

OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD CIVIL

Alejandra Aguad Deik

Profesora de Derecho Civil Universidad Diego Portales

OBLIGACIONES

COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD. CONTRATO ALEATORIO Y LESIÓN ENORME. (CORTE SUPREMA, 8 DE SEPTIEMBRE DE 2008, EN LEGAL PUBLISHING N° 39872)

La institución de la lesión enorme, en nuestro sistema jurídico, es de carácter casuístico y objetivo. Es decir, sólo recibe aplicación en los casos expresamente previstos por el legislador, y siempre y cuando se satisfagan sus condiciones objetivas de procedencia. Con ocasión de otros fallos comentados en esta misma revista, hemos tenido oportunidad de detectar una serie de dificultades que trae aparejada esta concepción extremadamente restrictiva de la lesión, que nos lleva a pensar en la necesidad de avanzar hacia una recepción de la institución en su formulación moderna (objetivo-subjetiva), que permita responder adecuadamente a la necesidad de mantener la funcionalidad del contrato como mecanismo de cambio, facultando al juez para poner remedio a la inequidad

grotesca que la desigualdad de las partes trae consigo.

Sin embargo, esta aspiración no sólo se estrella contra la rigidez de la legislación sino, también, a veces, contra la estrechez con que nuestros jueces juzgan la situación sometida a su conocimiento, como ocurre, creemos, con el fallo que ahora comentamos.

En breve síntesis, por escritura pública de 9 de diciembre de 2002, Gregorio José Armando Semeñek Mardones y Delia Celia del Carmen Martínez Vásquez, el primero como vendedor y la segunda como compradora, celebraron un contrato de compraventa sobre la nuda propiedad del inmueble ubicado en calle Latorre, sin número, de la comuna de Santa María, provincia de San Felipe. Luego del fallecimiento del vendedor, su única heredera demandó, entre otras acciones, y en forma subsidiaria, la rescisión por lesión enorme de dicho contrato de compraventa, argumentando que su padre celebró el referido contrato diecisiete días antes de morir, a la edad de ochenta y dos años y estando postrado en cama, gravemente enfermo y agónico, pactándose por dicha compraventa un precio de \$40.000.000, en circunstancias que

su justo precio no puede ser inferior a \$120.000.000.

La sentencia de primer grado, confirmada por la Corte de Valparaíso, rechazó la acción rescisoria, argumentando que:

“...tal como se ha fallado por nuestra Il^{ta}. Corte de Apelaciones de Valparaíso, No procede la acción rescisoria por lesión enorme si en la compraventa se pactó además un usufructo sobre la propiedad vendida, quedando el comprador de nudo propietario y el vendedor de usufructuario, ya que, no habiéndose pactado plazo en el usufructo –que por lo tanto es por toda la vida del usufructuario–, se ha introducido un elemento aleatorio en el contrato, que conduce a una disyuntiva, o el comprador pagó no sólo el precio convenido en dinero, sino también con el usufructo, pactado a cierto día, pero indeterminado, y en tal caso al precio en metálico debería agregarse el valor del usufructo en dinero, lo que es imposible determinar, o el comprador sólo adquirió la nuda propiedad, quedando privado del uso y goce de la cosa durante un lapso de imposible determinación y, en tal evento se debería rebajar del valor real de la cosa vendida la estimación en dinero de ese uso y

goce, lo que también es de imposible fijación. De modo que resulta imposible fijar el precio efectivo pagado o el valor real de lo vendido y en tal forma no puede aplicarse el precepto del artículo 1889. (C. Valparaíso, 31 julio 1935, RDJ, t, 33, sec. 2º, p. 65.).

De esta forma, al haberse reservado el vendedor el usufructo vitalicio de la propiedad, no siendo posible establecer con certeza cuándo iba a ocurrir su muerte, toda vez que, aun cuando padecía de un cáncer en fase terminal, no existía a la fecha de la suscripción del contrato forma alguna de establecer hasta qué día iba a vivir, el contrato tenía el carácter de aleatorio y en este tipo de contratos no cabe la lesión enorme, toda vez que no existe conocimiento exacto acerca de las prestaciones de las partes, por lo que la demanda de rescisión no podrá ser acogida”. (Considerando décimo séptimo del fallo de primer grado).

Contra de la sentencia de segunda instancia, la actora dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo. Bajo el segundo capítulo de la casación en el fondo, la recurrente denuncia la vulneración de los artículos 1698 del *Código Civil* y 384 y 425 del *Código de Procedimiento Civil*, argumentando que el fallo rechazó la demanda

“pues no se encuentran acreditadas suficientemente en el proceso las causales invocadas”.

Agrega que para acreditar la lesión enorme se efectuó un peritaje no objetado, que fijó el justo precio del inmueble a la fecha del contrato en \$214.354.609, al cual no se le asignó valor alguno, ni se lo analizó conforme a las reglas de la sana crítica, tal como lo ordena la última de las normas citadas, la que, por tanto, resulta infringida. En consecuencia, lo que el recurso reprocha bajo este capítulo, como acertadamente lo anotó la Corte Suprema, consiste, en síntesis, en no haber fijado el fallo recurrido el justo precio del bien raíz vendido, en circunstancias de que tanto la prueba pericial como testimonial producida daban cuenta de un valor superior al duplo del pagado por el inmueble.

Dadas las normas que el recurso invoca como infringidas, nuestro máximo tribunal resolvió rechazar el vicio denunciado por estimar que la determinación del justo precio no será relevante si, no obstante ejercerse la acción rescisoria por lesión enorme, la sentencia determina que la compraventa de que se trata no es susceptible de ser resuelta por esta causa, lo que precisamente acaeció en el caso de autos.

“En efecto, al haber los magistrados calificado de aleatoria la compraventa impugnada, estimaron que no resultaba

posible rescindirla por lesión enorme –pues, según indican, no existiría conocimiento exacto de las prestaciones de las partes– y, por lo mismo, omitieron referirse a la prueba pericial y testimonial de la actora, que no puede ir dirigida sino al establecimiento del justo precio, toda vez que la calificación de una convención onerosa de conmutativa o aleatoria es una cuestión de derecho, que se resuelve al tenor del artículo 1441 del Código Civil, luego de fijar, como hecho de la causa, en qué consisten las prestaciones a que se obligaron cada una de las partes.

Es por lo anterior que si la recurrente pretendió discutir sobre el justo precio del predio vendido debió, en primer término, atribuir infracción de ley al fallo, precisamente, en la calificación de aleatoria de la compraventa y, sin embargo, no lo hizo. En tales condiciones, el recurso, en este aspecto, no puede prosperar”.

Aun cuando sea discutible si la Corte Suprema estaba o no facultada para casar de oficio el fallo recurrido, de conformidad a lo prevenido en el artículo 785 del *Código de Procedimiento Civil*, ciertamente que habría sido importante escuchar su parecer sobre la calificación jurídica del contrato de compraventa celebrado.

La doctrina, en general, ha sostenido que la figura de la lesión enorme opera en los contratos bilaterales, onerosos y conmutativos, pues es en la *conmutatividad* donde se encuentra el fundamento de dicho instituto. Por lo mismo, en aquellas legislaciones donde se contempla la posibilidad de efectuarse un reajuste equitativo del contrato sobre la base de la equivalencia de las prestaciones recíprocas, parece evidente que la lesión no podrá operar en los contratos unilaterales y en los gratuitos. Bajo este mismo criterio, tampoco sería aplicable a las compraventas de inmuebles que tengan carácter aleatorio, como lo sería —se dice— la compraventa de una pertenencia minera o de la nuda propiedad de un inmueble, pues, en este último caso, no se sabe cuando morirá el usufructuario.

A nuestro juicio, no nos parece razonable sostener que por el sólo hecho de que el contrato de compraventa recaiga sobre la nuda propiedad del inmueble, el contrato deba ser calificado de aleatorio. En efecto, en todo contrato oneroso conmutativo existe un cierto aleas, un umbral de incertidumbre respecto de la ganancia o pérdida que el negocio reportará a las partes y por lo mismo, el legislador se cuida de hablar de “conmutatividad” ahí donde existen prestaciones que “se miran como equivalentes” (art. 1441 del *Código Civil*). Ocurre que el caso *sublite* existen antecedentes suficientes que permiten establecer que las prestaciones a que las partes recíprocamente se obligaron debían estimarse como equivalentes, habida

cuenta de la *previsibilidad* del resultado económico del negocio. Lo que distingue a ambos tipos de contratos es que en los *conmutativos*, al momento de la formación del consentimiento, las partes están en condiciones de pronosticar los beneficios que el contrato les puede reportar. El hecho de que este pronóstico resulte desacertado no priva al contrato del carácter de conmutativo. En los contratos *aleatorios*, en cambio, ningún pronóstico o cálculo es posible respecto de las consecuencias económicas que el contrato producirá. El destino del contrato aleatorio queda supeditado al azar. De esta manera, si el vendedor y usufructuario es una persona de avanzada edad (ochenta y dos años en el caso *sublite*) y que padece de un cáncer en su fase terminal, es perfectamente posible pronosticar el resultado económico del contrato, es decir, la utilidad o pérdida que el mismo producirá para las partes, por lo que el mismo debió calificarse como *conmutativo*.

Por otro lado, tampoco resulta *imposible fijar el precio efectivo pagado o el valor real de lo vendido*, como lo sostuvo el sentenciador de primer grado. En efecto, resulta evidente que si en un mismo acto el vendedor se reserva para sí el usufructo del inmueble, entonces la compraventa y el precio acordado por las partes recae exclusivamente sobre la nuda propiedad. Ahora bien, para determinar el justo valor de la nuda propiedad de un inmueble puede utilizarse la tabla que para efectos de pago de impuesto de herencia

establece el art. 6° de la ley N° 16.271 y que es comúnmente utilizada en las transacciones de este tipo. Así, en el caso *sublite*, el valor de la nuda propiedad correspondería, al menos, al 80% del justo precio del inmueble. Aplicado este porcentaje al precio del inmueble determinado por el peritaje evacuado en el proceso, habría que concluir que el justo valor de la nuda propiedad, a la fecha de la compraventa, ascendía, aproximadamente, a la cantidad de \$171.500.000, lo que representa más de cuatro veces el precio pagado por la compradora.

Aún de estimarse que el contrato de compraventa celebrado deba ser calificado de aleatorio, creemos, como lo hace alguna doctrina francesa, que frente al silencio del legislador la lesión enorme debe ser aceptada en aquellos contratos aleatorios donde para una de las partes no hay posibilidad de pérdida y para la otra falta la posibilidad de ganancia. (Véase Luis MOISSET DE ESPANÉS, “La lesión”, legislación de América del Sur, en *Anuario de Derecho Civil*, tomo XXIX, Madrid, 1996, p. 115, quien agrega que esta solución es compartida por la mayor parte de

la doctrina argentina). Tal es el caso del fallo que comentamos. Atendido el bajo precio pactado por la nuda propiedad y la edad del vendedor, ni aun estando éste en óptimas condiciones de salud habría podido obtener —por la vía del usufructo vitalicio— una ventaja patrimonial de la compraventa celebrada, siendo, entonces, necesariamente cierto que a la compradora reportará todo el provecho del negocio. En otras palabras, no hay posibilidad de ganancia para el vendedor ni posibilidad de pérdida para la compradora.

En suma, a nuestro juicio, sea que el contrato de compraventa celebrado deba ser calificado de conmutativo o aleatorio, la institución de la lesión enorme, aun en los términos estrechos en que se encuentra recogida por nuestro ordenamiento jurídico, debió recibir aplicación al caso *sublite*.

BIBLIOGRAFÍA

MOISSET DE ESPANÉS, Luis, “La lesión”, legislación de América del Sur, en *Anuario de Derecho Civil*, tomo XXIX, Madrid, 1996.