

INFORME EN DERECHO

PROCEDENCIA DE LA LESION ENORME EN EL CONTRATO ALEATORIO

Sumario: 1. Antecedente. 2. Antecedentes de la lesión enorme. 3. Concepto de lesión enorme. 4. El justo precio y la lesión enorme. 5. Rescisión y resolución. 6. Renuncia de la acción rescisoria. 7. Prueba de la lesión enorme. 8. Efectos de la rescisión por lesión enorme. 9. Del contrato aleatorio. 10. Procedencia de la lesión enorme en el contrato aleatorio según la doctrina. 11. El Código Civil argentino y la lesión enorme. 12. Jurisprudencia de nuestros tribunales sobre lesión enorme y contrato aleatorio. 13. Conclusión.-

1. Antecedente.

Se nos ha solicitado informe en Derecho sobre la lesión enorme y los contratos aleatorios. Concretamente se nos consulta si la lesión enorme opera o no en los contratos aleatorios, como sería el caso de un contrato de venta de la nuda propiedad en que el vendedor se ha reservado el usufructo vitalicio de la propiedad, y que incide en una demanda en juicio ordinario de rescisión por lesión enorme en venta de nuda propiedad, interpuesta en Juzgado de Letras de Victoria, caratulado “ARREPOL Y OTROS con ARREPOL”, Rol C-96-2011.

Con el objeto de abordar la cuestión planteada se verá el propósito de la institución lesión enorme, el concepto de ella elaborado por la doctrina y su procedencia en nuestro derecho respecto del contrato aleatorio, considerando las disposiciones legales al respecto, la doctrina sobre el particular y la jurisprudencia sobre la materia, a fin de arribar a una conclusión.-

2. Antecedentes de la lesión enorme.

Más allá de cuál sea el origen de la lesión enorme, lo cierto es que ella, como sostiene Guzmán Brito, “sólo vino a madurar con Justiniano a través de la figura que los intérpretes medievales designaron con el nombre de “lesión enorme” (“*laesio enormis*”). Fue introducida por medio de interpolaciones en sendos rescriptos de Diocleciano y Maximiano. Ambos rescriptos aparecen en el *Codex Iustinianus* bajo una rúbrica “sobre la rescisión de la venta” (*de rescidenda venditione*)”¹.

Sufría esta lesión quien vendía por una cantidad de dinero inferior a la “mitad del justo precio” (*dimidia pars iusti pretii*) que la cosa tenía al tiempo del contrato. En tal evento, el vendedor disponía de acción para recuperar la cosa ofreciendo devolver el precio recibido. En dicho caso, a su vez, el comprador podía conformarse restituyendo la cosa, o bien integrando la diferencia entre el precio pagado y el justo precio, conservando la cosa. Agrega Guzmán Brito que “la generalización de esta figura a toda clase de bienes, como también a otros contratos, lo mismo que su ampliación en beneficio del comprador, fue obra de los

¹Guzmán Brito, Alejandro. “Derecho Privado Romano”, Tomo II. Editorial Jurídica de Chile, Santiago 2001. Pág. 137.

juristas del derecho común. De ahí también proviene la caracterización del precio como “*certum, verum, iustum*”².

Así, la lesión enorme nació para proteger a “los negligentes y novicios en el comercio, que por su falta de experiencia se veían perjudicados y engañados por los más hábiles”³. Su fundamento fue la equidad, para que hubiera equivalencia entre las partes de un contrato conmutativo como la compraventa. Según precisa Alessandri Rodríguez, su fundamento no estuvo en los principios de derecho, sino en “el deseo de proteger a los contratantes de buena fe; en una palabra, en procurar la equivalencia entre las partes”⁴.

Por otro lado, la opinión de los tratadistas concuerda en que primitivamente la “*laesio enormis*” solamente “concedió la acción de rescisión de la venta por causa de lesión a una de las partes, al vendedor, y que solamente tenía aplicación en los bienes inmuebles”⁵.

Luego, se puede afirmar que lo que dio origen a esta causal radicó estrictamente en una situación de hecho que motivó una consideración de equidad, cual fue proteger del abuso al vendedor que, por cualquier circunstancia e independientemente de ella, recibía un precio inferior a la mitad de lo que era el justo precio de la cosa vendida, considerado dicho precio al tiempo del contrato. Y exclusivamente respecto de la propiedad raíz por su especial significación y valor.

El desarrollo de la lesión enorme fue variable. El *Codex Theodosianus* la derogó, restableciéndola Justiniano en 533. Por influencia de “la doctrina de los Padres de la Iglesia (especialmente San Ambrosio de Milán) que considera pecaminosa la venta en más de la mitad del precio justo” la institución pasó al Derecho Canónico. “Los glosadores de la Edad Media practicaron sobre este texto un menester de interpretación extensiva, a la vez que los teólogos (Santo Tomás de Aquino) y canonistas edificaban una teoría general de la usura en los contratos bajo la doble influencia de la Ética aristotélica y la prohibición bíblica de la misma”⁶.

Del Derecho Canónico la lesión enorme transitó al Derecho Civil, en una época en que ambos caminaban muy unidos. Así llegó al Derecho español, en las Partidas de Alfonso el Sabio y en el Ordenamiento de Alcalá, donde se concedió la acción rescisoria por esta causa tanto el vendedor como al comprador y respecto de la venta de bienes muebles e inmuebles, diferenciándose en ambos aspectos de la concepción romana.⁷

Más tarde la acogió el Derecho francés, pero la abolió “una ley de 14 Fructidor, año III, porque, a causa de las fluctuaciones del papel moneda existente en esa

² Guzmán Brito, Alejandro. Obra cit., pág. 138.

³ Tolosa Fontecilla, Carlos. “De la Rescisión de la Venta por Lesión Enorme”. Memoria de Prueba, Universidad de Chile. Imprenta Echeverría, Santiago 1926. Pág. 3

⁴ Alessandri Rodríguez, Arturo. “De la Compraventa y de la Promesa de Venta”. Editorial Jurídica de Chile. Santiago, 2003. Pág. 737.

⁵ Tolosa Fontecilla, Carlos. Obra cit., pág. 4. (Idem Guzmán y Alessandri).

⁶ Carbonnier, Jean. Obra cit., pág. 296.

⁷ Tolosa Fontecilla, Carlos. Obra cit., pág. 5. Ver también a Del Vecchio, Giorgio. “Filosofía del Derecho”. BOSCH, Casa Editorial S.A., Barcelona 1997. Pág. 26-34.

época, no podía conocerse exactamente el valor de las cosas, lo que la hacía impracticable”. Fue restablecida en el Código de Napoleón por insistencia del Primer Cónsul respecto de su necesidad, pero se concedió sólo en beneficio del vendedor, y cuando éste fuera lesionado con un precio inferior a más de las siete duodécimas partes (7/12) del precio, y únicamente en las ventas de inmuebles⁸. Este Código fue el primero que, en esta materia, distinguió entre bienes muebles e inmuebles, sirviendo de fuente a la mayoría de los Códigos modernos⁹.

Si bien en Chile, antes del Código Civil, regía la legislación española que reconocía a la lesión enorme, nuestro Código, sin embargo, recogió la acción rescisoria por lesión enorme del Código Civil francés, aunque se diferenció de éste tanto respecto de lo que debe entenderse por lesión enorme -en Francia, precio inferior a más de las siete duodécimas partes del precio de venta y en Chile, cuando es menos de la mitad del justo precio de venta- como en cuanto otorgó la acción rescisoria tanto al vendedor como al comprador. En Francia sólo la tiene el vendedor.

3. Concepto de lesión enorme.

El término lesión, etimológicamente, significa herida y en un sentido figurado significa cualquier daño, perjuicio o detrimento, comprensión bajo la cual se emplea en el derecho. Y la institución de la “*laesio enormis*”, desde su nacimiento, como se indicó, pretendió subsanar una situación de hecho fundada en una razón de equidad, cual era proteger al vendedor del engaño al que podía verse expuesto en la venta de un bien inmueble y evitar que recibiera, lesionando su patrimonio, un precio inferior al de plaza al tiempo de celebrar la venta, independientemente de cual fuera la circunstancia que lo llevaba a aceptar tal situación.

La lesión consistía en recibir un precio inferior a la mitad del justo precio y cuando eso ocurría el vendedor disponía de acción para pedir la rescisión de la venta por el perjuicio económico sufrido con ella. “De ahí que se le llamara lesión *por más de la mitad, laesio ultra dimidium laesio enormis*”¹⁰. Esa concepción original, con algunas modificaciones, perdura hasta nuestros días.

Como señala Alessandri Rodríguez, “el origen de esta acción fue el deseo de proteger al vendedor que, urgido por la situación, vendía su propiedad a vil precio. Fue la equidad la que la originó, como se desprende de su propio texto que dice que es *humano* dar en ese caso acción al vendedor”. Y agrega este autor, que es el abuso de que puede ser víctima una de las partes, lo que se quiere remediar con la lesión. “Es esa violencia moral, por decirlo así, que sufre el vendedor o el comprador, la que motiva la acción rescisoria por lesión enorme. No es propiamente una coacción o violencia en el sentido jurídico de esta palabra, la que sufre el contratante lesionado; no es un error en el precio que recibe o que paga; no es la consecuencia de un engaño, sino la necesidad de procurarse el dinero o la cosa lo que obliga a aceptar un negocio perjudicial para sus intereses. Son, pues, razones de interés práctico, de interés social y no de carácter jurídico las

⁸ Carbonnier, Jean. Obra cit., pág. 291. Y Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 739.

⁹ Tolosa Fontecilla, Carlos. Obra cit., pág. 34.

¹⁰ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 737-738.

que han dado origen a esta institución y pretender encontrar en el derecho lo que arranca de una necesidad de hecho es buscar lo imposible”¹¹.

Según se explica en el “Tratado de Derecho Civil” de Alessandri, Somarriva y Vodanovic, “La lesión, cuando reviste caracteres graves, cuando es enorme, reclama una sanción en nombre de la equidad que, conforme a la etimología de la palabra, consiste en la igualdad de trato”. Como sostenía Jossierand, citado en este mismo texto, “Los más débiles deben ser protegidos contra los más ávidos y astutos, para así nivelar las desigualdades”¹².

Y como sostiene en la doctrina francesa Jean Carbonnier, “la rescisión no se subordina a la demostración de la falta que haya podido cometer uno de los contratantes, explotando las necesidades del otro, ni es preciso demostrar la ausencia de libertad en el consentimiento de la parte perjudicada. La lesión no constituye un vicio del consentimiento, debiendo pronunciarse tan pronto como se compruebe, objetiva y matemáticamente, la existencia de la desproporción prevista en la ley”.¹³

De acuerdo con Carbonnier, “la lesión es el *perjuicio* pecuniario que experimenta una de las partes por obra de una desigualdad de valor entre las prestaciones (si, por eje., el comprador compra demasiado caro o el vendedor se deshace de sus productos a precio excesivamente bajo)”¹⁴. Esta definición, con mayores o menores precisiones, en su esencia, está presente en la casi totalidad de la doctrina.

En nuestro medio, Meza Barros dice que la lesión “es el perjuicio pecuniario que las partes sufren como consecuencia de las prestaciones recíprocas de un contrato conmutativo”¹⁵. José Antonio Martín Pérez -según cita de Quiroz Valenzuela- en su Tesis doctoral sostiene que la lesión es “el perjuicio patrimonial injusto que sufre un contratante a causa del desequilibrio entre las prestaciones de un contrato oneroso válido, que a su vez, provoca un enriquecimiento para la otra parte”¹⁶.

Igualmente, Alessandri Besa la singulariza diciendo que “la lesión es el perjuicio experimentado por una persona como consecuencia de un acto jurídico ejecutado por ella; consiste, más precisamente en los contratos a título oneroso, en el hecho de recibir una prestación de un valor inferior a la que él proporciona.”¹⁷

¹¹ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 743-744.

¹² Alessandri Rodríguez, Arturo, Somarriva Undurraga, Manuel y Vodanovic Haklicka, Antonio. “Tratado de Derecho Civil”. Parte Preliminar y General. Editorial Jurídica de Chile. Santiago, 2005. Tomo II, pág.243-244.

¹³ Carbonnier, Jean. Obra cit., 292.

¹⁴ Carbonnier, Jean. Obra cit., pág. 211.

¹⁵ Meza Barros, Ramón. “Manual de Derecho Civil”. De las Fuentes de las Obligaciones. Editorial Jurídica de Chile. Santiago 1966. Tomo I, pág. 181-182.

¹⁶ Quiroz Valenzuela, Hernán. “La Lesión en el Leasing Inmobiliario”. Metropolitana Ediciones. Santiago 2001. Pág. 144-145.

¹⁷ Alessandri Besa, Arturo. “La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno”. Editorial Jurídica de Chile. Santiago 2008. Tercera edición actualizada. Tomo II, pág. 72.

Por cierto no se trata de cualquiera lesión económica, dado que siempre podrá haber una diferencia, sino de una de suficiente entidad para que se justifique rescindir un contrato. Difícilmente, la equivalencia de las prestaciones recíprocas, será matemáticamente exacta. Como explica Alessandri Rodríguez, “buscar una equivalencia absoluta en los contratos es imposible. Se trata únicamente de buscar una equivalencia relativa”¹⁸. Y, en efecto, en todo contrato siempre podría encontrarse que uno de los contratantes resulta lesionado. Y si se aceptara que cualquier diferencia permite invocar la lesión eso iría en contra del interés general por la consiguiente inseguridad jurídica que derivaría de aquello.

De ahí que desde un inicio se consideró que la lesión debía ser significativa, sosteniéndose ya en Roma que tal lesión la sufría el vendedor cuando recibía como precio una suma menor a la mitad de lo que era el justo precio del inmueble al momento de celebrarse el contrato. En otros términos, y según la concibieron los romanos, la lesión debía ser “enorme”, criterio que perduraría por las razones obvias indicadas, quedando fuera de la institución las lesiones de poca monta o relativamente insignificantes.

De acuerdo con esta figura jurídica el precio de la cosa podía diferir del justo precio al momento del contrato, pero siempre que se moviera entre determinados márgenes con respecto al valor de mercado de la cosa a ese momento. No obstante, cuando bajaba en un determinado porcentaje de lo que se consideraba el justo precio, constituía un grave perjuicio o lesión enorme para la parte vendedora que ésta no tenía por qué aceptar, concediéndole acción para pedir la rescisión del contrato de venta celebrado bajo aquella dañina circunstancia.

El Código Civil francés en su artículo 1118 trata de la lesión inmediatamente a continuación “de las disposiciones relativas al error, el dolo y la violencia, considerando que la lesión constituye un vicio consensual, o un vicio distinto, o bien que a su través se presume la existencia de cualquiera de los otros (el contratante lesionado ha debido cometer un error sobre el valor de las prestaciones, o su valoración se ha obnubilado por el dolo, o se ha dejado explotar por el temor)”¹⁹.

Nuestro Código Civil, a su vez, y a diferencia del francés, excluyó la lesión como vicio del consentimiento -primitivamente Andrés Bello la había considerado como tal en el proyecto de 1853-, y tipificó la lesión enorme muy separada de aquello, al final de la compraventa -(Libro IV, Título XXIII, párrafo 13. *De la rescisión de la venta por lesión enorme*)- en su artículo 1889, diciendo: “El vendedor sufre lesión enorme, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella. “El justo precio se refiere al tiempo del contrato.”

De ahí que para algunos la lesión sería una institución con características propias, independiente de toda otra. En una Tesis conducente al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales de 2002, sus autores sostienen que “la figura de la

¹⁸ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 741.

¹⁹ Carbonnier, Jean. Obra cit., pág. 211.

lesión enorme es autónoma, distinta del error, el dolo o la fuerza, ni tampoco puede confundirse con el enriquecimiento sin causa, el estado de necesidad o la imprevisión”²⁰.

En la doctrina en general, dos grandes comprensiones discuten sobre la naturaleza jurídica de la rescisión por lesión enorme: una objetiva y otra subjetiva. De acuerdo con Carbonnier, “para los unos, la lesión es *objetivamente* un desequilibrio económico, es decir, una falta de equivalencia entre las prestaciones (...) Los otros, por el contrario, buscan el origen de la lesión en la persona de los contratantes (...) la lesión es un *vicio del consentimiento* (presunto), pues la parte perjudicada ha experimentado un error sobre el valor o ha cedido a esa especie de violencia que es la necesidad.”²¹

En la doctrina nacional los autores mayoritaria y tradicionalmente han sostenido que en Chile la lesión es un vicio de carácter objetivo -desechando la concepción opuesta que la considera un vicio subjetivo, un vicio del consentimiento-, determinado en este caso y según Vodanovic Haklicka “por cualquier otra causa que se traduce en una presión de la voluntad que no entrañe jurídicamente error, dolo o fuerza”²².

Alessandri Rodríguez es categórico cuando señala: “No son, pues, esos vicios, que pueden o no afectar al consentimiento de alguna de las partes, los que constituyen la lesión enorme sino la mayor o menor cuantía del precio estipulado en relación con el valor de la cosa. Luego, un contrato puede rescindirse por este motivo, aunque ninguno de los contratantes haya padecido ni error, ni dolo, ni fuerza”²³

En la obra citada de Alessandri, Somarriva y Vodanovic, éstos sostienen: “Por nuestra parte, también creemos que la lesión constituye en nuestro Derecho un vicio objetivo, ya que para sancionarlo basta con demostrar la desproporción de las prestaciones señaladas en la ley. “Sólo en la rescisión de la aceptación de una asignación hereditaria esto se altera, porque hay que demostrar: primero, que se sufrió lesión grave, y segundo, que esta lesión se produjo “a virtud de disposiciones testamentarias de que no se tenía noticia al tiempo de aceptar la asignación”... (Por lo demás) “la lesión en la aceptación de asignaciones testamentarias no es un caso de lesión en sentido técnico.”²⁴

²⁰ Apablaza Cofré, Hernán y Herrera Zapata, Patricio Iván. “De la Lesión Enorme en el Derecho Civil Chileno”. Tesis Conducente al Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas. Universidad Católica del Norte, Vicerrectoría Académica, Escuela de Derecho. Antofagasta, noviembre de 2002. Pág. 212.

²¹ Carbonnier, Jean. Obra cit., pág. 300.

²² Vodanovic H., Antonio. “Curso de Derecho Civil”. Editorial Nascimento, Santiago 1945. Tomo I, segunda edición. Pág. 432. Igual posición sostiene Victorio Pescio Vargas, para quien “En nuestro sistema legal, la lesión tiene un carácter meramente objetivo”. Manual de Derecho Civil. Editorial Jurídica de Chile, Santiago 1978. Tomo II, pág. 94. En el mismo sentido Arturo Alessandri Besa, en obra citada, señala que “nuestro legislador ha contemplado la lesión como vicio objetivo”, pág. 73.

²³ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 746.

²⁴ Alessandri R., Arturo, Somarriva U., Manuel y Vodanovic H., Antonio. Obra cit., pág. 245.

Según Quiroz Valenzuela, al considerar los autores nacionales que en el Derecho chileno la lesión es un vicio objetivo, “con esto quieren decir que nuestro Código Civil ha dejado de lado todo fundamento subjetivo de la lesión, y sin mirar para nada la intención que tuvieron las partes al celebrar el contrato, considera la conmutatividad, es decir, la efectiva equivalencia de las prestaciones, como único patrón para determinar si hay o no lesión”²⁵.

Y Antonio Vodanovic Haklicka concluye sobre el particular que, “de acuerdo con esta concepción (vicio de carácter objetivo) -en nuestro derecho- la lesión funciona matemáticamente, mecánicamente, desde el momento que las condiciones requeridas por la ley se encuentran reunidas, y con abstracción de toda consideración derivada de la mentalidad de los contratantes, del fin perseguido por ellos”²⁶.

4. El justo precio y la lesión enorme.

Según Alessandri Rodríguez, se entiende por justo precio, “para los efectos de determinar la lesión enorme, el que, al tiempo de la venta, tenga la cosa en sí misma y que resulta del valor que le asigna la opinión común y general de las personas, pero de ningún modo es tal el que le atribuyen las afecciones individuales”²⁷. En otros términos, es el que también se denomina precio de mercado, que no es otro sino el que están dispuestas a pagar las personas interesadas en la adquisición del bien inmueble, al tiempo del contrato.

La Excma. Corte Suprema, a su vez, y en la misma inteligencia anterior, ha dicho que “el justo precio de una cosa y al que se refiere el artículo 1888 del Código Civil, es, pues, aquel valor real que la cosa tiene al momento del contrato, que no es otro que el que regula la oferta y la demanda en relación con la valorización actual del dinero y con el interés por adquisición en el común de los terceros, excluido como se ha dicho el valor de afección, por lo que su posible valor intrínseco no tiene influencia decisiva”²⁸.

Cabe reiterar, que el perjuicio al que se alude en la lesión enorme es aquel que se produce en el momento mismo de celebrar el contrato de venta, porque como dice el artículo 1889 del Código Civil el justo precio “se refiere al tiempo del contrato”.

De acuerdo con la explicación de Carbonnier, “el perjuicio se reconduce al momento de la *formación* del contrato, determinante del valor de la prestación *in natura* y de su comparación con la prestación pecuniaria”. Y agrega luego este autor, “la rescisión parcial atiende al valor de las cosas cuando fueron adjudicadas, y la derivada de otros contratos también opera *ex tunc*, devolviendo las cosas a su situación originaria y, consecutivamente, atendiendo al precio satisfecho entonces y al valor de la cosa en tal momento. Cualquier lesión posterior carecería de influencia”.²⁹

²⁵ Quiroz Valenzuela, Hernán. Obra cit., pág. 147.

²⁶ Vodanovic, Antonio. Obra cit., pág. 432.

²⁷ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 754.

²⁸ RDJ. Tomo 78, 2ª parte, sec. 1ª, pág. 99. En igual sentido Tomo 77, 2º parte, sec. 1ª, pág. 1. C.S. 21/09/1981, F.M. N° 274, pág. 381, sent. 2 (vistos 10, 11 y 12, pág. 385).

²⁹ Carbonnier, Jean. Obra cit., pág. 293.

Finalmente cabe añadir, que un fallo reciente de la Excma. Corte Suprema ha señalado, enmendando: “Sostienen los jueces que al año 2005 el predio tenía un avalúo fiscal de \$5.901.794, circunstancia que no es útil a los fines de la demanda, que importaba determinar el justo precio del inmueble al tiempo del contrato, septiembre de 2001.” (Corte Suprema, sentencia en causa Rol ingreso Corte N° 7519-08, de fecha 29 de julio de 2010. Considerando Segundo).

5. Rescisión y resolución.

La lesión enorme, como sostiene Alessandri Rodríguez, “es una causal de *rescisión* pero no de *resolución* del contrato”³⁰. El punto no merece duda alguna. Al respecto el Código Civil es claro, según su artículo 1888 el contrato de compraventa “podrá rescindirarse por lesión enorme”, como también lo es el título del párrafo 13 del Título XXIII del Libro IV, que dice: “*De la rescisión de la venta por lesión enorme*”.

Si bien entre rescisión y resolución se puede encontrar un parecido, porque ambas pueden dejar sin efecto un contrato, y lo hacen retroactivamente, presentan, sin embargo, diferencias sustanciales. Entre otras, las siguientes:

- a) mientras la rescisión supone un vicio objetivo que afecta a la validez del contrato, que ha nacido viciado, y por ello se le deja sin efecto -sin perjuicio de la facultad que se reconoce a la parte beneficiada con la lesión para purgarla completando la prestación deficiente en la forma prevista en la ley, toda vez que se trata de una nulidad relativa-, en la resolución, en cambio, el acto es perfectamente válido, en sí mismo inatacable, pero un hecho posterior, el incumplimiento de una obligación, es el que permite al acreedor solicitar que se deje sin efecto el contrato o bien exigir su cumplimiento, precisamente por ser válido y eficaz;
- b) la rescisión borra totalmente el contrato, la resolución en cambio tiene efectos más atenuados;
- c) las reglas de las prestaciones mutuas son diferentes, y así en la rescisión el deudor de mala fe debe restituir todos los frutos, mientras que en la resolución ellos no se devuelven; y
- d) la acción rescisoria prescribe en 4 años y la resolución por regla general en 5, que pueden ser 4 en el pacto comisorio³¹.

La jurisprudencia ha establecido igualmente, que no procede declarar resuelto un contrato si éste es nulo³².

Luego, tal precisión tiene importancia -más allá de que la rescisión y la resolución son dos acciones distintas, que proceden por motivos diferentes- para fijar los efectos de la rescisión, que no son los mismos que los de la resolución sino que los señalados en los artículos 1890, 1893, 1894 y 1895 del Código Civil, y que,

³⁰ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 747.

³¹ Aveliuk Manasevich, René. Obra cit., pág. 489.

³² RDJ, Tomo 46, sec. 2ª, pág. 79 y RDJ, Tomo 19, sec. 1ª, pág. 241.

como señala la doctrina, “en el fondo son análogos a los de los artículos 1687 y 1689 del mismo Código”³³, relativos a los efectos de la nulidad.

Cabe señalar que no siempre la lesión enorme trae acarreada la misma sanción, pero, en general, “puede decirse que la sanción de la lesión es la *nulidad* del acto en que incide o la *reducción* de la desproporción de las prestaciones”³⁴.

6. Renuncia de la acción rescisoria.

Por otra parte, también nuestro Código Civil es claro en cuanto a que la acción rescisoria por lesión enorme no puede renunciarse. De acuerdo con el artículo 1892, si ello se estipulare en el contrato “no valdrá la estipulación”. Y más aún, para que no quede duda alguna al respecto, agrega que “si por parte del vendedor se expresase la intención de donar el exceso, se tendrá esta cláusula por no escrita”.

Lo anterior, como señala Alessandri Rodríguez, “constituye una excepción al artículo 12 del Código Civil, según el cual pueden renunciarse los derechos que miren al interés individual, porque no obstante ser ésta una acción de mero interés privado y algo de la naturaleza del contrato, se prohíbe su renuncia”³⁵.

Y a nuestro entender la disposición es de toda lógica, pues de lo contrario la acción rescisoria por lesión enorme sería simplemente ilusoria, ya que todos estipularían dicha renuncia para burlar el propósito de la ley, validando un actuar doloso o “las maniobras de un adquirente injusto”, como se ha dicho.

7. Prueba de la lesión enorme.

Determinar la desproporción que causa la lesión enorme, es una cuestión de hecho que corresponde establecer soberanamente al juez de la instancia, de acuerdo con los antecedentes del proceso. La I. Corte de Apelaciones de Santiago en un fallo del 8 de junio de 1983 ha sentado al respecto la siguiente DOCTRINA: “En el juicio de rescisión del contrato de compraventa de un inmueble por lesión enorme, la determinación del justo precio al momento de la venta es una mera cuestión de hecho y, por lo mismo, privativa de los tribunales de la instancia, que fijan el justo precio de acuerdo con el mérito de la prueba rendida, en términos tales que permita al juez apreciar dicha circunstancia alejado de toda vacilación y duda”.³⁶

Según se ha sostenido, y con plena razón, estos juicios son ante todo de prueba y como dice Alessandri Rodríguez, “muchísimas son las sentencias dictadas por

³³ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 748.

³⁴ Alessandri R., Arturo, Somarriva U., Manuel y Vodanovic H., Antonio. Obra cit., pág. 247.

³⁵ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 813. Según expresa este autor, citando a Portalis: “¿Qué motivos han obrado en el ánimo del legislador para proceder así? “Ese pacto, decía Portalis, en el Consejo de Estado francés para justificar esta disposición, sería contrario a las buenas costumbres. No sería a menudo sino el fruto del dolo y de las maniobras de un adquirente injusto que arrancarían esta especie de desistimiento prematuro al infortunio y a la miseria. Autorizar además en los contratos de venta la renuncia de la acción rescisoria, habría sido destruir esta acción. Todo adquirente habría exigido esta cláusula y la ley no habría prestado sino un socorro inútil e ilusorio al desgraciado y al oprimido”.

³⁶ Revista de Derecho y Jurisprudencia. Tomo LXXX, sección II, pág. 51.

nuestros Tribunales rechazando la acción rescisoria por falta de prueba³⁷. Sin embargo, nuestro legislador a este respecto no tuvo el cuidado del legislador francés o italiano que establecieron una reglamentación minuciosa acerca de cómo debe producirse la prueba, “que no es otra que el informe de peritos que debe expedirse en ciertas condiciones³⁸. Este vacío lo ha ido supliendo de alguna manera la jurisprudencia de nuestros tribunales, reconociendo, para estos efectos, mayor mérito a determinadas pruebas que a otras.

De conformidad con el artículo 1698 del Código Civil incumbe probar las obligaciones al que alega aquéllas. Por ende, si la parte vendedora demanda la rescisión por lesión enorme deberá probar : 1) cuál era el justo precio del inmueble al tiempo del contrato, y 2) que el precio que ha recibido del comprador es inferior a la mitad del justo precio.

A su vez, el juez considerará el mérito de la prueba rendida por las partes, que podrán hacer uso de todos los medios de prueba, teniendo presente que a este respecto la más débil de todas es la testimonial, puesto que por sí sola, como ha dicho la jurisprudencia de la I. Corte de Apelaciones de Santiago, tiene escaso valor: “en esta especie de juicios la prueba testimonial no tiene el mérito que se supone por las partes, debido a que se circunscribe a la mera apreciación que la persona del testigo hace respecto del valor que la cosa vendida pudo tener en su concepto a la fecha del contrato que se desea rescindir”. A su vez, la I. Corte de Apelaciones de Concepción, sostuvo que las declaraciones de los testigos presentados por la demandante para establecer el precio del fundo Patillo “son apreciaciones individuales que no están basadas en hechos o documentos incontrovertibles y por lo tanto, son vagas e indeterminadas³⁹”.

De ahí que nuestros tribunales hayan valorado especialmente la prueba instrumental, “como tasaciones, ventas de igual naturaleza hechas en el mismo lugar y en la misma época” o en una muy próxima. Igualmente le han dado gran valor a las tasaciones municipales o fiscales para el cobro de contribuciones de bienes raíces. También se ha considerado como una presunción útil el canon o renta que produce el arriendo del inmueble o el producto que de él se obtiene⁴⁰. Sin embargo, es la prueba pericial a la cual se le reconoce el mayor valor, tanto en la doctrina como en la propia jurisprudencia.

En efecto, se afirma que “la pericial sería la prueba más pertinente y confiable, pues se trata de una apreciación propia de expertos; así según el inmueble esté ubicado en el campo o en el radio urbano, la pericia corresponderá a corredores de propiedades, ingenieros agrónomos o forestales, según el caso⁴¹. O bien, que el informe de peritos es considerado “el medio de prueba por excelencia en materia de lesión enorme⁴². Y el propio Alessandri Rodríguez respecto del

³⁷ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 788

³⁸ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 790 y 793.

³⁹ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 791. “La prueba de testigos por si sola de nada sirve, pues éstos se limitan a expresar sus opiniones personales”. Cita también, Gaceta 1876, sentencia 1616, pág. 833; Gaceta 1885, sentencia 923, pág. 541.

⁴⁰ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 790, 791 y 793.

⁴¹ Aravena Valenzuela, Alexis Benjamín. Seminario de Titulación cit., pág. 9.

⁴² Tolosa Fontecilla, Carlos. Memoria cit., pág. 67.

informe de peritos sustenta similar criterio cuando afirma que "esta prueba sí que tiene gran valor", los peritos "mediante un estudio detenido de la cosa, pueden precisar muy bien su valor e ilustrar al juzgado sobre el particular. De ahí que los jueces la tomen muy en cuenta".⁴³

A su vez, la jurisprudencia de nuestros tribunales, siguiendo la misma valoración, también ha señalado que el medio de prueba más idóneo en materia de lesión enorme es la prueba pericial -tratándose de peritos nombrados en el juicio-, sosteniendo que el justo precio de un bien raíz "debe fijarse por informe de peritos"⁴⁴. Sería éste uno de los casos contemplados en el número 1º del artículo 411 del Código de Procedimiento Civil, en que puede pedirse informe de peritos.

Según concluye Alessandri Rodríguez, en estos litigios la mejor prueba, a juicio de los Tribunales, son las escrituras de ventas de terrenos vecinos, los informes o tasaciones periciales y los avalúos de los bienes raíces para el cobro de contribuciones. No obstante, precisa que, en todo caso, "el valor de la prueba rendida será apreciada por el juez, quien podrá aquilatarla con la más absoluta libertad, dentro de las disposiciones legales naturalmente."⁴⁵

8. Efectos de la rescisión por lesión enorme.

Declarada la rescisión del contrato por lesión enorme y de acuerdo con la ley sus efectos, en el caso que nos ocupa, son:

a) La "destrucción de un contrato que no existió válidamente" y las cosas deben volver al estado que tenían antes del contrato que se rescinde⁴⁶. Esto, si el comprador, y sólo una vez dictada la sentencia que declara rescindido el contrato⁴⁷, no hace uso de su facultad de optar por conservar el inmueble y completar el justo precio con deducción de una décima parte (Art. 1890 del Código Civil).

b) Si el demandado consiente en la rescisión de la venta:

1. las cosas deben ser restituidas al estado en que se hallarían sino hubiese existido el contrato nulo (Art. 1687 del Código Civil);
2. la vendedora deberá restituir el precio recibido y todo lo que forme parte de éste y la compradora el inmueble vendido, con todos los accesorios que tenía al tiempo del contrato, tales como los inmuebles por destinación y los frutos que estaban pendientes en el momento de la venta. Si la compradora consumió los frutos y dispuso de los inmuebles por destinación deberá su valor;
3. igualmente, la compradora deberá restituir el inmueble con todos sus aumentos y mejoras que provengan del tiempo o de causas naturales, porque pertenecen al dueño de la cosa que siguió siendo la vendedora. De

⁴³ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 792.

⁴⁴ Gaceta 1894, sentencia N° 3/05, pág. 101; en igual sentido Gaceta 1905, Tomo I, sentencia 339, pág. 530.

⁴⁵ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 793.

⁴⁶ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 793 y 794.

⁴⁷ RDJ. Tomo XI, sec. 1ª, pág. 118 (considerando 4º).

acuerdo con el artículo 1890 del Código Civil, la compradora debe los intereses o frutos desde la fecha de la demanda. A su vez, la vendedora, deberá intereses desde la misma fecha;

4. la compradora deberá pagar los deterioros que haya sufrido la cosa si hubiere aprovechado de ellos (Art. 1894 del Código Civil); y
5. la compradora deberá restituir el inmueble libre de toda hipoteca o de todo otro derecho real constituido en él, como usufructos, censos, servidumbres, etc. (Art. 1895 del Código Civil).

Cabe agregar que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1961 del Código Civil, los arriendos que sobre el inmueble pudiere haber constituido la compradora caducan, “puesto que se extinguen cuando termina el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada y la rescisión por lesión enorme extingue ese derecho”⁴⁸.

9. Del contrato aleatorio.

De acuerdo con el artículo 1441 del Código Civil, los contratos onerosos, esto es, aquellos contratos que “tienen por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro”, se subclasifican a su vez en conmutativos y aleatorios. Según esta disposición el contrato oneroso es conmutativo, “cuando una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez”, y, por el contrario, el contrato se llama aleatorio “si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida”.

Así, sostiene Abeliuk, “La separación entre una y otra subclase de contrato oneroso es entonces que, obteniendo siempre ambas partes utilidad del negocio, en el conmutativo hay equivalencia en las prestaciones recíprocas de ellas, la que no existe en el aleatorio”⁴⁹

A su vez, López Santa María, los diferencia de una manera distinta a la anterior, pero que no se anulan ni son contradictorias, y sostiene que, fundamentalmente, lo que distingue a los contratos conmutativos de los aleatorios “es que sólo en los primeros pueden las partes, durante los tratos preliminares y al momento de la conclusión del contrato, apreciar, estimar o valorar los resultados económicos que el mismo les acarreará”. En los contratos aleatorios, en sentido estricto, “por el contrario, ningún cálculo racional es factible respecto de las consecuencias económicas que la operación producirá. El destino del contrato aleatorio queda supeditado al azar, a la suerte, a la total incertidumbre. Al momento en que nace o se forma el contrato aleatorio, es imposible prever, con alguna rigurosidad intelectual, los resultados prácticos en que él se traducirá”⁵⁰.

Cabe añadir que, a juicio de López Santa María, el artículo 1441 del Código Civil es “una norma muy mediocre, que debería corregirse”, ya que adopta como elemento determinante del concepto de contrato conmutativo la equivalencia de

⁴⁸ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 810.

⁴⁹ Abeliuk Manasevich, René. “Las Obligaciones”. Editorial Jurídica de Chile. Santiago, 2005. Cuarta Edición actualizada y aumentada. Tomo I, pág. 72.

⁵⁰ López Santa María, Jorge. “Los Contratos”. Parte General. LegalPublishing, Santiago 2010. Pág. 91-92.

las prestaciones recíprocas, base doblemente falsa. Primero porque supone que el contrato oneroso es siempre bilateral y desconoce que equivalencia significa igualdad de dos o más cosas y en el contrato oneroso las utilidades o provechos que recibe cada una de las partes no necesariamente son iguales. Y segundo, al sugerir que sólo tendrían carácter conmutativo los contratos onerosos que engendran obligaciones de dar y/o hacer, excluyendo injustificadamente a las obligaciones de no hacer. Y, finalmente, porque incurre en una ambigüedad, “por no decir en un chiste, cuando en su parte final señala, el artículo 1441 del Código Civil, que en el contrato aleatorio existe equivalencia, la cual consistiría en una incertidumbre”⁵¹.

Determinar si un contrato es o no aleatorio, más allá de los que señala o considera como tales nuestro Código Civil, es una cuestión estrictamente fáctica. Un contrato será o no aleatorio según si entraña verdaderamente un aleas (del latín *alea*, dado o juego de dados, y *aleatorius* lo relativo al azar), esto es, una contingencia realmente incierta de ganancia o pérdida. En tal sentido es un hecho que existen contratos considerados aleatorios, pero en los cuales es posible determinar las equivalencias o el desequilibrio enorme de las prestaciones - conforme también con el avance del conocimiento-, y es evidente que, en ese evento, pierden tal carácter, pues no hay que confundir la eventual o aparente dificultad para determinar la equivalencia con esa contingencia incierta que determina lo aleatorio. Contingencia que configura una situación donde no es posible ninguna determinación de equivalencia como ocurre con aquello que efectivamente queda librado al azar, ya de la suerte como en el juego y la apuesta, o de una contingencia imposible de anticipar como en el contrato de seguros o en el préstamo a la gruesa ventura.

En cuanto a la trascendencia de esta subclasificación de los contratos onerosos en conmutativos y aleatorios, nuestra doctrina es coincidente en señalar que hay dos instituciones jurídicas para las cuales tiene relevancia, una es precisamente la rescisión por causa de lesión enorme y la otra es la teoría de la imprevisión.

10. Procedencia de la lesión enorme en el contrato aleatorio según la doctrina.

En nuestro Derecho, como en la casi totalidad de las legislaciones, la lesión no tiene un reconocimiento amplio y se le admite solamente en ciertos y determinados negocios jurídicos, aunque la tendencia en el derecho comparado ha sido ir extendiendo su ámbito de aplicación. Así, y según las disposiciones del Código Civil chileno, ella se puede invocar en la compraventa (artículos 1888, 1889, 1890, 1891); en la permuta (Art. 1900); en la aceptación de una asignación hereditaria (Art. 1234); en la partición de bienes (Art. 1348); en el mutuo con interés (Art. 2206); en la anticresis (Art. 2443); y en la cláusula penal (Art. 1544).

Dado el propósito de este informe, nos centraremos en la lesión enorme respecto de la compraventa.

⁵¹ López Santa María, Jorge. Obra cit., pág. 91.

De acuerdo también con el Código Civil, para que una compraventa sea rescindible por causa de lesión enorme, deben concurrir determinados requisitos sin los cuales esta acción no tiene cabida. A saber:

1. que el vendedor o comprador sufra lesión enorme en los términos del artículo 1889;
2. que la venta en que ésta incide sea de aquellas que pueden rescindirse por lesión enorme (Art. 1891);
3. que la cosa vendida no haya sido enajenada por el comprador (Art. 1893);
4. que la cosa vendida no haya perecido fortuitamente en poder del comprador (Art. 1893); y
5. que la acción se entable dentro del plazo legal de cuatro años contados desde la fecha del contrato (Art. 1896).

Concurriendo simultáneamente esos cinco requisitos, la acción puede prosperar.

Por otro lado, conforme a claras disposiciones legales, esta causal de rescisión por lesión enorme no tiene cabida en cualquier contrato de compraventa. En efecto, ella no procede:

- a) En las ventas de bienes muebles, según el artículo 1891 del Código Civil.
- b) En las ventas comerciales, porque de acuerdo con el artículo 126 del Código de Comercio “No hay rescisión por causa de lesión enorme en los contratos mercantiles”.
- c) En la venta de naves, por el doble motivo de ser un contrato mercantil y tener éstas el carácter de bienes muebles.
- d) En los leasing inmobiliarios que constituyen un acto de comercio (cuando el contrato es una operación de Banco o de una empresa constructora inmobiliaria)⁵².
- e) En el leasing inmobiliario minero⁵³.
- f) En las ventas “que se hubieran hecho por el ministerio de la justicia”, según el artículo 1891 del Código Civil, sin distinguir entre las forzadas y voluntarias. Luego, “se aplica a unas y a otras”, como también “a las ventas hechas en juicio de partición, ya que éstas también se hacen por el ministerio de la justicia, puesto que los jueces árbitros tienen ese carácter”⁵⁴, conforme con lo dispuesto en el artículo 5° del Código Orgánico de Tribunales.
- g) En las ventas de concesiones mineras, porque de acuerdo con el artículo 170 del Código de Minería ella no procede “en los contratos de compraventa y de permuta de una concesión o de una cuota o una parte material de ella”.
- h) En las ventas hechas por expropiación por causa de utilidad pública, porque éstas se rigen por leyes especiales, de derecho público. En ellas “el carácter y naturaleza jurídicos de la expropiación excluyen en absoluto la lesión enorme puesto que el valor de la cosa es fijado por peritos y el expropiado tiene el derecho de reclamar de esa apreciación ante la justicia,

⁵² Quiroz Valenzuela, Hernán. Obra cit., pág. 227.

⁵³ Quiroz Valenzuela, Hernán. Obra cit., pág. 226.

⁵⁴ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 773.

lo que salvaguarda sus intereses”. De lo contrario “sucedería que por el ejercicio de una acción de derecho privado y por una sentencia judicial se anularían los efectos de una ley, cosa que no es posible”⁵⁵.

Si bien la ley no dice expresamente cuáles son las ventas que pueden rescindirse por lesión enorme -aunque se ha pretendido hacer un listado acudiendo a las disposiciones del Código Civil que aluden a ella, pero que resulta impreciso e incompleto⁵⁶-, del artículo 1892 del Código Civil se desprende que solamente procede en las ventas de bienes inmuebles, en general, solución que es coherente “con los antecedentes históricos de nuestro Código, pues el Código francés, del cual se tomaron estas disposiciones, sólo admite la lesión enorme en las ventas inmobiliarias”⁵⁷.

Sin embargo, la afirmación anterior no basta pues requiere de ciertas precisiones, porque esta rescisión por lesión enorme no procede en todas las compraventas de bienes inmuebles.

En efecto, por de pronto no procede en aquellos casos en que expresamente la ley lo prohíbe como los antes mencionados. Igualmente en aquellos casos donde no es posible determinar la existencia de la lesión enorme, como ocurre “las más de las veces, en las ventas aleatorias, en aquellas que presentan una incertidumbre de pérdida o ganancia para el vendedor o para el comprador, lo que ocurre cuando no hay fijeza sobre el valor de la cosa vendida o sobre el monto definitivo del precio. En ambos casos falta uno de los elementos de comparación; el justo precio de la cosa, en el primero, y el precio real, en el segundo. De ahí que estas ventas, por lo general, no sean rescindibles por lesión enorme”⁵⁸ (subrayado es nuestro).

Pero no solamente incluye los inmuebles propiamente tales, también procede respecto de las ventas de bienes inmuebles incorporales, esto es, de los derechos y acciones inmuebles, como usufructo sobre inmuebles, censo, herencia, servidumbre o acciones reivindicatorias de bienes raíces. Según Alessandri Rodríguez, “estas ventas son rescindibles por lesión enorme, porque siendo la regla general que toda venta sea rescindible por esta causa, salvo las excepciones que la ley enumera y no figurando la venta de esos bienes entre los exceptuados por el Código es lógico decidir que quedan incluidas en esa regla. Además, estos derechos o acciones son bienes inmuebles, según el artículo 580 del Código Civil, puesto que se ejercitan sobre bienes raíces y si la lesión enorme tiene cabida en las ventas de inmuebles, en general, es indudable que comprende tanto las ventas

⁵⁵ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 780.

⁵⁶ Larraín Vial, Bernardo. “La Lesión”. Memoria de Prueba para optar al grado de Licenciado en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile. Imprenta Dirección General de Prisiones, Santiago 1938. Pág. 91-92. Según este memorista, “Los actos y contratos susceptibles de atacarse por lesión son: 1° La compraventa, en conformidad a los artículos 1836 y 1888 a 1896; 2° La permuta, según lo dispone el artículo 1900; 3° La aceptación de una asignación, de acuerdo con el artículo 1234; 4° La partición de bienes, por mandato del artículo 1348; El mutuo, de acuerdo con el artículo 2206, modificado por la Ley N° 4.694, de noviembre de 1929; 6° La anticresis, según el artículo 2443; y 7° La cláusula penal, conforme al artículo 1544”

⁵⁷ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 765.

⁵⁸ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 773.

de inmuebles corporales como las de inmuebles incorporeales. Los autores franceses se pronuncian en el mismo sentido”⁵⁹

Igualmente procede la rescisión por lesión enorme en la venta de inmuebles por destinación, naturalmente mientras éstos adhieren o están permanentemente destinados al uso, cultivo o beneficio de un inmueble, situación que cambia cuando se les separa de éste o desde que un tercero constituye derechos sobre ellos, porque entonces pierden tal carácter. De acuerdo con Alessandri Rodríguez, “sólo procede la rescisión por esta causa cuando esas cosas se vendan conjuntamente con el inmueble al que acceden, en cuyo caso la venta es inmueble en su totalidad”⁶⁰.

En el caso particular de los contratos aleatorios, en principio, la rescisión por lesión enorme no procedería. Pero esta improcedencia no deriva de una prohibición legal y, en nuestra opinión, ni siquiera de principios de orden jurídico, sino simplemente de una situación de hecho cual es que pueda o no hacerse una comparación entre el precio de la venta y el justo precio de la cosa. Y, efectivamente, en no pocos casos, tratándose de contratos aleatorios, esa comparación resulta imposible, por la misma naturaleza de tales contratos que presentan una incertidumbre de ganancia o pérdida para el vendedor o para el comprador, cuando no hay fijeza sobre el valor de la cosa vendida o sobre el monto definitivo del precio.

De acuerdo con lo que precisa sobre el particular Alessandri Rodríguez, “como la ley no ha establecido esta excepción, que sólo deriva de los principios generales sobre la lesión enorme, no puede invocársele como una regla general al respecto y decirse *a priori* que esta acción no procede en las ventas aleatorias. Esta solución es admisible cuando la determinación de precio de venta o del justo precio de la cosa no puede hacerse. Pero si de los antecedentes del juicio hay base para determinar el término de la comparación que falta, de modo que pueda calcularse la lesión, la venta será rescindible por esta causa, aunque tenga carácter aleatorio”⁶¹ (subrayado es nuestro).

Alessandri Rodríguez sigue en esto la misma posición de diversos autores franceses que cita. Así:

-Portalis: “cuando la venta es aleatoria la acción rescisoria por lesión enorme no tiene cabida. Pero la ley no se ha expresado en términos tan absolutos; ningún texto ha hecho una regla jurídica de esta proposición relativa a que las ventas aleatorias no están sometidas a la rescisión por lesión. Es la imposibilidad de establecer la relación entre el valor de la cosa vendida y el precio de la venta lo que obstaculiza la rescisión.”

-Laurent: “El Código no consagra esta excepción, y el legislador ha hecho bien en no formularla en términos absolutos... puesto que puede ocurrir que la venta, aunque recaiga sobre una cosa incierta y aunque el precio mismo sea aleatorio,

⁵⁹ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 766.

⁶⁰ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 766.

⁶¹ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 773.

presente, sin embargo, una ganancia cierta para el comprador y una pérdida cierta para el vendedor; si esta pérdida va más allá del límite legal, habrá lugar a la rescisión por causa de lesión”.

-Guillouard: “No basta para negar la acción rescisoria que el contrato sea calificado de aleatorio, es necesario que lo sea realmente; pero si a causa de la poca importancia de la renta vitalicia estipulada, o a causa del valor venal considerable del inmueble enajenado, o por cualquier otra circunstancia, el contrato no es aleatorio sino en apariencia y el comprador debe necesariamente realizar un provecho superior a los siete doceavos del valor del inmueble vendido, el contrato debe ser rescindido por lesión enorme. Lo que caracteriza el contrato aleatorio no es la calificación que las partes le han dado, no es el carácter vitalicio de una prestación estipulada, es la expectativa de pérdida o ganancia que corre cada parte: si falta este elemento necesario, el contrato es conmutativo y la acción rescisoria por lesión es procedente”.

En el mismo sentido antes anotado Alessandri Rodríguez señala también a Troplong, Planiol, Marcadé, Huc, Ricci, Aubry et Rau, Fuzier-Herman y Maynz.⁶²

Según Tolosa Fontecilla, quienes sostienen que la lesión enorme no cabe en las ventas aleatorias -opinión que derivarían de los principios generales-, no hacen una afirmación absoluta: “La acción rescisoria por causa de lesión sólo no tiene cabida cuando el precio de la venta o el justo precio de la cosa no puede establecerse”. En apoyo a su afirmación, además de la obra de Toullier et Duvergier, cita a Huc, Delvincourt y Ricci:

-Huc: “Se dice de una manera general que en las ventas aleatorias no se admite la rescisión por lesión enorme. Se da como razón para ello que no es posible apreciar exactamente el valor relativo de la cosa vendida con el precio.

“Esto es más verdad en el hecho que en el derecho, pues la ley formula una regla general aplicable en la venta aleatoria como en cualquier otra. Por consiguiente, la dificultad que podría haber en muchos casos para establecer el valor de la cosa, y en consecuencia la lesión, no puede constituir un obstáculo a la admisibilidad de la acción de rescisión.

“En muchos casos el cálculo de la lesión se hará difícil, pero puede hacerse”.

-Delvincourt: “la acción rescisoria por lesión enorme debe ser admitida en las ventas aleatorias por la razón que un derecho de usufructo, un derecho de nuda propiedad, una renta vitalicia son susceptibles de evaluación”.

-Ricci: (a propósito de una renta vitalicia) “Supóngase que la renta anual que ha de pagarse por el comprador a título de precio fuere inferior a la renta que produce la hacienda vendida. ¿Dónde está el álea en este caso? El comprador trata de ganar no sólo la finca, sino también una parte de los frutos anuales, mientras que el vendedor pierde ciertamente esto y aquello; de aquí que bien puede pedirse la rescisión de la venta por causa de lesión”⁶³.

⁶² Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 774.

⁶³ Tolosa Fontecilla, Carlos. Obra cit., pág. 41.

Respecto del ejemplo a que se refiere Ricci, en nuestro medio Alessandri Rodríguez sostenía que “si el inmueble ha sido vendido mediante una renta vitalicia cuyas pensiones anuales son inferiores al producto neto del fundo; o si siendo superiores a ese producto, la edad del vendedor sobre quien reposa es de tal longevidad que, aun suponiéndole el mayor tiempo de duración posible, siempre resultará que el excedente de las pensiones de la renta sobre el producto del inmueble no podrá formar una suma igual a la mitad del valor del inmueble, hay lesión enorme y la venta será rescindible por ese capítulo, porque desde el momento de su celebración puede calcularse con certidumbre que el precio no igualará jamás la mitad del valor del inmueble vendido, por lo que no existe álea alguna para el comprador”⁶⁴.

La opinión de los juristas antes mencionados resulta especialmente relevante en nuestro derecho, toda vez que las disposiciones de nuestro Código Civil sobre la lesión enorme, como ya se dijo, fueron tomadas del Código Civil francés, salvo las diferencias anteriormente también anotadas, pero que no hacen al aspecto particular que nos ocupa, en que nuestra legislación siguió plenamente a la ley francesa. Por lo demás, en el propio Mensaje del Código Civil se dejó expresa constancia de ello: “Sobre la nulidad y rescisión de los contratos y demás actos voluntarios que constituyen derechos, se ha seguido de cerca el código francés ilustrado por sus más hábiles expositores”. Y sabido es que fue el mismo Andrés Bello quien redactó dicho Mensaje.

Cuando lo que se vende es un usufructo, en opinión de Alessandri Rodríguez, la venta es incierta desde el punto de vista del valor de la cosa, ya que aquél puede durar sólo unas cuantas horas o un gran número de años, por cuyo motivo no puede saberse si hay lesión enorme, “porque si se conoce el precio de venta se ignora el otro término de comparación”. No obstante, agrega este autor, “si de los hechos del proceso resulta que, aun colocándose en el mejor de los casos, una de las partes se ha perjudicado en más de la mitad o en más del doble del justo precio, la venta es rescindible por lesión enorme, pues entonces se sabe exactamente que una se perjudicará en esa proporción. De ahí que los jueces no puedan declarar a *prima facie* improcedente esta acción en la venta de un usufructo”⁶⁵.

Igual sucede cuando se trata de la venta de la nuda propiedad de un inmueble, en que también procede la rescisión por lesión enorme. Como explica el tantas veces citado Alessandri Rodríguez, “Esta venta, por lo general, no es rescindible por lesión enorme. Pero si, como en el caso anterior, resulta que, aun colocándose en el mejor de los casos, el beneficio que obtendrá el vendedor será inferior a la mitad del justo precio o la pérdida que experimenta el comprador será superior al doble del mismo, es evidente que hay lesión y que esa acción es procedente”.⁶⁶

En los casos antes señalados, y conforme con el mismo autor referido, “Apreciar cuándo una venta es o no aleatoria es una cuestión de hecho que debe resolver el

⁶⁴ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 775.

⁶⁵ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 775-776.

⁶⁶ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 776.

juetz”⁶⁷. Por tal razón, se sostiene, no es posible *a priori* señalar, precisa y determinadamente, cuáles son las ventas que tienen ese carácter, ya que es algo que debe resolverse caso a caso y cada uno en su propio mérito.

11. El Código Civil argentino y la lesión enorme.

Resulta pertinente una referencia especial al Código Civil argentino, por su directa relación con la materia específica que nos ocupa. Dicho Código, en su primitiva versión de 1869 no consideró la lesión enorme. En gran medida por los criterios imperantes a la época de la escuela liberal respecto de la libertad contractual y la autonomía de la voluntad, conforme lo explicara en su tiempo Dalmacio Vélez Sársfield por la exclusión de esta institución jurídica del Código Civil.⁶⁸

No obstante lo anterior, la jurisprudencia argentina abrió después paso a la lesión enorme fundada en que tal abuso atentaba contra “la buena fe” y “las buenas costumbres”, conforme con lo dispuesto en el artículo 953 del citado Código Civil, relativo al objeto de los actos jurídicos.

Más tarde, el legislador argentino debió allanarse a la necesidad de darle reconocimiento legal, impulsado tanto por la jurisprudencia como por la doctrina nacional y extranjera al respecto. Un destacado jurista argentino, Luis Moisset de Espanés, en su trabajo sobre la “Lesión en los Actos Jurídicos” (1965), concluía de la siguiente manera: “1) Es necesario incorporar al Código Civil Argentino una norma que reprima la lesión jurídica. El artículo 953 es insuficiente para combatirla. 2) La fórmula represiva de la lesión debe ser amplia y extenderse a todos los actos jurídicos bilaterales onerosos; inclusive a los contratos aleatorios. 3) Una concepción integral de la figura debe conjugar en sí elementos subjetivos y objetivos.”⁶⁹ (Subrayado es nuestro).

Así, una ley de 1968 (Ley N° 17.711) la incorporó finalmente al Código Civil argentino, dándole una nueva redacción al artículo 954 de dicho Código en los términos siguientes:

“Podrán anularse los actos viciados de error, dolo, violencia, intimidación o simulación.

También podrá demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes, explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación.

Se presume, salvo prueba en contrario, que existe tal explotación, en caso de notable desproporción de las prestaciones.

Los cálculos deben hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción deberá subsistir en el momento de la demanda. Sólo el lesionado o sus herederos podrán ejercer la acción, cuya prescripción se operará a los cinco años de otorgado el acto.

El accionante tiene opción para demandar la nulidad, o un reajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se transformará en acción de reajuste

⁶⁷ Alessandri Rodríguez, Arturo. Obra cit., pág. 775.

⁶⁸ “La Laesio Ultradimidium”. http://www.robertexto.com/archivo10/derromano_ultradimidium.htm

⁶⁹ Moisset de Espanés, Luis. http://www.robertexto.com/archivo10/derromano_ultradimidium.htm

si éste fuera ofrecido por el demandado al contestar la demanda.” (Subrayado es nuestro).

De esta manera, la legislación Argentina contempla hoy la lesión enorme respecto de todos los actos jurídicos, incluidos los contratos aleatorios, “cuando una de las partes, explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación.” Agregando que: “Se presume, salvo prueba en contrario, que existe tal explotación, en caso de notable desproporción de las prestaciones”.⁷⁰

12. Jurisprudencia de nuestros tribunales sobre lesión enorme y contrato aleatorio.

Si bien es cierto que después de que entró en vigencia el Código Civil chileno nuestros tribunales superiores de justicia sentaron con su jurisprudencia -ex abundantia⁷¹- la doctrina de que la rescisión por lesión enorme no procedía en los contratos aleatorios, como en la venta de la nuda propiedad o del derecho real de usufructo, con el tiempo modificaron ese criterio y hoy, cada vez más, han reconocido su plena procedencia en aquellos contratos aleatorios donde sea posible determinar, a partir de los hechos del proceso, que una de las partes fue perjudicada en los términos que señala la ley.

En este sentido no se hizo sino caminar con los tiempos y seguir una tendencia similar a la de otras legislaciones como la antes citada o bien de la alemana, inglesa o la propia francesa, en que tanto la doctrina como la jurisprudencia y la propia legislación han ido extendiendo el campo de aplicación de la lesión enorme. De acuerdo con Alessandri Besa, “la jurisprudencia francesa y los tratadistas han procurado extender la aplicación de la lesión a todos los actos jurídicos en el deseo de evitar el enriquecimiento sin causa, que no otra cosa es en el fondo el problema de la lesión”.⁷²

En nuestro caso, fueron los ministros de la I. Corte de Apelaciones de Concepción los que en un fallo de 1977, y “apartándose del tradicional criterio, atendidos las condiciones objetivas emanadas del contrato, en tanto cuanto en la especie el precio del inmueble fijado en el contrato a la fecha de su celebración en concepto de los sentenciadores es claramente inferior a la mitad de su justo precio a esa fecha, y atendidos los antecedentes en que fue pactado el usufructo, tales como la edad y estado de salud de la vendedora, decidieron acoger la demanda de rescisión por lesión enorme”⁷³

A su vez, la I. Corte de Apelaciones de Santiago en un fallo de 1994 y también a propósito de la venta de la nuda propiedad de un inmueble en que la parte vendedora se reservó el usufructo vitalicio de la propiedad, no sólo declaró la

⁷⁰ “La Laesio Ultradimidium”. Cit. en la Web.

⁷¹ Apablaza Cofré, Hernán y Herrera Zapata, Patricio Iván. Tesis de Grado cit., pág. 110. A modo de ejemplo: C.A. de Concepción, diciembre de 1892, G. 1892, tomo II, N° 3845, pág. 1366; C.A. de Santiago, julio de 1913, G. 1913, 2° sem., N° 580, pág. 1874; C.A. de Valparaíso. Julio de 1935, RDJ. Tomo 33, secc. 2°, pág. 65.-

⁷² Alessandri Besa, Arturo. Obra cit., pág. 73-74.

⁷³ Apablaza Cofré, Hernán y Herrera Zapata, Patricio Iván. Tesis de Grado cit., pág. 111. C.A. Concepción, 5 de enero de 1978. Fallos del Mes, N° 232, pág. 6, sent. 5 (informa rec. queja).

plena procedencia de la acción rescisoria por lesión enorme, sino que incluso negó expresamente el carácter aleatorio de la venta de la nuda propiedad, atendida las características particulares del caso sometido a juicio.

Dicho fallo, señala que “la alegación que se formula en la apelación de no ser procedente la acción rescisoria por lesión enorme en los casos en que la venta sólo comprende la nuda propiedad de un inmueble, no es aceptable en razón de que la ley sólo excluye esta acción en la venta de bienes muebles y en las que se hubieren hecho por el ministerio de la justicia como así se expresa en el artículo 1891 del Código Civil”⁷⁴ (subrayado es nuestro).

Comentando ese fallo, Alessandri Besa, dice que también resulta interesante el razonamiento de la Corte cuando descarta, con los antecedentes del caso, que la venta de la nuda propiedad fuese una compraventa de tipo aleatorio, respecto de la cual no tendría aplicación la lesión enorme. Por nuestra parte, debemos destacar que este fallo resulta, además, especialmente ilustrativo para el caso particular en que incide este Informe.

En efecto, la I. Corte de Apelaciones de Santiago estimó que este argumento, “de ser aleatoria la compraventa de que se trata, porque se refiere a la nuda propiedad, tampoco es admisible atendida la edad de la vendedora, que de acuerdo con el certificado de defunción (...) aparece que había nacido el 7 de abril de 1908, de lo que se desprende que a la fecha de la venta, 20 de marzo de 1992, su edad sobrepasaba los 80 años con una eventual expectativa de vida futura escasísima, como efectivamente ocurrió, pues falleció el día 12 de junio de 1992, según consta del documento señalado anteriormente, de lo que se deduce que la compradora tendría la propiedad plena del inmueble a cortísimo plazo”⁷⁵ (subrayado es nuestro).

Del Seminario de Titulación para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Concepción, “La Lesión Enorme ante la Jurisprudencia”, extraemos los siguiente fallos que dan cuenta de la nueva doctrina que la jurisprudencia de nuestros tribunales ha establecido a partir de la citada sentencia de la I. Corte de Apelaciones de Concepción de 1977 y que luego confirmó la Excelentísima Corte Suprema⁷⁶.

1° Corte Suprema, 22 de marzo de 1978, Fallos del Mes N° 232, pág. 6, sentencia 5. DOCTRINA: Situación en que por razones de equidad y justicia se dio lugar a la rescisión por lesión enorme no obstante tratarse de la compraventa de un inmueble en que la vendedora se reservó el usufructo de por vida.

COMENTARIO:

⁷⁴ C.A. Santiago, 19 de agosto de 1994. RDJ, Tomo XCI, secc. 2°, pág. 81.

⁷⁵ Alessandri Besa, Arturo. Obra cit., pág. 77-78.

⁷⁶ Aravena Valenzuela, Alexis Benjamín. “La Lesión Enorme ante la Jurisprudencia”. Seminario de Titulación para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de Concepción, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Escuela de Derecho. Concepción 1996. Pág. 19 a 34.

“Si bien en las ventas aleatorias la rescisión por lesión enorme no procedería, “la ley no la ha establecido expresamente como excepción, de lo que se concluye que si se pudiera determinar el precio de venta o el justo precio de la cosa, con los antecedentes proporcionados en el juicio, la acción de rescisión por lesión enorme podría proceder...”

“Sin embargo, en presencia de casos excepcionales, en que las razones de justicia y equidad son superiores, se acepta la tesis contraria, siguiendo en este punto al ilustre tratadista, don Arturo Alessandri Rodríguez...”

“Se ha querido evitar en este fallo que se cumpla el aforismo latino “summun ius summa injuria.”

2° Corte Suprema, 22 de julio de 1964, R.D.J., Tomo LXI, sección I, pág. 222. DOCTRINA: En un juicio de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme, si los jueces sentenciadores omitieron considerar y ponderar importantes antecedentes probatorios allegados al juicio, para poder concluir en forma fundada acerca del justo precio del predio materia de la venta en el momento en que ella se llevó a cabo, el fallo que pronunciaron se halla viciado de casación en la forma por el motivo que contempla el N° 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil en relación al N° 4 del artículo 170 del mismo estatuto, nulidad que la Corte Suprema puede declarar de oficio en uso de la facultad que le confiere el artículo 766 del mencionado cuerpo de leyes, después de oír, como lo hizo, a los abogados de las partes sobre la materia.

3° Corte de Apelaciones de Santiago, 19 de agosto de 1994, R.D.J., Tomo XCI, sección II, pág. 81. DOCTRINA: La acción rescisoria por lesión enorme también es aplicable a los casos en que la venta sólo comprende la nuda propiedad de un inmueble.

COMENTARIO:

“El principio en materia de lesión enorme es que la ley sólo excluye esta acción en la venta de bienes muebles y en la que se hubiere hecho por el ministerio público de la justicia como lo expresa el artículo 1891 del Código Civil, no entrando en la exclusión hecha por el referido artículo el caso de que la venta sea de la nuda propiedad de un inmueble”.

4° Corte de Apelaciones de Concepción, 15 de diciembre de 1977, R.D.J., Tomo LXXIV, sección II, pág. 232. DOCTRINA: Por regla general, la doctrina y la jurisprudencia han rechazado la acción de nulidad por lesión enorme cuando lo que se vende es la nuda propiedad de un inmueble, pues ésta tiene un valor incierto, como quiera que no se sabe cuánto tiempo durará el usufructo y cuándo la compradora recuperará la plena propiedad. Sin embargo, no se puede adoptar una posición dogmática en esta materia, ya que ello conduciría, en casos especiales, a una abierta injusticia, que los tribunales no podrían sancionar sin infringir el preciso contenido de su misión que no es otro que dar a cada uno lo que le corresponde.

A los anteriores se pueden agregar fallos de fechas más recientes sobre esta misma materia y que confirman la procedencia de la lesión enorme en contratos

considerados aleatorios, como es el caso que nos ocupa, de la venta de la nuda propiedad reservándose el vendedor el usufructo:

1. Fallo Excma. Corte Suprema recaído en causa Rol de ingreso Corte N° 6.646-08, pronunciado el 10 de junio de 2010, en el cual expresa en su sentencia de reemplazo, considerando “SÉPTIMO: Que, en seguida, en lo tocante al segundo requisito, procede tener en consideración que el justo precio, en lo atinente al instituto de la lesión enorme, es una cuestión de hecho cuya determinación constituye un aspecto connatural a ésta y, la circunstancia que en el presente caso la venta de que se trata se haya producido con respecto de la nuda propiedad de un bien raíz, reservándose a la vendedora el usufructo vitalicio del inmueble, no conlleva, necesariamente, la inviabilidad de predicar la lesión enorme por la manifiesta desproporción entre el valor estipulado por las partes con relación al justo precio, sino que ello constituye un aspecto a considerar en la medida que se cuente con antecedentes que permitan apreciar su influencia en el negocio. De este modo, si bien el justo precio ha de ser establecido con respecto al dominio pleno del bien raíz, tal valoración admitirá una merma en la medida que sea posible examinar de qué manera le afecta el que el comprador se encuentre privado de los atributos dominicales de uso y goce de la cosa durante un lapso indefinido, análisis para el cual tendrán relevancia circunstancias fácticas tales como la edad del usufructuario, su estado de salud y otras.”

2. Incluso en fallos que rechazaron procesos por lesión enorme en contratos de venta de la nuda propiedad y en que el vendedor se quedaba con el usufructo vitalicio -fundamentalmente por falta de prueba o errada formulación de la demanda-, nuestros tribunales superiores de justicia han hecho ver su criterio en orden a que dichos casos no necesariamente constituyen situaciones de contratos aleatorios. Así, la Excma. Corte Suprema, en recursos de casación forma y fondo deducido en contra de una sentencia de la I. Corte de Apelaciones de La Serena, sentencia de fecha 15 de junio de 2004, recaída en causa Rol de ingreso Corte N° 2957-2003, señaló en su considerando “OCTAVO: Que luego, sin compartir lo aseverado por la Corte de Apelaciones en cuanto a que un contrato de compraventa en que se vende la nuda propiedad constituyéndose un usufructo vitalicio a favor del vendedor es un contrato aleatorio, dicho tribunal no ha cometido el error que se denuncia” (incurrir en el vicio de ultra petita).

Similar razonamiento hizo la I. Corte de Apelaciones de Valparaíso, en sentencia de fecha 8 de enero de 2007, recaída en causa Rol de ingreso Corte N° 2200-2006, y también conociendo de un vicio de ultra petita, señaló en su considerando “QUINTO: (...) Asimismo, no compartiendo que el usufructo de que se trata sea un contrato aleatorio, interpuesta una acción de nulidad relativa por lesión enorme, la juez a quo razona sobre la concurrencia de las exigencias de dicho contrato, entre las cuales está el precio y que es lo que se vendió, la nuda propiedad, manteniéndose el goce en forma vitalicia para el vendedor, luego la Juez al pronunciarse sobre las mismas no ha incurrido en el vicio que se denuncia, se ha mantenido dentro de la causa de pedir como de la cosa pedida.”

13. Conclusión.

De todo lo expuesto podemos concluir, sin temor a error, que la jurisprudencia actual de nuestros tribunales superiores de justicia -coincidiendo con la más reciente legislación extranjera, como con la jurisprudencia y la opinión de los autores tanto nacionales como del derecho comparado-, ha evolucionando confirmando la nueva doctrina en orden a aceptar la acción rescisoria por lesión enorme en aquellos contratos aleatorios donde sea posible establecer, con los antecedentes del proceso, que se han verificado las condiciones que la ley exige para su procedencia. En la especie, que el precio de la venta fue inferior a la mitad del justo precio del inmueble vendido, porque de lo contrario se estaría validando una clara injusticia, aceptando un enriquecimiento sin causa, y abandonando el tribunal -como se ha sostenido en la misma jurisprudencia citada- “el preciso contenido de su misión que no es otro que dar a cada uno lo que le corresponde”.

Por lo demás, esta es la única solución que se aviene con la historia y el verdadero propósito de la institución que nos ocupa, cual es impedir un perjuicio patrimonial injustificado y que se establece, como ratifica en nuestro medio *Vodanovic Haklicka*, matemáticamente, mecánicamente, desde el momento que las condiciones requeridas por la ley se encuentran reunidas, y con abstracción de toda consideración derivada de la mentalidad de los contratantes, del fin perseguido por ellos.

Adicionalmente, como lo han dicho también los tribunales, la ley no prohíbe la acción de rescisión en los contratos aleatorios, su inaplicabilidad resulta estrictamente de consideraciones de orden práctico: la imposibilidad de establecer la verdadera desproporción entre lo efectivamente pagado y el justo precio. Si ello es posible no hay nada que obste a que la acción proceda en este tipo de contratos que, en estricto sentido, además, perderían su calidad de aleatorios, como también lo ha señalado la jurisprudencia.

Tampoco la ley distingue en cuanto al tipo de contrato de compraventa de inmuebles en que se puede impetrar esta acción rescisoria. Y conocido es el aforismo jurídico según el cual si la ley no distingue no le corresponde al hombre distinguir. Es suficiente que no sean de aquellos en que la ley expresamente lo ha prohibido y que concurren las condiciones de hecho y de derecho bajo las cuales la misma ley admite la procedencia de la acción rescisoria por lesión enorme.

En el asunto que nos ocupa -demanda en juicio ordinario de rescisión por lesión enorme en venta de nuda propiedad, interpuesta en Juzgado de Letras de Victoria, caratulado “ARREPOL Y OTROS con ARREPOL”, Rol C-96-2011-, y atendida las características particulares del caso sometido a juicio, consideramos que la acción rescisoria es plenamente procedente, toda vez que es perfectamente posible establecer la diferencia existente entre el precio de venta y lo que sería el justo precio del inmueble.

Lo anterior sobre la base de considerar que el precio de venta, de acuerdo a lo señalado en la demanda de autos y documentos acompañados a ella, fue de \$20.000.000.-, muy inferior a la mitad, ya no sólo de lo que sería el precio comercial del inmueble o justo precio, sino incluso de lo que sería su propio avalúo

fiscal y que, es sabido, suele ser, a su vez, inferior al precio de mercado del mismo inmueble. Como también se sabe, en este caso, que el usufructuo tuvo una duración mínima dadas la avanzada edad y la enfermedad que sufría la vendedora y que permitían presumir una corta expectativa de vida, como efectivamente ocurrió.

A ese respecto tenemos presente que la vendedora celebró el contrato de venta de la nuda propiedad, reservándose el usufructo vitalicio del inmueble, el 25 de enero de 2008 y que falleció el 22 de junio de 2008, esto es, menos de seis meses después de la venta -según escritura pública de venta e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces y Certificado de Defunción-, lo que significa que la compradora obtuvo “la propiedad plena del inmueble a cortísimo plazo”, como señalaba una sentencia referida de la I. Corte de Apelaciones de Santiago en fallo de 1994, relativo a un caso muy similar y en que se acogió la acción rescisoria por lesión enorme.

Concluimos expresando que, sobre la base de las argumentaciones de orden legal, jurisprudencial, doctrinario y consideraciones de equidad y de justicia, previamente expuestas, en los contratos denominados aleatorios -donde es posible conforme con los antecedentes del proceso establecer la lesión enorme- procede plenamente la acción rescisoria por lesión enorme, como estimamos que sucede en el caso de autos, dado los antecedentes también señalados.

En relación con las consideraciones anteriormente expuestas, es lo que puedo informar al tenor de la consulta formulada.-



Mario Papi Beyer
Abogado
Profesor de Introducción al Derecho