 1289 CC aplica la regla com a criteri interpretatiu per tal de resoldre les ambigüitats que suscita el contracte i, per l'altra, la doctrina jurisprudencial de la clàusula *rebus sic stantibus* o base del negoci estableix que el jutge, davant d'una alteració significativa de les circumstàncies del negoci que genera una excessiva onerositat en el compliment del contracte per a una de les parts, pot modificar el contracte o admetre, excepcionalment, la seva resolució.¹¹

9. Article 1293 CC: «Ningún contrato se rescindirá por lesión, fuera de los casos mencionados en los números 1º y 2º del artículo 1291.»

10. Luis Díez PICAZO, *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, tom I, *Introducción: Teoría del contrato*, 6a ed., Madrid, Civitas, 2007, p. 58. Vegeu en la p. 617 els arguments que l'autor utilitza en favor de la solució oferta pel Codi civil espanyol.

11. En la pràctica jurisprudencial, són escasses les sentències en les quals el Tribunal ha aplicat aquesta doctrina per a modificar o resoldre un contracte. Entre les més antigues, cal destacar la Sentència del Tribunal Suprem (STS), Secció Primera, de 13 de juny de 1944, que resol un cas sobre un contracte de compra-venda de 200.000 quilograms d'oli, l'execució del qual s'havia vist interrompuda per la Guerra Civil espanyola. Consta acreditat que l'oli que la venedora tenia disponible havia estat confiscat i venut per comitès obrers i revolucionaris durant la Guerra. Un cop finalitzat el

3. LA PROBLEMÀTICA ENTORN DE LA RESCISSIÓ PER LESIÓ DEL VIOLARI CONSTITUÏT A TÍTOL ONERÓS

Mitjançant el violari o pensió vitalícia, constituït a títol onerós, una persona s'obliga a transmetre a una altra un capital en béns mobles o immobles a canvi de rebre una quantitat periòdica de diners durant el temps definit per la vida

conflicte, la part compradora, que havia pagat el preu fixat en el contracte, va reclamar a la venedora el lliurament del bé. Aquesta última va reconvenir sol·licitant l'extinció de l'obligació, ja que considerava que aquesta era de compliment impossible per causa d'una força major. El Jutjat de Primera Instància (JPI) i l'Audiència Provincial (AP) van estimar la reconvecció i van desestimar la demanda. El TS va estimar el recurs de cassació del comprador i en una segona sentència va condemnar la part venedora a lliurar 160.000 quilograms d'oli: «[E]l principi de la autonomia de la voluntat en règim contractual [...] admite [...] ciertas restricciones [...] por razón del elemento de justicia objetiva implícito en la exigencia de causa en los contratos, referida esencialmente en los onerosos a la reciprocidad o equivalencia de las prestaciones; de tal suerte que en algunas, aunque contadas situaciones, la ley permite mitigar el excesivo rigor de aquel principio de autonomía confiriendo al juzgador la facultad de acomodar lo convenido por las partes a las circunstancias concurrentes en el caso enjuiciado.» Luis DIEZ-PICAZO, *Estudios sobre la jurisprudencia civil*, vol. 1, *Parte general y derecho de obligaciones*, Madrid, Tecnos, 1979, p. 435.

Entre les sentències més actuals, també apliquen aquesta doctrina les següents:

— En la STS, Secció Primera, de 6 de novembre de 1992 (MP: Francisco Morales Morales), el demandant s'havia associat amb l'arrendatari d'un negoci per tal d'explotar-lo a mitges. Després va decidir vendre al demandat per 6.000.000 ptes. la seva participació en l'explotació del negoci. Quatre mesos després del contracte i que el comprador hagués pagat 2.000.000 ptes. del preu, el propietari va arrendar el negoci a un tercer i el demandat ja no va poder continuar-ne l'explotació. En el cas, el demandant reclamava el pagament de la resta del preu. El TS va confirmar la SAP desestimària de la demanda: «Todos los requisitos [de la clàusula *rebus sic stantibus*] concurren en el [...] caso [...] [C]uando el [demandado] compró [...] el cincuenta por ciento de la explotación del negocio [...] lo hizo sobre la lógica base de una permanencia [...], cuya base comercial quedó radicalmente alterada por la sobrevenida de la imprevisible circunstancia de la resolución del contrato de arrendamiento [...].» (FJ 4t)

— Per la seva banda, la STS, Secció Primera, de 26 de juliol de 1993 (MP: Matías Malpica González-Elipe), va resoldre una demanda de reclamació de danys derivats de l'incompliment d'una prohibició de disposar establerta en un contracte de compravenda sobre diversos terrenys celebrat el 23 d'octubre de 1941 entre un particular i un ajuntament. La clàusula prohibia a l'Ajuntament alienar els béns per a fins diferents dels esportius i cinquanta anys després de la celebració del contracte l'Ajuntament va incomplir la prohibició. El TS va confirmar la Sentència de l'Audiència Pública (SAP) desestimària de la demanda: «[L]a clàusula *rebus sic stantibus* [...] se aplica para que se modifiquen las estipulaciones irritantes o se resuelva el contrato en su tracto continuo cuando, como aquí acontece [...], ha habido una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes en el momento de cumplir el contrato [...] con relación a las actuales después de cincuenta años; [...] el fin causal comercial se agotó [...], por lo que el incumplimiento de esa condición de no enajenar [...] no comporta, en absoluto, la existencia de un perjuicio para el vendedor que cobró su precio justo y negociado.» (FJ 3r i 4t)

d'una persona o més d'una que visquin en el moment de la constitució (art. 9 i 11.1 Llei 6/2000, de 19 de juny, de pensions periòdiques).¹²

Atès que el contracte aleatori es caracteritza pel fet que les parts han considerat que l'import total d'una de les prestacions, la «de pagar una pensió periòdica en diners», no ha d'estar predeterminada en el moment de la perfecció del contracte, sinó que la seva concreció ha de dependre d'un *alea*,¹³ que les

En la jurisprudència menor de les audiències provincials, vegeu, per exemple:

— La SAP de Madrid, Secció Vintena, de 30 de novembre de 1993 (MP: Eduardo Pérez López), en la qual la companyia demandada havia contractat els serveis de promoció d'una empresa per raó de la professionalitat del seu conseller delegat, el pare i marit de les demandants, que havia constituït amb la seva família l'empresa esmentada. Mort el pare de la família, la companyia demandada va resoldre el contracte davant la impossibilitat de compliment del seu objecte. El Tribunal va considerar correctament extingida la relació contractual: «En los contratos de tracto sucesivo de larga o indeterminada duración, viene admitiéndose la modificación del contrato e incluso su resolución o extinción en aplicación de la implícita causa “rebus sic stantibus” o en la teoría de la base del negocio [...] cuando sobrevienen hechos extraordinarios, imprevisibles y capaces de provocar el desequilibrio de las prestaciones básicas del contrato, lo que justifica en el presente caso la resolución del contrato.» (FJ 5è)

— La SAP de Màlaga, Secció Quarta, de 5 de febrer de 1996 (MP: Francisco Javier Arroyo Fiestas), en la qual el tribunal va utilitzar la clàusula per a declarar la ineficàcia de les prohibicions de disposar imposades pels causants dels litigants sobre diversos immobles: «[...] la voluntad de sus padres y abuelos no fue la inalienabilidad a ultranza, sino tan sólo en cuanto ello supusiera un beneficio económico para todos, lo cual consta que no ocurre, por lo que sería inoperante mantener una unión basada en vínculos inexistentes» (FJ 4t). I la SAP d'Alacant, Secció Setena, de 22 de maig de 2001 (MP: José de Madaria Ruvira) —demanda de compliment d'una clàusula de tempteig establerta feia vint-i-cinc anys en un contracte de compravenda sobre una finca adquirida per diversos compradors, amics per raó de les seves professions. El tribunal va confirmar la SAP desestimària de la demanda: «[...] la finalidad esencial de [la] imposición [de la clàusula] fue la de evitar la adquisición de una de las viviendas por tercera persona [...] Y esta circunstancia ha variado [...] al entrar un tercero en la propiedad de una de las fincas [...] deja de tener razón el origen del pacto.» (FJ 4t).

12. DOGC, núm. 3174 (4 juliol 2000). Vegeu un estudi complet sobre la Llei a Antoni MIRAMBELL I ABANCÓ i Esperança GINEBRA I MOLINS, «Les pensions periòdiques a la Llei catalana 6/2000, de 19 de juny», *Revista Jurídica de Catalunya*, núm. 2 (2002), p. 321-361. Quant al dret del Codi civil espanyol, l'article 1802 CC defineix el contracte oneros de pensió vitalícia com el «que obliga al deudor a pagar una pensió o r dito anual durante la vida de una o m s personas determinadas por un capital en bienes muebles o inmuebles, cuyo dominio se le transfiere desde luego con la carga de la pens n».

13. José Luis LACRUZ BERDEJO *et al.*, *Elementos de derecho civil*, tom II, vol. 2, Madrid, Dykinson, 2005, p. 296; Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, «Comentario al art. 1790 CC», a Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios al Código civil*, 2a ed., Cizur Menor (Navarra), Thomson-Aranzadi, 2006, p. 2028-2030, esp. p. 2028-2029.

parts han introduït en el negoci (*alea convencional*)¹⁴ i que consisteix, en el cas del violari o pensió vitalícia, en un termini incert: el moment de la mort del creditor de la pensió o d'una altra persona. Les parts accepten que, atesa la incertesa lligada al contingut d'una de les prestacions, l'arribada del termini resulta un benefici per a una sola de les parts.¹⁵

L'acció de rescissió per lesió dels contractes aleatoris planteja dues qüestions fonamentals:

a) Si pot concórrer en aquest tipus de contractes el pressupòsit de l'acció de rescissió, és a dir, la mencionada ruptura de l'equilibri econòmic de prestacions.

b) *Qui* i *com* ha d'acreditar l'existència d'aquest desequilibri econòmic.

Tradicionalment, part de la doctrina i de la jurisprudència havia qüestionat¹⁶ que els contractes aleatoris poguessin ser rescindits per lesió prenent com a base precisament aquesta indeterminació sobre el resultat últim del negoci que caracteritza els contractes aleatoris i una interpretació —incorrecta, com després veurem— de l'esmentat article 321.2 CDCC.

Aquest no sembla que sigui el plantejament correcte de la qüestió i així ho han fet veure la major part de la doctrina moderna¹⁷ i la jurisprudència actual del TSJC, que ha aportat una solució plausible i fonamentada a les dues qüestions mencionades, la qual ha quedat exemplificada en sentències com la de 14 de febrer de 2008 i en les que aquesta cita (principalment, la STSJC de 18 de setembre de 2006), les quals descriurem i analitzarem a continuació.

14. Entesa com la que excedeix l'*alea normal*, que afecta tot contracte commutatiu i que comprèn el risc derivat de les oscil·lacions del mercat (Luis Díez PICAZO, *Fundamentos del derecho civil*, p. 105).

15. El risc de desequilibri quant a la satisfacció de l'interès dels contractants i al resultat últim del contracte és distintiu de tot contracte aleatori. Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, «Comentario al art. 1790 CC», p. 2028-2030, esp. p. 2028.

16. Vegeu una síntesi de la posició adoptada a Lluís PUIG FERRIOL i Encarna ROCA TRÍAS, *Fundamentos de derecho civil*, p. 29.

17. En la doctrina espanyola, vegeu Manuel ALBALADEJO GARCÍA, «Estudio sintético de la rescisión por lesión en más de la mitad de los derechos catalán y navarro», *Revista de Derecho Privado*, t. LX (deseembre 1976), p. 981-992, esp. p. 982-983. En la doctrina catalana, vegeu: Ferran BADOSA COLL, «Rescisión por lesión. Carácter de la acción de rescisión por lesión en la Compilación catalana», *Revista Jurídica de Catalunya*, 1969, p. 80-102, esp. p. 89; Miquel MARTÍN CASALS, «Comentario de los artículos 321 y siguientes de la CDCC», a Manuel ALBALADEJO GARCÍA (dir.), *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, tom XXX, Madrid, Edersa, 1987, p. 451-581, esp. p. 520; Jordi RIBOT I IGUALADA, «Rescissió per lesió i expectatives urbanístiques: l'aleatorietat d'allò adquirit i el càlcul del preu just», *Revista Jurídica de Catalunya*, núm. 2 (1992), p. 305-348, esp. p. 311: «La literalitat de l'article 321.2 no recolliria el criteri mantingut per la doctrina dels autors del moment de la Compilació. En aquest sentit, el silenci de la norma no autoritza a excloure els contractes aleatoris de la rescissió per lesió.»

4. LA CONSOLIDACIÓ D'UNA LÍNIA JURISPRUDENCIAL:
LA SENTÈNCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
DE CATALUNYA, SALA CIVIL I PENAL, DE 14 DE FEBRER DE 2008
(MAGISTRAT PONENT: RAMON FONCILLAS SOPENA)

4.1. FETS

L'any 1998 i a l'edat de vuitanta-vuit anys, la senyora A va decidir anar a viure en una residència geriàtrica. Atesa la reduïda pensió que cobrava de l'Estat i el preu de més de 1.000 € que li costava la residència, l'any 2000, amb noranta anys, la senyora A va subscriure amb la seva veïna, la senyora B, un violari o pensió vitalícia sobre l'immoble, situat a Barcelona, del qual la senyora A era propietària. D'acord amb el contracte, la senyora B adquiria la nua propietat sobre l'immoble, de manera que la senyora A conservava l'usdefruit sobre aquest i adquiria el dret a una pensió vitalícia de 1.502,53 € mensuals, revaloritzable anualment d'acord amb l'índex de preus al consum (IPC). La senyora A va morir quatre anys després, el 9 de setembre de 2004, moment en el qual la pensió pujava a 1.670,68 euros. La senyora A havia atorgat un testament en el qual instituïa hereva la que va ser la demandant en el cas.

4.2. PROCEDIMENT

4.2.1. *Demanda*

La demandant, en la seva condició d'hereva de la senyora A, va interposar una demanda contra la senyora B, amb les següents pretensions:

— Amb caràcter principal, va sol·licitar la nul·litat del contracte per manca de consentiment per part de la senyora A, atès el deteriorament del seu estat de salut i de les seves facultats cognitives i volitives (art. 1261 CC), així com perquè contravenia l'article 16.2 de la Llei 6/2000, de 19 de juny, del Parlament de Catalunya, sobre pensions periòdiques.¹⁸

— De manera subsidiària, sol·licità la rescissió per lesió del violari prevista en l'article 321 CDCC i la indemnització pels danys i perjudicis soferts.

18. Art. 16.2 Llei 6/2000: «És nul·la la pensió vitalícia constituïda sobre la vida d'una persona morta en la data de l'atorgament o que pateixi una malaltia que pot arribar a causar-li la mort durant els dos mesos següents a la data de la constitució» (vint dies, segons l'art. 1804 CC).

4.2.2. *Sentència del Jutjat de Primera Instància núm. 48 de Barcelona d'1 de juliol de 2005*

El Jutjat de Primera Instància (JPI) núm. 48 de Barcelona va dictar l'1 de juliol de 2005 una sentència en la qual va desestimar íntegrament la demanda: per una banda, la part actora no havia acreditat el deteriorament de les facultats mentals de la senyora A;¹⁹ per l'altra, no era d'aplicació als fets l'article 16.2 de la Llei 6/2000, dissenyat per a malalts terminals, la mort dels quals es produeix en el termini de dos mesos des de la celebració del contracte, i, a més, el contracte no era rescindible per lesió, no perquè no li fos aplicable aquest remei, com sostenia la part demandada, sinó perquè l'informe pericial de la part actora, en el qual s'assignava a l'immoble un valor dues vegades superior al reconegut per la part demandada, no havia merescut cap crèdit per part del jutge.

4.2.3. *Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona, Secció Onzena, de 23 d'abril de 2007*

La part demandant va interposar un recurs d'apel·lació. L'Audiència el va estimar en part i va revocar la Sentència del Jutjat de Primera Instància (SJPI) en l'únic sentit de declarar que no s'havia d'efectuar la imposició expressa de les costes en la primera instància, però va confirmar la resta de pronunciaments del JPI. De la Sentència de l'Audiència Pública (SAP) interessen, en particular, dos aspectes que van centrar bona part del recurs davant el TSJC:

— El raonament que el tribunal fa sobre la procedència de l'acció de rescissió, ja que avança en la línia seguida pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya sobre la interpretació pertinent de l'article 321.2 CDCC, que exclou de l'acció de rescissió «aquells contractes en els quals el preu o contraprestació hagi estat decisivament determinat pel caràcter aleatori o litigiós del que s'adquireix»:

19. Familiars de la senyora A i la directora de la residència havien declarat a favor de la plena consciència de la senyora A, i la mateixa doctora de la senyora A va informar que, tot i que aquesta presentava alguns problemes cardíacs (dispnea, arítmia, insuficiència cardíaca), podia viure molts anys. La doctora va informar igualment que l'estat mental de la senyora A va ser de plena lucidesa en tot moment fins a la seva mort (FJ 1r de la SAP de Barcelona, Secció Onzena, de 23 d'abril de 2007).

[D]el tenor literal del [art. 321.2 CDCC] no resulta [la] exclusión [del contrato aleatorio] [...] pues el inmueble objeto del contrato ni tiene carácter litigioso, ni tampoco aleatorio. De hecho, la cuestión ya ha sido abordada por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña [...] en la Sentencia [...] de fecha 4 de diciembre de 2003 (RJ 2004, 934), en la que ya se declaraba que “en Cataluña, a diferencia de lo que ocurre en otros ordenamientos jurídicos, la ley, con enunciación abierta, no excluye de la rescisión los contratos aleatorios, sino aquellos contratos —aleatorios o conmutativos— en los que el precio se haya fijado en relación al carácter aleatorio del bien que se transmite; aleatoriedad del bien que no se centra exclusivamente en su existencia física o jurídica, sino también en la existencia de determinadas condiciones, fundamentalmente jurídicas, que influyen en su determinación y respecto de las cuales descansa la especificación del precio [...]” [y] en la posterior de 18 de septiembre de 2006 (RJ 2006, 8118) [...] en la que expresamente se declara que [...] “no vemos razones jurídicas válidas para negar en aquellos contratos aleatorios en los que sea posible valorar el riesgo y, por ende, la proporcionalidad de las prestaciones la posibilidad de la existencia de lesión. Del mismo modo que es plenamente factible apreciar elementos aleatorios en contratos conmutativos como el de compraventa y en base a ello negar la rescisión [...]”.» (FJ 2n)

— La imposició a la part actora de les conseqüències negatives derivades de la falta de prova de l'existència de la desproporció entre les prestacions, és a dir, de la lesió en més de la meitat del preu just.

Segons el tribunal, l'informe pericial presentat per la part actora no havia acreditat suficientment el valor de l'immoble en el moment de la celebració del contracte, perquè el perit havia reconegut que no havia visitat l'immoble objecte de taxació; el seu dictamen s'havia limitat a assignar a l'immoble, sense cap mena d'explicació, el valor de 355.000 €, basat en un preu del metre quadrat extret de diversos anuncis de venda i superior a l'indicat en les estadístiques municipals.

El tribunal va considerar, a més a més, que aquest informe no havia desvirtuat els resultats de la prova aportada per la part demandada, en concret, un informe pericial realitzat per una empresa especialitzada que taxava el bé en 177.833 €, quantitat resultant de restar al valor corresponent en l'actualitat els successius percentatges anuals de variació de preus del mercat immobiliari, i una sèrie de simulacions de contractes de pensió vitalícia realitzats per una entitat financera, segons els quals a una pensió de 1.502 €, tenint en compte les circumstàncies personals de la perceptora, hagués correspost un immoble d'un valor de 140.812 €.

L'Audiència va concloure:

[L]a injustificada disparidad de las valoraciones presentadas respecto al inmueble transmitido, y la falta de acreditación de cual hubiese sido exactamente la

pensión adecuada para entender válidamente celebrado el contrato [...] determinan la convicción de la Sala de que no nos hallamos ante un supuesto de nulidad contractual por rescisión por lesión. (FJ 2n)

4.2.4. *Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala Civil i Penal, de 14 de febrer de 2008*

La part demandant va interposar un recurs extraordinari per infracció processal i un recurs de cassació contra la SAP de Barcelona.

4.2.4.1. Recurs extraordinari per infracció processal

Amb fonament en els apartats 3 i 4 de l'article 469 de la Llei d'enjudiciament civil 1/2000, de 7 de gener (LEC), la part demandant havia al·legat, resumidament, que el Jutjat, primer, i l'Audiència Provincial, després, no havien admès la pràctica de les proves testifical i pericial proposades en la fase de diligències finals i en el recurs d'apel·lació, i que aquest fet no només constituïa una infracció dels articles 435 LEC (relatiu a les diligències finals) i 460 LEC (relatiu a la sol·licitud de proves en segona instància), sinó que també li havia produït indefensió i, en conseqüència, la vulneració del seu dret fonamental a la tutela judicial efectiva (art. 24 CE).

El Tribunal va desestimar el recurs i va concloure que cap dels preceptes citats havia estat infringit, perquè la pràctica de les diligències finals és «facultad propia y exclusiva de los juzgadores de instancia, por lo que el uso o no uso de la misma por ellos no es susceptible de recurso alguno» (FJ 1r). En la mateixa línia, el TSJC va sostenir que no hi ha cap norma «que obligue al tribunal que conoce de la apelación a practicar la nueva prueba que se demanda» (FJ 1r). Citant la doctrina del Tribunal Constitucional, va afegir que «el derecho a utilizar los medios de prueba pertinentes, como un derecho fundamental [...] no compren[de] [...] un hipotético derecho a una actividad probatoria ilimitada e incondicionada» i, a més, que «ha de partirse del carácter claramente restrictivo» de l'admissió d'una nova prova en l'apel·lació, «siendo admisible en los supuestos legalmente contemplados» en l'article 460.2 LEC, en cap dels quals es poden subsumir la prova testifical i la prova pericial sol·licitades.

Finalment, el TSJC va retreure a la part actora que no hagués utilitzat el recurs extraordinari per tal de combatre la valoració de la prova feta en la instància i que el vincula per tal de resoldre el recurs de cassació.

4.2.4.2. Recurs de cassació

4.2.4.2.1. Motius d'impugnació del violari per raó del desequilibri de les prestacions en el moment de la perfecció del contracte

Deixant de banda la infracció de l'article 16.2 de la Llei 6/2000, relatiu a la nul·litat del violari en casos d'absència de risc per mort o malaltia del receptor,²⁰ el recurs de cassació se centra en dos motius d'impugnació del contracte:

a) La nul·litat per falta de causa, fonamentada en els articles 1261, 1790 i 1300 CC,²¹ ja que, segons la part actora, la desproporció entre les prestacions assumides per les parts era tan gran —ateses les circumstàncies personals de la cedent de l'immoble, l'alt valor d'aquest i l'import tan baix de la pensió— que havia desaparegut per a la demandada el requisit de l'aleatorietat.

b) La rescissió per lesió regulada en els articles 321 i següents CDCC. La part actora va argumentar la seva procedència des de dues perspectives: per una banda i utilitzant termes més propis de la compravenda, la perspectiva del valor real del bé i la del preu assumit per la demandada, va defensar que s'havia produït una lesió de més de la meitat del preu just del bé transmès, atesa la suma de les pensions que havia pagat la demandada i les que en qualsevol cas hagués hagut d'arribar a pagar; per l'altra, va fonamentar la rescissió del contracte en el criteri sostingut en la STSJC de 18 de setembre de 2006, que té en compte les peculiaritats del contracte de pensió vitalícia i considera que per tal de valorar si la pensió és justa i adequada, cal dividir el valor real del bé transmès entre el nombre d'anys esperats de vida de la persona receptora de la pensió, d'acord amb l'esperança estadística de vida en cada cas.

20. Motiu del recurrent irrellevant perquè no era aplicable al cas. Vegeu el raonament en l'apartat sobre la SJPI.

21. En el dret del Codi civil espanyol, els contractes de renda vitalícia en els quals existeix una desproporció entre les prestacions de les parts poden ser atacats per falta de causa, si la desproporció és tan significativa que desapareix per a una de les parts el requisit de l'aleatorietat. En aquest sentit, la STS, Secció Primera, d'11 de juny de 2003 (MP: Pedro González Poveda), resol un cas en el qual les parts havien celebrat en una escriptura pública dos contractes de renda vitalícia i la transmissor havia reclamat la nul·litat del contracte per intimidació i dol en el consentiment. El TS va confirmar les sentències desestimatòries de la demanda i en relació amb la rescissió per lesió va establir: «De acuerdo con el art. 1802 del Código civil, el de renta vitalicia es un contrato aleatorio, siendo incierto el tiempo durante el cual habrá de pagarse la renta; si en virtud de la desproporción existente entre las prestaciones de las partes, desaparece para una de ellas ese requisito de la aleatoriedad, podrá llegarse a la declaración de nulidad del contrato, pero no por la existencia de dolo, sino por la inexistencia de causa, y siempre que no conste la existencia de un *animus donandi*.» (FJ 2n)

4.2.4.2.2. La Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala Civil i Penal, de 18 de setembre de 2006 (magistrada ponent: Eugènia Alegret Burgués)

La Sentència mereix una menció específica, atès que no només fonamenta el recurs de cassació, sinó també la pròpia resolució del TSJC.

En el cas, la demandant, de setanta-nou anys d'edat, havia formalitzat en una escriptura pública, l'any 1999, un contracte de renda vitalícia amb la demandada en virtut del qual la primera transmetia a la segona una finca, valorada per totes dues parts en el moment del contracte en uns 77.000 euros, a canvi d'una pensió de 35.000 pessetes mensuals actualitzables anualment amb l'IPC i d'un dret d'usdefruit sobre la finca.

La demandant, representada durant el procediment per la seva tutora, sol·licitava la nul·litat de l'escriptura de pensió vitalícia per falta de capacitat i per l'existència de dol en l'obtenció del consentiment, i sol·licitava, subsidiàriament, l'acció de rescissió per lesió del contracte, tenint en compte, segons l'informe presentat amb la demanda, que el valor de l'usdefruit sobre els béns en el cas d'una transmissió de setanta-nou anys es podia estimar raonablement en un 10 % i l'expectativa de vida d'una dona catalana de setanta-nou anys, en 9,48 anys més.

La SJPI de 25 de juny de 2004 i la SAP de Barcelona, Secció Catorzena, de 15 de desembre de 2005, van desestimar la demanda. Quant a l'acció de rescissió, totes dues sentències van considerar que els contractes aleatoris es trobaven exclosos d'aquest remei, d'acord amb l'article 321.2 CDCC. D'acord amb l'Audiència Pública (AP):

[E]n el contrato de renta vitalicia existe una verdadera incertidumbre, factor de riesgo o inseguridad (la vida probable del cedente), circunstancia que impide la rescisión pretendida. (FJ 4t STSJC)

La part actora va interposar un recurs extraordinari per infracció processal, en el qual defensava una nova valoració de la prova en relació amb la falta de capacitat de la transmissió i l'existència de dol per part de la demandada, recurs que el TSJC va desestimar. També va interposar un recurs de cassació centrat en la procedència de l'acció de rescissió per lesió, que el TSJC va estimar:

La equivalencia de las prestaciones es propia de los contratos onerosos y recíprocos, por lo que si lo que trata de proteger la acción *ultra dimidium* es que exista objetivamente esta equivalencia, habrá que examinar si en el momento de concluir el negocio este equilibrio entre las posibilidades de ganancia o pérdidas para cada una de las partes, propio de los contratos aleatorios, existió o bien resultó muy desproporcionado el riesgo que ambos corrían, en cuyo caso podría rescindirse. (FJ 8è)

El problema [...] aparece a la hora de fijar el justo precio [...] Sin embargo, para ello contamos en la actualidad con los cálculos actuariales y estadísticos, que nos permiten llegar a una aproximación certera del factor riesgo en los contratos de renta vitalicia. Para la fijación del valor de la renta contamos también con los criterios que contempló el Tribunal Supremo en las sentencias de 10-4-1956 y de 7-4-1961 en las cuales configura como característica del contrato de renta vitalicia la de que la cantidad a abonar como renta o pensión por los deudores resulte calculada mediante la división del valor de la finca en cuotas anuales, en función de la vida probable del dueño del predio cedido. (FJ 9è)

Aplicant la fórmula descrita en el fonament anterior, el Tribunal va concloure que una pensió de 35.000 pessetes comportava una desproporció de la justa equivalència del risc en més del 50 %, d'acord amb el valor del bé i l'expectativa de vida de la receptora. En conseqüència, va ordenar la rescissió del contracte i va declarar que aquesta podia ser evitada per la cessionària mitjançant el pagament d'una pensió de 602,75 euros mensuals en el futur i l'abonament de les diferències corresponents respecte de la pensió pactada, més els interessos de la diferència des de la consumació del contracte.

4.2.4.2.3. Resposta del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya

Abans d'entrar en el fons dels diferents motius, el Tribunal va fer una introducció molt útil i clarificadora per a deixar ben clar que és factible que en els contractes aleatoris es pugui trencar l'equivalència del risc assumit per cada part en el moment de celebrar el contracte i que, si això succeeix, és just que operin determinats remeis legals per tal de conservar la reciprocitat de les prestacions:

Es cierto que la aleatoriedad de los contratos [...] no puede entenderse en términos absolutos, de forma que pueda ampararse todo tipo de riesgo [...] [y] que una parte pueda situarse en posición de perdedora total y la otra de ganadora sin arriesgar nada o muy poco [...] Al fin y al cabo, se trata de contratos onerosos, y para ellos el art. 1274 C. civil determina que la causa [...] es para cada contratante la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte. Por ello, en casos de ruptura de la equivalencia del riesgo, producida en el momento del otorgamiento del contrato, es perfectamente lógico y adecuado que operen remedios legales [...] en la medida necesaria para preservar o compatibilizar el carácter aleatorio y el de la reciprocidad de las prestaciones, que consistirán en la anulación del contrato cuando la desproporción sea fundamental [...] por inexistencia de causa—, o, como

sucede en el marco jurídico catalán, en la aplicación de la [...] rescisión por lesión, cuando ésta [...] suponga una desproporción cuantitativa determinante de la producción de los efectos señalados por la ley a tal figura jurídica. (FJ 2n)

En particular i sobre la nul·litat del contracte, el TSJC va declarar que la part actora no havia acreditat cap dels extrems fàctics que haguessin justificat aquesta nul·litat (estat de salut precari, greus patologies cardíagues, absoluta desproporció entre l'alt valor del bé transmès i la reduïda pensió) i que, a més, existia una causa justificada per a la conclusió del contracte:

De tales circunstancias la única que puede considerarse acreditada es la edad [...]. No se conoce [...] el dato referencial del valor del inmueble [...] y no se ha intentado por la parte actora ninguna prueba actuarial que permita alcanzar ninguna conclusión valorativa sobre la renta [...] [E]l valor del bien por encima de los límites que determinarían una desproporción insalvable [...] no ha quedado acreditado [...]. [Además] existía una causa justificada para la celebración del contrato, teniendo en cuenta que la señora [...] únicamente percibía una pequeña pensión y vivía en una residencia geriátrica cuyo superior coste había de sufragar, siendo perfectamente entendible su deseo de no vender su vivienda y de preferir transmitir tan sólo la nuda propiedad con reserva del usufructo, a cambio de una cantidad que le permitiera abonar el coste de la residencia y hacer frente a sus gastos. (FJ 2n)

Sobre la rescissió per lesió de l'article 321 CDCC, el Tribunal va desestimar el motiu perquè va considerar que l'activitat probatòria deficient i insuficient portada a terme per la part actora no havia aconseguit acreditar que l'immoble transmès tenia, en el moment de signar el contracte, un valor dues vegades superior a les valoracions realitzades per la part demandada i que el Tribunal utilitzava com a referència, ja que se situaven en un marc de normalitat i correcció causals:

[P]or déficits probatorios achacables a la parte actora que deben redundar en su perjuicio, no se ha llegado a acreditar el valor del inmueble, dato trascendente sin el cual no cabe iniciar ningún tipo de cálculo de proporcionalidad, y no puede utilizarse el criterio racional de la [STSJC de 19 de setembre de 2006] ya que la señora [...] ya habría sobrepasado [...] la esperanza estadística de vida (88,48 años, según la STSJC de 19 de setembre de 2006), lo que no puede suponer la imposibilidad de concurrir a este tipo de contratos [...], sino simplemente la necesidad de tener que acudir a otro tipo de referentes [...] pudiendo ser perfectamente [...] las simulaciones [...] aportadas por la demandada [...] En definitiva [...] no puede entenderse probado que, a fecha del contrato, el piso de autos tuviese un valor superior al reconocido por la parte demandada [...], y a falta incluso de la correspon-

diente reducción por usufructo, no permite considerar ocasionada una lesión en más de la mitad del precio justo, por lo que no puede producirse el efecto rescisorio. (FJ 4t)

5. L'ALEATORIETAT DEL VIOLARI O PENSIÓ VITALÍCIA ÉS ESSENCIAL AL SEU CARÀCTER ONERÓS

La relació entre contracte aleatori i contracte onerós s'imposa com a necessària per a encetar el debat sobre si té sentit aplicar l'acció de rescissió per lesió a un contracte aleatori com el violari.

És evident que l'aleatorietat del violari només concorre quan el contracte s'ha constituït a títol onerós.²² En aquest sentit, si el fonament de l'acció de rescissió per lesió és el manteniment de l'equilibri de prestacions que és propi de tot contracte onerós, res no impedeix aplicar aquest règim al violari si les parts el configuren com a onerós (art. 11 Llei 6/2000). El TSJC estableix en la Sentència de 14 de febrer de 2008 comentada abans: «Al fin y al cabo, se trata de contratos onerosos, y para ellos el art. 1274 C. civil determina que la causa, requisito inexcusable de todo tipo de contratos, es para cada contratante la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte» (FJ 2n).

La incertesa sobre la duració del pagament de la pensió en el violari determinarà, però, que sigui preferible parlar d'equivalència del risc entre les parts:²³

En las rentas vitalicias constituidas a título oneroso, para que se dé la equivalencia del riesgo entre las partes en el momento de la estipulación del negocio, ambas deben tener una igual posibilidad de pérdida o de ganancia. (STSJC de 18 de setembre de 2006, FJ 8è)

D'aquesta manera s'evita, també per als contractes aleatoris, que desaparegui tot rastre sobre la reciprocitat de les prestacions:

De este modo se asegura un mínimo de equidad contractual en los contratos aleatorios, de tal modo que pueda impedirse que contratantes poco escrupulosos puedan realizar impunemente adquisiciones de bienes inmuebles a bajo coste. (STSJC de 18 de setembre de 2006, FJ 7è)

22. Antoni MIRAMBELL I ABANCÓ i Esperança GINEBRA I MOLINS, «Les pensions periòdiques a la Llei catalana 6/2000», p. 321-361, esp. p. 346.

23. Miquel MARTÍN CASALS, «Comentario de los artículos 321 y siguientes», p. 451-581, esp. p. 520.

Es perfectamente lógico y adecuado que operen remedios legales para reconducir [la ruptura de la equivalencia del riesgo] a unos parámetros de justicia y reciprocidad, en la medida necesaria para preservar o compatibilizar el carácter aleatorio y el de reciprocidad de las prestaciones. (STSJC de 14 de febrer de 2008, FJ 2n)

6. EL DESEQUILIBRI ECONÒMIC QUE FONAMENTA LA RESCISSIÓ PER LESIÓ DEL VIOLARI ÉS DIFERENT DEL QUE RESULTA DE L'ARRIBADA DEL TERMINI

Un dels arguments que part de la doctrina i de la jurisprudència ha utilitzat tradicionalment per a negar la rescissió dels contractes aleatoris, ha estat el desequilibri econòmic que, per definició, genera tot contracte aleatori i la impossibilitat de valorar el resultat últim del negoci fins al moment en què es materialitza el risc en què consisteix l'*alea*. Segons aquesta posició, la lesió, fonamentada en l'equitat i en la igualtat entre les parts, només podia viciar els contractes commutatius, en els quals havia de regir l'equivalència o la proporcionalitat entre les prestacions reals i efectives del contracte.²⁴

[E] alea produce un desequilibrio económico en los contratos en los que aparece, por lo que a las prestaciones se otorga un valor económico diverso. Esta configuración impide que puedan actuar las normas correspondientes a la causa onerosa catalana, porque, por definición, el contrato aleatorio produciría este desequilibrio, que no ocurrirá en los contratos conmutativos a los que se refiere el art. 323-1 [CDCC 1960].²⁵

L'argument no és vàlid: és cert que en el violari l'arribada del termini podrà efectivament significar un desequilibri entre les parts en termes de satisfac-

24. Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, «Comentario al art. 1790 CC», p. 2028-2030, esp. p. 2029.

25. Lluís PUIG FERRIOL i Encarna ROCA TRÍAS, *Fundamentos de derecho civil*, p. 31, tot i que el paràgraf del qual s'ha extret la cita comença amb la frase «[p]or ello resulta difícil excluir sin más los contratos aleatorios de la rescisión» i continua amb l'advertiment sobre la necessitat de distingir entre els contractes aleatoris i els contractes als quals es refereix l'article 323.2 CDCC. En el manual *Institucions del dret civil de Catalunya*, dels mateixos autors, la posició tampoc no és clara: «Resulta difícil justificar l'exclusió de la rescissió en aquest tipus de contractes, ja que tenen causa onerosa i el risc que s'introdueix podria produir un desequilibri econòmic, derivat de la incertesa que hi corre; això portaria a la possibilitat de la lesió. Ara bé, tot i que l'aleatorietat no implica la desaparició de l'onerositat, sí que implica una estructura diferent de la causa, en la qual, per definició, les contraprestacions tenen un valor econòmic diferent. Això és el que impedeix que puguin actuar les normes corresponents a la causa onerosa, tal com està regulada a la Compilació» (p. 118-119).

ció del seu interès, que es concretarà en un guany per a la cessionària en el cas que la cedent mori abans de la data estimada, o bé en un guany per a la cedent en el cas que sobrevisqui a aquella data. Però aquest desequilibri no ha de ser objecte de valoració en l'acció de rescissió. El desequilibri rellevant a l'efecte de valorar si existeix una lesió econòmica objectiva és el que està present en el moment en què les parts configuren les prestacions i fixen l'import de la pensió tenint en compte el valor econòmic de l'immoble transmès i la probable duració de la vida de la persona receptora de la pensió.

[S]i es después de celebrado el contrato cuando se produce el desequilibrio por la llegada del término —muerte de la persona contemplada, que es lo que constituye el verdadero alea—, el negocio no podría ser rescindido por esta causa. (STSJC de 18 de setembre de 2006, FJ 7è, i STSJC de 14 de febrer de 2008, FJ 4t)

7. EL CONTRACTE ALEATORI RESCINDIBLE ÉS AQUELL EN EL QUAL L'IMPORT DE LA PENSIÓ ACTUA COM A COMPENSACIÓ DEL VALOR ESTRICTE DEL BÉ IMMOBLE CEDIT

Un altre dels arguments utilitzats en contra de l'aplicació de la rescissió per lesió als contractes aleatoris ha estat l'article 321.2 CDCC, segons el qual:

Aquesta acció rescissòria no serà procedent en les compra-ventes 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 litigiós²⁶ del que s'adquireix o pel desig de liberalitat de l'alienant²⁷ [...].

26. Sobre la qüestió de si són rescindibles els contractes de venda de béns immobles litigiosos i els de transacció, vegeu, per a tots, Miquel MARTÍN CASALS, «Comentario de los artículos 321 y siguientes», p. 451-581, esp. p. 523 i seg.

27. De les excepcions, la més clara és aquella en la qual el preu o el valor de la contraprestació resulta rebaixat pel desig de liberalitat del transmitent. Així, per exemple, en el cas resolt per la STSJC, Sala Civil i Penal, de 2 de juny de 1997 (MP: Antonio Bruguera Manté), el causant havia cedit, l'any 1982, el 65 % de les accions de la seva societat al seu fill gran i l'altre 35 % a un altre fill, a canvi d'una pensió vitalícia a favor seu i de la seva esposa de 260.000 ptes. mensuals actualitzables anualment. El 1987, es diagnosticà al causant la malaltia que va posar fi a la seva vida un any més tard. El 1987, el mateix causant, en una escriptura pública, va cedir a la seva societat la propietat del local base del negoci, que es va valorar en 10.000.000 ptes., a canvi d'una pensió vitalícia de 100.000 ptes. al mes a favor seu i de la seva esposa. En el testament, el causant instituí hereus els seus fills a parts iguals amb l'usdefruit vitalici a favor de la seva dona.

«In claris non fit interpretatio.» És patent que el text de la Llei no es refereix als contractes aleatoris, sinó a aquells en els quals el preu o la contraprestació hagi estat determinat pel caràcter aleatori o litigiós del que s'adquireix o pel desig de liberalitat de l'alienant.²⁸ El caràcter aleatori afecta la contraprestació, i no el contracte en el seu conjunt; en aquest sentit, podrà estar present tant en contractes de tipus aleatori com en contractes de tipus commutatiu (penseu, per exemple, en la compravenda d'una cosa futura).

La interpretació literal està, a més, justificada: si el que pretén la rescissió per lesió és posar remei al desequilibri econòmic entre les prestacions o entre la

Alguns dels fills del causant reclamaren la nul·litat del contracte de l'any 1987 i, subsidiàriament, la rescissió per lesió *ultra dimidium*, entre d'altres pretensions. El JPI i l'AP van desestimar la demanda. El TSJC va confirmar la SAP i va sostenir que, en tot allò que no s'entén com a estrictament equitatiu quant a l'onerositat de les prestacions, «tiene que reputarse el ánimo de liberalidad del padre a favor de los hijos encargados del negocio familiar, siendo así que, por el contrario, no se verían favorecidos por el prelegado de otra finca de su propiedad de elevado valor» (FJ 3r).

Vegeu un altre exemple de l'exclusió de la rescissió per lesió en els contractes en els quals hi ha un element de liberalitat en una de les contraprestacions, en la STSJC, Sala Civil i Penal, de 2 d'octubre de 1998 (MP: Lluís Puig i Ferriol), que resol un cas en què les parts van acordar, l'any 1993 i en una escriptura pública, una compravenda d'un bé immoble per 11.000.000 ptes., en la qual, a més, es va convenir que la compradora assumia una obligació personal amb el pare del venedor, de vuitanta-vuit anys d'edat, consistent a cuidar-lo i tenir-lo en el seu domicili mentre visqués. En el cas, el venedor va reclamar de manera subsidiària la rescissió per lesió del contracte. El JPI i l'AP van desestimar la demanda i el TSJC va confirmar les sentències d'instància. En resposta al motiu de cassació en què la part venedora al·legava la infracció de l'article 321 CDCC perquè considerava que l'obligació personal no constituïa part del preu, el TSJC va declarar:

«[L]a determinació d'una part de la contraprestació en base a una obligació de fer de contingut econòmic incert, ja que s'estableix per a mentre visqui una persona que en aquells moments tenia vuitanta-vuit anys d'edat, fa racionalment presumir l'existència d'un component de liberalitat en aquesta part de la contraprestació, suficient per excloure el contracte de l'àmbit de la rescissió per lesió segons el dret civil català.» (FJ 7è)

28. Ferran BADOSA COLL, «Rescisión por lesión», p. 80-102, esp. p. 89; Juan Manuel ABRIL CAMPOY, *La rescisión del contrato por lesión*, València, Tirant lo Blanch, 2003, p. 180. La distinció entre els contractes aleatoris i els contractes en els quals el preu es determina per raó del caràcter aleatori del bé adquirit, ha estat defensada per la doctrina per tal de salvar la prohibició de rescindir els contractes aleatoris de la Llei 503 del Fuero nuevo de Navarra («No tendrá lugar la rescisión en los contratos de simple liberalidad, aleatorios o sobre objeto litigioso»): «La doctrina ha construido un argumento extraído de la interpretación ceñida al texto del actual artículo 321 de la Comp. cat. que puede servir para averiguar el sentido de la Ley 503 [...] La Ley no exige —se afirma— que el contrato sea aleatorio, sino que la contraprestación haya sido *decisivamente determinada por el carácter aleatorio de lo adquirido* (art. 321 Comp. cat.)» (Elsa SABATER BAYLE, «Comentario a la Ley 503», a Enrique RUBIO TORRANO (dir.), *Comentarios al Fuero Nuevo*, Cizur Menor (Navarra), Aranzadi, 2002, p. 1709-1713, esp. p. 1712).

possibilitat de guany i pèrdua de les parts, és raonable que el preu o el valor de la contraprestació hagi estat configurat en el contracte com una compensació estricta del valor de l'altra prestació:

[La rescisión por lesión] ha adquirido una naturaleza jurídica objetiva [...] independiente, pues, de los vicios de consentimiento que hayan determinado la manifestación de voluntad (art. 321.1 CDCC) [...] De ahí se deduce la absoluta necesidad de que el precio sea una compensación estricta del valor de la cosa recibida, causalizándose, en consecuencia, la equivalencia de las prestaciones, lo que excluye de aquél cualquier elemento ajeno a dicha consideración. (STSJC de 22 de noviembre de 2007, recurs de cassació, FJ 8è)

En els contractes exclosos, no s'ha d'observar el preu just del bé adquiret, sinó un de menor, en consideració a la possibilitat de pèrdua o d'inexistència de la cosa. En aquests casos, hi haurà reciprocitat entre les prestacions, però no cap pretensió d'equilibri, perquè el preu no pretén representar el valor cert del bé en el mercat, sinó un altre de menor en consideració a determinades circumstàncies externes que posen en qüestió la seva existència:

En cuanto al carácter aleatorio o litigioso de la cosa vendida (que no es lo mismo que contrato aleatorio), tampoco es un caso de desequilibrio de prestaciones. Significa que en la formación del precio se han tenido en cuenta ciertas circunstancias objetivas que acompañan a la cosa (el riesgo de su inexistencia o de su pérdida) que evidentemente disminuyen su valor en venta.²⁹

[N]o puede existir lesión cuando no puede determinarse el justo precio del bien adquirido, por incidir en él un aleas o factor de incertidumbre por razones físicas o jurídicas que no admite una valoración cierta en el momento de realizar el contrato. (STSJC de 18 de setembre de 2006, FJ 7è)

El professor Jordi Ribot, que ha analitzat en profunditat els supòsits que integren l'article 321.2 CDCC, restringeix la interpretació del professor Badosa:

Quan a l'article 321.2 es parla del caràcter aleatori o litigiós del bé que s'adquireix, [...] s'està referint [...] exclusivament a aquelles condicions de la cosa que li confereixin una incertesa o indeterminació quant a la seva existència al moment d'entrar a formar part del patrimoni de l'adquirent o bé en relació a la seva permanència fu-

29. Ferran BADOSA COLL, «Rescisión por lesión», p. 80-102, esp. p. 89. En aquesta línia, el professor Miquel Martín constata que «este desequilibrio no se da porque el precio pactado por las partes ha tenido en cuenta no sólo el justo precio del inmueble, sino, además, una circunstancia extrínseca [...] que hace disminuir el valor objetivo de esa prestación hasta llegar a fijarse su auténtico valor en venta» (Miquel MARTÍN CASALS, «Comentario de los artículos 321 y siguientes», p. 451-581, esp. p. 523).

tura en aquest [...] No totes les circumstàncies que suposen una reducció més o menys substancial del preu de venda impliquen la definició del caràcter aleatori de la cosa i, per tant, l'exclusió de la possibilitat de la rescissió de l'alienació efectuada [...] L'aleatorietat [...] centraria la seva caracterització en la probabilitat, coneguda i considerada per les parts al moment de la celebració del contracte, de la pèrdua total de la cosa alienada.³⁰

El violari o pensió vitalícia no encaixa en cap d'aquestes descripcions si es configura de manera onerosa, ja que l'import de la pensió es fixa en atenció al valor real de l'immoble que es transmet i als anys de vida de la persona que rebrà la pensió. Hi haurà causa onerosa, entesa com a reciprocitat, però també es pretén l'equivalència de prestacions.

En la jurisprudència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya trobem diversos exemples sobre l'aplicació de l'article 321.2 CDCC a contractes de compravenda, en els quals queda clar que el precepte no comprèn els contractes aleatoris, sinó qualsevol diferent.

Així, per exemple, en el cas resolt per la STSJC, Sala Civil i Penal, de 7 de desembre de 1998 (MP: Antonio Bruguera Manté), el TSJC va desestimar l'acció de rescissió per lesió perquè va considerar aplicable l'excepció prevista en l'article 321.2 CDCC. En el cas, les parts havien acordat el 25 de juliol de 1998 un contracte de compravenda de diversos edificis situats a Barcelona per un preu de 40.000.000 ptes. Les finques es trobaven en un estat de deteriorament avançat, en el moment de la venda hi vivien fins a quaranta-cinc arrendataris amb rendes baixes i gairebé tots els lloguers estaven protegits per a la pròrroga forçosa de la Llei d'arrendaments urbans de 1964. La compradora i la posterior adquirent van haver de pagar un total de 380.450.000 ptes. en concepte d'indemnitzacions per a aconseguir alguns desallotjaments. Malgrat aquests pagaments, encara van quedar a les finques ocupants sense indemnitzar.

Els venedors van reclamar la rescissió per causa de lesió *ultra dimidium* de la compravenda. El JPI núm. 37 de Barcelona (Sentència de 5 de febrer de 1996) va estimar la demanda i va condemnar la compradora a pagar el complement del preu just en una quantia de 150.171.943 ptes. La Secció Quinzena de l'AP de Barcelona (Sentència de 22 de desembre de 1997) va estimar el recurs d'apel·lació del comprador, va revocar la SJPI i va desestimar la demanda per falta de pro-

30. Jordi RIBOT, «Rescissió per lesió i expectatives urbanístiques», p. 305-348, esp. p. 311. L'aleatorietat comprendria, segons l'autor, els casos previstos en l'article 1122 CC: destrucció material, pèrdua jurídica amb el resultat de l'evicció, que la cosa quedés fora del comerç, perquè esdevé il·lícita, perquè es transforma el bé privat en demanial, o bé perquè es té present en el moment del contracte que el bé podia arribar a ser expropiat posteriorment.

ves que donessin suport a la reclamació dels demandants. El TSJC va confirmar la SAP perquè va considerar aplicable al cas l'article 321.2 CDCC:

No podia ser més arriscat i aleatori, en efecte, comprar unes finques irrendibles ocupades per 45 arrendataris amb lloguers antics i, quasi tots, protegits per la pròrroga forçosa de la LAU de 1964; essent per tant evident, com diem, que el preu de 40.000.000 de pessetes de la compra-venda el va determinar decisivament la clara aleatorietat que comportava poder obtenir després la renúncia voluntària i la desocupació dels 45 arrendataris; la qual cosa la realitat ha ben demostrat que encara no ha estat aconseguida malgrat haver-se pagar indemnitzacions de 380.450.000 pessetes. (FJ 4t)

En segon lloc, en el cas resolt per la STSJC, Sala Civil i Penal, de 4 de desembre de 2003 (MP: Guillem Vidal Andreu), les parts havien acordat que l'actor es comprometia a no prendre part en una subhasta en la qual el demandat adquiriria diverses quotes indivises d'una finca per un preu total d'1.575.000 ptes., que després transmetria al primer si en el termini de dos anys no hagués esdevingut propietari de tota la finca, com així va succeir. L'actor reclamava la pretensió de compliment de l'acord, i el demandat va formular una reconvençió al·legant lesió en més de la meitat del preu just de les finques. El TSJC va confirmar les sentències d'instància, que havien estimat la demanda i desestimat la reconvençió, perquè, entre d'altres motius, van considerar aplicable al cas l'article 321.2 de la Compilació de dret civil de Catalunya i van entendre que l'acord realitzat entre les parts no era rescindible:

[E]n Cataluña, a diferencia de lo que ocurre en otros ordenamientos jurídicos, la ley, con enunciación abierta, no excluye de la rescisión los contratos aleatorios, sino aquellos contratos —aleatorios o conmutativos— en los que el precio se haya fijado en relación al carácter aleatorio del bien que se transmite; aleatoriedad del bien que no se centra exclusivamente en su existencia física o jurídica, sino también en la existencia de determinadas condiciones, fundamentalmente jurídicas, que influyen en su determinación y respecto de las cuales descansa la especificación del precio [...] En el presente caso, es palmario y así se hace ver en las dos sentencias de instancia, que el precio de la transmisión no era un precio cierto, sino que venía determinado por un *aleas* del bien finalmente adquirido, esto es, su adquisición y su mismo precio, habida cuenta de que una y otra circunstancia dependían del resultado de la subasta pública. (FJ 2n)

No obstant això, la jurisprudència menor de les audiències provincials encara ofereix exemples d'interpretació i aplicació incorrectes de l'article 321.2 CDCC.³¹

31. Quant al dret del Codi civil, les següents sentències d'audiències provincials també afirmen que l'aleatorietat del contracte de renda vitalícia no permet la seva rescissió per lesió.

Així, la SAP de Barcelona, Secció Catorzena, de 15 de desembre de 2006 (MP: María del Carmen Vidal Martínez) va resoldre un cas en el qual la demandant havia venut el seu habitatge en una escriptura pública de l'any 1999 a canvi d'una pensió vitalícia de 35.000 ptes. mensuals, i reclamava la nul·litat del negoci per vicis en el consentiment a causa de l'actitud dolosa i les maquinacions de la demandada i, subsidiàriament, la rescissió per lesió de l'article 321 CDCC. El JPI (25 de juny de 2004) i l'AP van desestimar la demanda i van declarar la validesa del contracte i la improcedència de l'acció per rescissió *ultra dimidium*. Quant al recurs d'apel·lació i en particular l'acció de rescissió, l'AP va interpretar l'article 321.2 incorrectament (en la línia de la SAP de Barcelona, Secció Catorzena, de 10 de novembre de 1999, que cita):

En la SAP de Valladolid, Secció Tercera, de 30 de maig de 2000 (MP: Carmen Muñoz Muñoz), una dona de vuitanta-cinc anys d'edat havia convingut amb tres nebots seus tres contractes privats de pensió vitalícia: en un s'havia establert una pensió de 60.000 ptes. al mes per un solar; en un altre, una pensió de 25.000 ptes. al mes per diverses finques rústiques, i en el tercer, una pensió de 10.000 ptes. al mes a canvi de dues finques rústiques; el valor total de totes les pensions era de 44.195.110 ptes. La dona va morir dos anys després d'haver signat el contracte i els seus hereus reclamaren, entre d'altres pretensions, la resolució dels contractes per falta de causa de l'obligació (art. 1261.3 CC), atesa la desproporció entre el valor dels béns i l'import de la pensió. El JPI va desestimar totes les pretensions i l'AP va confirmar la SJPI. Quant a la desproporció entre les pretensions, l'AP va sostenir:

«[A]un cuando sí se puede apreciar una cierta desproporción entre el valor de los inmuebles y las rentas fijadas, la aleatoriedad del contrato de renta vitalicia no permite la rescisión como causa de ineficacia del mismo cuando se haya producido lesión para una de las partes, siendo el beneficio o perjuicio para las partes consecuencia de la propia aleatoriedad del contrato, y falleciendo [...] en tiempo no muy posterior a la celebración del negocio, la rentabilidad de este ha sido clara, pero sin que represente perjuicios para las partes distintos de la propia aleatoriedad, y existiendo una relación de parentesco entre los contratantes, esta se pudo dejar sentir a la hora de fijar el precio, sin que esta motivación pueda considerarse como existencia de *animus donandi*, que desvirtuaría este contrato toda vez que el riesgo excluye este ánimo.» (FJ 2n)

Per la seva banda, la SAP de Sevilla, Secció Cinquena, de 17 de desembre de 1996 (MP: Julio García Casas) es va dictar en un cas en el qual les parts havien realitzat l'any 1993 un contracte de pensió vitalícia: el demandant havia lliurat un capital en diners a canvi d'una pensió de 100.000 ptes. mensuals i va reclamar el pagament d'una sèrie de mensualitats impagades. L'AP va analitzar en els termes següents l'obligació consistent a pagar la renda:

«[L]a obligación de la deudora es de carácter personal y subsiste durante toda la vida del rentista, aunque los bienes entregados no rindan más tarde beneficio, pues se trata de un contrato aleatorio en que la causa del deber que pesa sobre la obligada no es el negocio y sus posibles vicisitudes, sino precisamente el capital percibido, en cuyo contrato ni cabe la rescisión por lesión ni la cláusula *rebus sic stantibus*, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo.» (FJ 1r)

La rescisión por lesión regulada en el art. 321 de la Compilación [...] queda legalmente excluida, de conformidad con el párrafo 2, en los contratos en los que el precio o contraprestación hayan sido decisivamente determinados por el carácter aleatorio, *como ocurre en el supuesto enjuiciado*. Como se razonaba en la STSJ Cataluña de 7 de junio de 1990, es preciso que «el factor suerte o azar —aleas— actúe sinalagmáticamente, de modo que el perjuicio derivado del mismo para uno de los contratantes ha de significar un beneficio correlativo para el otro, debiendo referirse la aleatoriedad a la operación en su conjunto, y no solamente a un aspecto de escasa incidencia respecto del total»; requisitos que sin duda concurren en el caso de autos. (FJ 4t)

Un últim exemple és el de la SAP de Barcelona, Secció Tretzena, de 20 de juliol de 1993 (MP: José Antonio Ballester Llopis): l'any 1988 les parts van constituir en un document privat un cens vitalici en virtut del qual el demandant transmetia la meitat indivisa de cinc finques registrals a canvi d'una pensió vitalícia fixada en la suma de 100.000 ptes. al mes i l'usdefruit vitalici d'una de les finques. Es pactava, a més, la devolució de la meitat de la finca més valuosa en cas d'impagament. Les parts també van pactar expressament: «[...] con la firma y el fiel cumplimiento del presente contrato, las partes se dan por completamente saldadas y finiquitadas de todo cuanto pudieran acreditarse por razón de cualquier relación personal o económica habida entre las mismas, y se comprometen expresamente a nada más pedirse ni reclamarse por concepto alguno.» El transmitent va sol·licitar, en primer lloc, la nul·litat per falta de forma i, alternativament, per error en el consentiment; i, subsidiàriament, l'acció de rescissió per lesió *ultra dimidium*. L'AP va confirmar la SJPI desestimàtoria de la demanda:

[N]o sólo la nota de aleatoriedad va a impedir la rescisión pretendida, sino también la forma transaccional en que el contrato se presenta [...] por lo tanto, el principio de seguridad se impone al de equivalencia objetiva y, en cualquier caso, atendida la incertidumbre de los derechos que se transigen y la imposibilidad de sentar unas bases seguras para la valoración, el supuesto de autos estaría excluido de la rescisión por lesión, porque lo aleatorio abre una situación de incertidumbre no querida por las partes y la transacción cierra una situación de ese tipo no querida por ellos. (FJ 3r)

8. EL MÈTODE DE DETERMINACIÓ DE LA LESIÓ

El judici sobre la proporció o l'equivalència del risc en un contracte aleatori com el violari o pensió vitalícia constituït a títol onerós no és una tasca senzilla,

ja que els criteris legals per a apreciar l'existència de la lesió, a partir del preu just o el valor de venda del bé en el moment del contracte (art. 323.2 CDCC),³² s'han d'adaptar a les peculiaritats d'un contracte en el qual el valor total d'una de les contraprestacions no està determinat, però és estimable objectivament. Aquesta dificultat especial sobre la valoració i la prova de la ruptura de l'equivalència del risc en el violari no pot ser un argument en contra de la procedència de la rescissió per lesió, i més tenint en compte la significativa desproporció, en més de la meitat, que ha de concórrer entre les prestacions perquè la rescissió tingui èxit.

En termes generals, es tracta de comprovar que per al deutor del pagament de la pensió i adquirent de l'immoble no ha desaparegut o s'ha reduït molt significativament el risc de pèrdua en perjudici de l'altra part.

La sentència de referència quant al mètode de determinació de la lesió en el violari o pensió vitalícia és la STSJC de 18 de novembre de 2006, ja comentada (en la qual es basa la STSJC de 14 de febrer de 2008):

El problema, no se nos oculta, aparece a la hora de fijar el justo precio o valoración común del *dubius eventus*. Sin embargo, para ello contamos en la actualidad con los cálculos actuariales y estadísticos que nos permiten llegar a una aproximación certera del factor riesgo en los contratos de renta vitalicia. Para la fijación del valor de la renta contamos también con los criterios que contempló el Tribunal Supremo en las sentencias de 10-4-1956 y de 7-4-1961, en las cuales configura como característica del contrato de renta vitalicia la de que «la cantidad a abonar como renta o pensión por los deudores resulte calculada mediante la división del valor de la finca en cuotas anuales, en función de la vida probable del dueño del predio cedido». (FJ 9è)

9. LA CÀRREGA I VALORACIÓ DE LA PROVA

El cas resolt per la STSJC de 14 de febrer de 2008 és un bon exemple de com la distribució de la càrrega de la prova entre les parts i la valoració dels informes pericials i d'altres proves per part del Tribunal són decisives en el procediment judicial de rescissió per lesió dels violaris. En el cas, l'apreciació judicial sobre la defectuosa i insuficient prova de l'actor sobre el valor real del bé immoble i sobre l'import just de la pensió, està present al llarg de tot el procediment i decideix el resultat final del plet.

32. «Per tal d'apreciar l'existència de la lesió hom s'atindrà al preu just o sia al valor de venda que les coses tinguessin al temps d'ésser atorgat el contracte en relació amb altres d'iguals o d'anàlogues circumstàncies a la respectiva localitat, baldament el contracte es consumés després.»

En efecte, segons l'article 217 LEC:

Corresponde al actor y al demandado reconviniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvenición.

Per tant, correspon a l'actor la prova que el bé immoble transmès tenia, en el moment del contracte, el doble del valor que hagués correspost a una pensió com la fixada en el contracte, tenint en compte l'estimació dels anys de vida probables de la persona receptora de la pensió. En altres termes, correspon a l'actor la prova de quin hauria d'haver estat l'import just de la pensió en proporció al valor real de l'immoble i als anys de vida probables de la persona receptora de la pensió. Les conseqüències negatives derivades de la falta de prova d'aquests extrems perjudicaran la part actora.

De la jurisprudència del TSJC sobre la prova del preu just de l'immoble i de l'existència de la lesió es poden extreure algunes conclusions també aplicables a la rescissió del violari:

a) El criteri de comparació entre el bé immoble cedit i altres béns iguals o similars (art. 323.2 CDCC) per tal de determinar el preu just no pot portar a prescindir de les característiques específiques del bé concret que és objecte de venda (STSJC, Sala Civil i Penal, de 12 d'abril de 2007, sobre la compravenda d'una nua propietat formalitzada notarialment, en la qual la demanda es va desestimar per falta de prova relativa al preu just de l'immoble, tenint en compte que el dictamen pericial de la part actora no havia tingut en compte ni la situació d'immissions que presentava la finca, ni tampoc que l'objecte de la venda era la nua propietat, i no la totalitat de la finca).

b) La lesió no es pot fonamentar en una valoració del bé immoble que atén únicament una mera expectativa (STSJC, Sala Civil i Penal, de 31 de gener de 2005, en un cas en el qual el Tribunal va considerar irrellevants les meres expectatives urbanístiques de l'immoble per tal d'augmentar el preu —en el mateix sentit, vegeu la STSJC de 7 de desembre de 1998).

c) El criteri de comparació esmentat de l'article 323 CDCC és simplement orientatiu i no pot minvar la capacitat del jutge de lliure apreciació de la prova³³ (STSJC, Sala Civil i Penal, de 15 de març de 2007, en un cas en el qual el Tribunal Superior va acabar confirmant la valoració de la prova feta per l'Audiència

33. Vegeu l'article 348 LEC, segon el qual «[e]l tribunal valorará los dictámenes periciales según las reglas de la sana crítica».

Provincial, que havia rebutjat les conclusions de fins a tres informes pericials, un de cada part i un de designat judicialment a instància de la recurrent en apel·lació). Cal fer notar, però, la línia jurisprudencial del Tribunal Superior, segons la qual donar preferència al dictamen pericial que utilitza l'esmentat criteri de comparació és la valoració judicial més raonable i procedent en dret. Aquest criteri «sempre constituirà, per exprés mandat legal, un element valoratiu de primeríssim ordre» (STSJC, Sala Civil i Penal, de 30 de juny de 2005, i STSJC de 20 d'octubre de 1994).

d) Els tribunals no queden vinculats pels resultats de les proves pericials que tenen per objecte acreditar el preu just dels immobles, encara que aquestes s'hagin practicat amb totes les garanties legals (sentències del TSJC de 31 de gener de 2005, 19 de juny de 2000, 7 de març de 1994, 5 d'octubre de 1993 i 20 de febrer de 1990).

e) La valoració de la prova realitzada pel tribunal d'instància s'ha de mantenir llevat que sigui irracional, absurda, il·lògica o inversemblant (sentències del TSJC de 14 de febrer de 2008, 18 de novembre de 2006 i 30 de juny de 2005).

10. CONCLUSIONS

El treball posa de manifest, a partir de l'estudi de la STSJC de 14 de febrer de 2008 (MP: Ramon Foncillas Sopena), sobre el violari o pensió vitalícia, i de les sentències que aquesta cita, la consolidació d'una línia jurisprudencial del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya sobre la procedència de la rescissió per lesió dels contractes aleatoris i sobre el mètode per a apreciar l'existència de la lesió en aquest tipus de contractes. Aquesta posició jurisprudencial es pot resumir en els següents punts:

a) El Tribunal deixa clar que l'aleatorietat del violari o pensió vitalícia és un element essencial al seu caràcter oneros i, per tant, el contracte ha de respectar la reciprocitat, però també l'equivalència del risc assumit per les parts.

b) Certament, en el moment de celebrar el contracte aleatori, les parts desconeixen quin serà el resultat econòmic últim del negoci i accepten que la concreció del fet o termini en què consisteix l'*alea* determinarà un desequilibri per a una de les parts. Però el Tribunal Superior insisteix que el moment rellevant per a valorar l'existència de la ruptura de l'equivalència del risc és el moment de celebració del contracte, en el qual les parts configuren les prestacions, i no el moment en què l'*alea* es concreta.

c) El contracte aleatori rescindible és aquell en el qual el preu o la contraprestació actua com a compensació del valor estricte del bé immoble cedit, ja

que només aquí es pretén l'equilibri de prestacions; en canvi, no ho serà aquell en el qual el preu no pretén representar el valor cert del bé en el mercat, sinó un altre de menor en consideració a determinades circumstàncies externes, com per exemple les que posen en qüestió la seva existència.

d) L'especial dificultat de la valoració i la prova de la ruptura de l'equivalència del risc en el contracte aleatori ja no pot ser un argument en contra de la procedència de la rescissió per lesió, perquè el Tribunal ofereix un criteri vàlid per a provar l'existència de la lesió: l'import de la pensió s'ha de fixar en atenció al valor real de l'immoble que es transmet i als anys de vida de la persona que rebrà la pensió. Les conseqüències negatives de la falta de prova sobre aquests extrems recauran sobre el demandant que pretén la rescissió (art. 217 LEC).