



MIQUEL SERRA I CAMÚS.  
Advocat

## MOMENT EN QUE S'HA DE VALORAR SI EXISTEIX LESIÓ ULTRA DIMIDIUM EN EL CONTRACTE DE COMPRAVENDA ATORGAT MITJANÇANT L'EXERCICI D'UN DRET D'OPCIÓ

En paraules de MARTÍN CASALS (1), un dels temes més conflictius i més difícils que ha hagut d'afrontar la jurisprudència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya ha estat el de la rescissió per lesió ultra dimidium dels contractes de compravenda d'immobles atorgats mitjançant l'exercici d'un dret d'opció per part del comprador.

D'entre les problemàtiques que s'han plantejat a l'hora d'aplicar l'anomenat engany de mitges a les compravendes instrumentalitzades a través d'un dret d'opció, una de les que més polèmica ha suscitat és la de quin és el moment temporal en què s'ha de valorar si ha existit o no lesió en més de la meitat del preu just de la compravenda. Així, tant la jurisprudència com la comunitat científica s'han debatut entre si aquest moment o fita temporal ha d'ésser el de l'atorgament del contracte d'opció o compravenda amb clàusula d'opció (2) o el del seu efectiu exercici per l'optant.

És obvi que decantar-se per una o altra tesi pot tenir una importància cabdal a l'hora de valorar si ha existit o no lesió en més de la meitat del preu just, sobretot quan s'ha pactat en el contracte d'opció un termini més o menys dilatat en el temps per exercir la facultat o dret d'optar i quan, com pot ésser perfectament possible, ha existit una variació més o menys substancial del valor de l'immoble l'alienació del qual s'ha pactat.

Aquesta qüestió ha estat finalment resolta per la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 19 de maig de 2.003 (3) en el sentit que el moment per valorar l'existència de lesió en més de la meitat del preu just en un contracte de compravenda amb clàusula d'opció és el de l'atorgament de la compravenda amb la dita clàusula d'opció (4) i no el de l'exercici efectiu de l'opció (5).

L'esmentada sentència, en el seu Fonament de dret II, després d'analitzar les distintes postures mantingudes pel Tribunal Suprem i pel propi Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, confirma la tesi mantinguda, tot i que com un "obiter dictum", per la solitària sentència del mateix Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 24 de febrer de 1994, tot declarant:

" (...) La sentència analitzada segueix una autoritzada doctrina que es decanta per no considerar el dret d'opció com un contracte específic i autònom, sinó com una simple clàusula incorporada en un contracte perfecte o en un contracte de promesa o precontracte. Diu aquesta doctrina que, de no existir l'opció, el contracte naixeria ferm, però en existir la perfecció del contracte queda en suspens a fi que

*l'optant pugui mentrestant deliberar i decidir sobre si portar el contracte endavant o desistir del mateix deixant-lo ineficax.*

*El contracte d'opció no es pot confondre amb una oferta irrevocable, ja que en aquest darrer supòsit només hi concorre la declaració de voluntat de l'oferent, que pot ésser retirada mentre no ha sigut acceptada. En canvi en l'opció hi ha un negoci de perfecció bilateral del que resulta l'existència de la facultat unilateral d'optar sense perjudici d'incloure una obligació a càrrec de l'optant com el pagament d'un preu o prima.*

*El fonament del dret d'opció radica en la utilitat que en el trànsit jurídic immobiliari hi hagi una institució que permeti a una persona adquirir, dintre d'un límit temporal i per un preu prefixat, una determinada finca, quan en el moment de concessió de l'opció no hi està encara disposada per manca d'efectiu o per altres causes.*

*La naturalesa del dret d'opció, d'acord amb les anteriors premisses, i la finalitat a què va encaminada aquesta relació jurídica bilateral, impedeix que el preu just de què parla l'art. 323 de la Compilació catalana sigui el derivat de la data d'exercici del dret i perfecció del contracte de compravenda, ja que en aquest cas es veuria frustrada la finalitat del contracte.*

*El vincle de voluntat és perfecte i ferm en la data d'atorgament de l'opció, el preu es fixa en consideració a les circumstàncies d'aquest moment, i és força freqüent que es pacti una prima o un preu a favor del promitent o concedent a canvi del dret concedit que li impedeix disposar de l'immoble durant el temps previst per l'exercici del dret d'opció.*

*Per tant, fixar el moment de determinació del just preu en la data de l'exercici de l'opció o de perfecció de la compra-venda suposaria introduir un element totalment perturbador i aliè a la naturalesa del contracte i a la voluntat de les parts, que per tant ha d'ésser eradicat.*

*Al voltant del contracte d'opció s'hi emmarca una circumstància que pot incidir tant a favor com en contra de l'optant i del promitent: la variació de valor de l'immoble objecte de l'opció. Aquesta característica del dret de què ara es tracta quedaria en certa manera mitigada o suprimida en el cas que el concedent tingués en favor seu la possibilitat hipotètica de rescindir el contracte quan el preu de l'objecte de l'opció s'incrementés tant durant el termini previst per a l'exercici del dret que excedís en més de la meitat del preu previst per les parts.*

*Corol·lari de les anteriors argumentacions és que la Sala s'inclina totalment per la tesi sustentada per la recurrent, en el sentit que el preu just s'ha de determinar d'acord al valor en venda de l'immoble en litigi, en la data de l'atorgament de l'opció, i, com es dirà, aquest en cap cas excedeix en més de la meitat del que pactaren les parts, i que s'ha concretat en el Fonament I d'aquesta sentència (...)"*

La importància de la sentència transcrita rau en el fet que suposa la confirmació del gir copernicà debilment iniciat per la sentència del mateix Tribunal de 24 de febrer de 1994 enfront la tesis mantinguda en aquesta qüestió pel Tribunal Suprem i el propi Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en anteriors resolucions. Per tant, la polèmica suscitada entorn del moment en què s'ha de valorar el preu just als efectes d'apreciar lesió ultra dimidium en contractes de compravenda atorgats mitjançant l'exercici d'un dret d'opció queda finalment tancada en favor de la tesi que postulava que la fita temporal a efectes de valorar el preu just en aquests casos és el del moment d'atorgar-se el contracte d'opció o, més pròpiament, de compravenda amb clàusula d'opció. □

### Notes:

1. "Perspectives de futur de la rescissió per lesió ultra dimidium" a X<sup>es</sup> Jornades de Dret Català a Tossa (setembre de 1998).
2. En paraules de Ramón M.<sup>a</sup> ROCA SASTRE (Estudios de Derecho Privado, Tomo I, Obligaciones y contratos, p.

352), en lloc de parlar de contracte d'opció es més correcte o procedent parlar de compravenda amb clàusula d'opció, o de promesa de compravenda amb clàusula d'opció, ja que el dret o facultat d'opció sorgeix, no d'un contracte autònom, sinó d'un pacte o clàusula inclosa en un contracte de compravenda o promesa de compravenda que modalitza aquests contractes.

3. Publicada a la Revista Jurídica de Catalunya de Jurisprudència n.º V, de l'any 2003.
4. Postura defensada per AMAT LLARÍ ("Rescisión por lesión ultra dimidium y opción de compra. Comentario a la STSJ 22 Mar. 1993" La Llei, 1993-1), RIBOT IGUALADA ("Rescisión por lesión i preu just d'immobles arrendats. Comentario a la STSJ de 22 de desembre de 1994", La Llei, 1995, n.º 101) i BLASCO GASCÓ ("Rescisión por lesión, opción de compra y de descompra y pluralidad de objetos. A propósito de la STSJ de 14 de julio de 1995", La Llei, 1995-2), i mantinguda en un obiter dictum de la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 24 de febrer de 1994.
5. En aquest sentit s'havien pronunciat les sentències del Tribunal Suprem de 18 de maig de 1955, 7 de setembre de 1967, 20 de juny de 1976, 24 de maig de 1985 i 13 de desembre de 2000, i les sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 22 de març i 9 de novembre de 1993. □



## Las soluciones informáticas de gestión de inmuebles para los profesionales más exigentes.

<b>CFIN V</b>	Gestión de alquileres y Patrimonios Inmobiliarios (versiones BASE y PLUS)
<b>CFIN H</b>	Gestión de Comunidades de Propietarios (versiones BASE y PLUS)
<b>CFIN T</b>	Gestión de alquileres de corta duración, con liquidaciones a Propietarios e Inquilinos.
<b>SeguiGes</b>	Seguimiento de todo tipo de gestiones de clientes (comunidades, Fincas, etc). Envío automático de avisos a industriales por e-mail. Automatización de datos con Cfin V y Cfin H.
<b>ActaJun</b>	Gestión de convocatorias y Juntas de Propietarios. Envío automático de por e-mail de la información a Propietarios. Automatización de datos con Cfin H.
<b>ArchiveWin</b>	"El placer de archivar". Enlaza automáticamente con Cfin V y Cfin H.

Disponibles diversos módulos opcionales. Bases de datos soportadas: MS ACCESS y SQL SERVER (tecnología cliente / servidor)

TODAS NUESTRAS APLICACIONES FUNCIONAN BAJO Windows98 / Me / 2000 / XP / NT msaccess y sql server son marcas de Microsoft Corporation



Comunicaciones  
y  
Sistemas  
Informáticos, S.L.

Avda. Príncipe de Asturias, 43-45, 2º 2ª  
08012 BARCELONA  
Tel. 93.415.60.50 Fax 93.415.33.72  
comsinfo@cisicom.com  
www.cisicom.com