

LESIÓN ENORME EN LA COMPRAVENTA DE
INMUEBLES EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO. UNA
INVITACIÓN A REPENSAR EL MODELO

*GREAT INJURY IN REAL STATE PURCHASE IN THE
CHILEAN CIVIL CODE. AN INVITATION TO RETHINK
THE MODEL*

*Nathalie Walker Silva**

Resumen¹

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1890 del Código Civil chileno, el reconocimiento de la existencia de lesión enorme por sentencia ejecutoriada otorga al contratante vencido en juicio un derecho de opción a mantener vigente el contrato o a consentir en su rescisión. En este último caso, la parte vencida podrá retener una décima parte del justo precio. Tal posibilidad es solo uno de los problemas planteados por los efectos del ejercicio de este derecho de opción y que motiva las reflexiones que dieron lugar a este trabajo. Otra de las inquietudes que trata el artículo es la posibilidad de extender la rescisión por lesión enorme a los bienes muebles y lo innecesario presencia de una causa legal expresa para corregir la lesión contractual.

Palabras clave: lesión enorme, equilibrio contractual, recepción de la lesión enorme en el Código Civil chileno

Abstract

According to the article 1890 of the Chilean civil code, once the *laesio enormis* is acknowledged by the judge, the contract can either remains valid or become null and void, albeit in a distinctive way. In the last case, the party which was unfair to the other one always keeps a ten percent of the just price. Such possibility is only one of the issues posed by the consequences of the rescission and it motivates the reflections that gave rise to this work. Another concern that the article addresses is the possibility of extending the *laesio enormis* to movable property and the unnecessary presence of an express legal cause to correct the contractual injury.

Key words: *laesio enormis*, contractual balance, transposition of *laesio enormis* in the Chilean civil code

* Doctora en Derecho por la Pontificia Universidad Católica de Chile. Profesora investigadora, Facultad de Derecho, Universidad Andrés Bello, Chile. Dirección postal: Bellavista 0121, Providencia, Santiago. Dirección electrónica: nathalie.walker@unab.cl

1 Algunas ideas de este texto ya se han incluido en Walker Silva (2012).

I. Introducción

En ciertas ocasiones, la necesidad de dinero fuerza a una de las partes a celebrar un contrato en una manifiesta desventaja patrimonial, obligándole a aceptar cláusulas abusivas y pactos que pugnan abiertamente con la licitud que debe reinar en las convenciones. El grado de desarrollo y complejidad de las transacciones económicas ha tenido como resultado que, en la actualidad, gran parte de los contratos celebrados sean de adhesión. En otras circunstancias, aunque no se esté en presencia de un contrato de adhesión, se origina un conflicto entre las partes por la falta de información que aqueja a una de ellas. En tal caso, se produce un inevitable desbalance en el poder negociador, ya que una parte está en mejores condiciones de proponer las cláusulas del contrato, quedando la otra carente de herramientas para objetar la propuesta o proponer otras alternativas.

En el escenario de la realidad moderna, es necesario analizar los contratos bajo la perspectiva del poder negociador de quienes los celebran. Desde hace tiempo la base de la convención libremente discutida por las partes ya no funciona para estructurar una regulación legal, principalmente porque con frecuencia no es real y, cuando lo es, no incorpora el desequilibrio en la información que se maneja.

Por cierto, el contrato de compraventa no está ajeno a ese orden de cosas. En el caso de la lesión enorme, si bien la estructura regulatoria es, en general, protectora de los derechos de ambas partes, contiene algunas normas que se han vuelto obsoletas o son confusas o injustas.

El Código Civil chileno trata la lesión enorme al final de la compraventa, entre los artículos 1888 y 1896. La normativa original del Código en esta materia ha permanecido inmutable desde la entrada en vigencia del mismo². Precisamente por eso, consideramos que el contenido del articulado sobre lesión enorme debe actualizarse, a fin de garantizar la tutela a la equidad que debe reinar en la compraventa, concebida —en su proyección originaria— como un contrato de libre discusión. Así como en materia de protección al consumidor se han generado importantes innovaciones en la tutela a la parte más débil, también es preciso dotar a las normas del Código Civil chileno de una eficacia real y con la amplitud necesaria para resolver los nuevos conflictos que presenta el desenvolvimiento práctico de las convenciones.

2 Una de las pocas modificaciones de relevancia, fuera del Código Civil ha sido incorporada en el Código de Minería, que elimina la posibilidad de alegar lesión enorme en la compraventa o permuta de una concesión minera, debido a que se trata de un contrato aleatorio, en el cual la suerte hace que el desequilibrio en las prestaciones sea un elemento de suyo presente en dicho contrato. [Artículo 170 del Código de Minería: “No hay rescisión por causa de lesión enorme en los contratos de compraventa y de permuta de una concesión o de una cuota o una parte material de ella”]. Otra modificación legal ha sido introducida por la Ley N° 16.742, publicada en el Diario Oficial el 8 de febrero de 1968, que modifica la Ley General de Urbanismo y construcciones y que, en su artículo 85, señala: “para los efectos del artículo 1889 del Código Civil, en los contratos de compraventa celebrados en cumplimiento de promesas de sitios que formen parte de un loteo hecho conforme a la Ley General de Construcciones y Urbanización, se entenderá que el justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato de promesa, cuando dicho precio se haya pagado de acuerdo con las estipulaciones de la promesa”.

II. Legitimación activa para demandar la rescisión por lesión enorme en la compraventa

A diferencia del Código Civil francés, el Código chileno otorgó la posibilidad de alegar la lesión tanto al vendedor como al comprador. En este sentido, Andrés Bello se apartó de una larga tradición, que solo otorgaba la acción al vendedor, en cuanto este era el único que celebraba la compraventa por una imperiosa necesidad de dinero³. Siguiendo esta doctrina, el comprador no podía alegar lesión, ya que no puede vislumbrarse en él ninguna necesidad económica. Nadie tendría, en general, necesidad de comprar una cosa y, de llegar a tenerla, no es económica. En esta línea de pensamiento se encuentra Planiol, para quien, si el comprador paga tanto dinero por la cosa es, precisamente, porque lo tiene y porque, en su concepto, la cosa valía lo que pagó por ella. (Planiol en Figueroa 1918). En un sentido diverso, se pronuncia Pothier, para quien el origen de la lesión se encuentra también en el resguardo de la equidad (1821).

Consideramos que Andrés Bello hizo bien en dar acción rescisoria tanto al vendedor como al comprador. Al optar por esta vía, siguió el camino trazado por Pothier, para quien la lesión enorme no solo encuentra su origen en la Roma antigua, sino que encuentra también fundamento en la naturaleza de los contratos conmutativos, en los cuales las partes entienden dar y recibir un equivalente y si no lo dan o reciben recíprocamente, deberá rescindirse el contrato sin importar quién resulte perjudicado (Pothier, 1821; Alessandri Rodríguez 2003; Alessandri Besa 2008).

III. ¿Cuándo sufren las partes lesión enorme en la compraventa?

El artículo 1889 del Código Civil chileno nos indica cuándo las partes sufren lesión enorme:

[...] 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. (2) El justo precio se refiere al tiempo del contrato.

Una primera crítica que puede hacerse a la norma transcrita es de tipo morfosintáctico. A primera vista, resulta difícil comprender con exactitud su contenido, debido al orden abstruso de las palabras. Consideramos que el artículo hubiese ganado en claridad con una estructura más simple, de este modo: “El vendedor sufre lesión enorme cuando recibe menos de la mitad del justo precio de la cosa;

3 Así se reconoce en la tradición iniciada en el Derecho romano postclásico, con las Leyes 2 y 8, de *Rescindenda venditione*, las cuales solo daban acción rescisoria al vendedor (Al respecto, véase Walker, 2017). En tal sentido, una de las explicaciones más interesantes para el origen remoto de la lesión señala que tales leyes fueron una medida para proteger a los pequeños propietarios romanos de la crisis que sacudió al imperio romano en el siglo III d.C. Producto de esa crisis, ocasionada por las guerras, los propietarios se habrían visto obligados a vender sus tierras a muy bajos precios. Adhiere a esta doctrina Manuel Abril Campoy, aunque considera que el fundamento de la rescisión está en un conjunto de condicionantes, no solo en razones económicas y sociales (Abril Campoy, 2003, p. 21).

y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando paga más del doble del justo precio de la cosa. (2) El justo precio se refiere al tiempo de la celebración del contrato”.

Ya en un ámbito de fondo, es preciso destacar que, para determinar la existencia de lesión enorme, será siempre necesario recurrir a la noción de justo precio. El Código chileno no define qué deberá entenderse por justo precio; es tarea del juez determinarlo en cada caso particular. En tal sentido, es frecuente que el juez tome, como primer dato referencial, el avalúo fiscal del inmueble, pero es muy usual que también se haga auxiliar por peritos tasadores de bienes raíces, quienes emiten un informe que contiene las características de la propiedad que, en conjunto, arrojan un valor más o menos preciso.

La noción de justo precio ha sido generalmente entendida por la doctrina y jurisprudencia nacional como el valor de mercado que tiene un bien raíz. Es por eso que en los juicios rescisorios por lesión enorme adquieren tanta importancia los peritajes, puesto que los valores de las propiedades no son fijos, sino que es necesario que el perito haga la tasación correspondiente, la que el juez tendrá como sustento básico para establecer si hubo o no lesión (Walker, 2012). En ese entendido, la jurisprudencia ha fallado que

[...] en nuestro derecho no puede concluirse que el justo precio es el valor intrínseco de lo vendido, sino el valor real que la cosa tiene en el 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 la adquisición de los terceros. Queda excluido el valor de afección, y su posible valor intrínseco no tiene influencia decisiva. Para determinar el justo precio de la compraventa, y decidir si hubo lesión enorme en el contrato que se pretende rescindir, debe entregarse el valor mismo del bien materia de la negociación a la época del contrato (Corte Suprema, Caso Patricio Eugenio Díaz Broughton y otros vs. Inmobiliaria Plamher S.A, 21 enero 2009).

También se ha agregado que, en general, el solo avalúo fiscal de la propiedad no es suficiente para acreditar el justo precio, sino que se requiere también una tasación practicada en el marco del juicio en que se discute la existencia de lesión enorme (Corte de Apelaciones de Valparaíso contra Raúl Opazo, 10 diciembre 2004, Considerando 8º).

Aquí nos situamos en el punto crucial de la asimetría de la información. El Código solo exige, para sancionar la lesión enorme, que haya una desigualdad entre las prestaciones que supere el límite legal. Y esa desigualdad es provocada, precisamente, porque una de las partes no tiene todos los conocimientos necesarios para asignarle un valor a la cosa, ya sea al comprarla o venderla. Por eso es común que, en los juicios en que se alegue la existencia de lesión, la parte perjudicada adquiera un conocimiento acabado del valor de mercado de la cosa solo con posterioridad a la celebración de la compraventa y, por esta misma circunstancia, reclame haber sufrido lesión.

A diferencia del Código Civil peruano (1447-1456), el chileno contiene una regulación de la lesión de tipo objetiva: bastará con probar, en el juicio respectivo,

que se ha sobrepasado el límite admisible de desigualdad en las prestaciones, sin ser necesario indagar en las causas que provocaron el desequilibrio en las prestaciones. En tal sentido, nuestra jurisprudencia ha dicho que: “para las concepciones clásicas, en que se inspira nuestro Código, la lesión [...] es un vicio del contrato provocado por el desequilibrio en las prestaciones, que debe ser analizado con carácter objetivo y matemático [...]” (Corte de Apelaciones de Santiago, Caso Watkins Sepúlveda con Watkins Sepúlveda, 24 junio 2004).

IV. El derecho de opción del contratante vencido en juicio por lesión enorme

Dispone el artículo 1890 del Código Civil lo siguiente:

El comprador contra quien se pronuncia la rescisión, podrá a su arbitrio consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en ese mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte. (2) No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.

El Código chileno se apartó deliberadamente de la tradición anterior —recogida en las partidas, y que pasó, por ejemplo, a las obras de Sala (1820) y Pothier—, en cuanto no consideró la lesión como un vicio del consentimiento. No se alude a la fuerza ni al engaño, sino que basta con probar, en el juicio, que se ha sobrepasado el límite admisible de desigualdad en las prestaciones. Se ha regulado la lesión con carácter objetivo, sin que fuese necesario indagar en las causas que provocaron el desequilibrio en las prestaciones, sino solo determinar la desigualdad mediante un cálculo matemático⁴. Quizá sea por esa intención de apartarse de las fuentes que Bello eliminó el artículo 1638 del Proyecto de 1853, norma que consagraba la lesión como *vicio* en los contratos conmutativos⁵. En esa misma senda, eliminó también el artículo 1629 del mismo Proyecto, que consideraba como vicios del consentimiento al error, la fuerza, el dolo y la lesión.

El artículo 1890, inciso 1º, otorga un derecho de opción al contratante contra quien se ha pronunciado la rescisión. Ese derecho

[...] consiste —en el caso del comprador— de consentir en la rescisión, o de restituir el exceso del precio recibido por sobre el justo precio, aumentado éste en una décima parte. Y en el caso del vendedor, de aceptar la rescisión del contrato

4 En este aspecto, es necesario atender al límite del precio irrisorio, ya que, si el precio pagado o recibido es tan bajo para llegar a ese extremo, simplemente no hay venta, por no darse cumplimiento a un requisito de existencia del contrato.

5 Refiriéndose a esta norma, Italo Merello indica que: “no se ve en este precepto referencia a ningún tipo de móvil que actúe como acicate de la voluntad de la víctima explotada por la lesión: no hay indicación subjetiva de causas. Basta la pura existencia objetiva de un determinado arco de desequilibrio patrimonial para que actúe como causa rescisoria, sin que se exija en absoluto que la violación a la justicia conmutativa se haya llevado a cabo por candidez, apremio, impericia u otras circunstancias. Igual que en el tratamiento de la lesión en la compraventa [...] sólo se destaca una relación de desequilibrio entre el valor de las prestaciones de las partes” (Merello, 1979, p. 104).

—dándose los efectos propios de la nulidad de la compraventa—, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio, aumentado este último en una décima parte (Walker, 2012, p. 303).

El derecho de opción está establecido como una condición potestativa —además de una obligación facultativa⁶— que depende del solo arbitrio del contratante que ha lesionado al otro. No se otorga a la víctima de la lesión. Se trata de un derecho que deberá ser ejercido solo una vez que se establezca, por sentencia ejecutoriada, la existencia de lesión enorme. Antes de eso, solo existirá una probabilidad de lesión, la que solo se transforma en certeza con la sentencia firme obtenida en el proceso judicial respectivo (Walker, 2012).

V. Consecuencias del derecho de opción

Una primera alternativa con que cuenta el contratante vencido es, según el citado artículo 1890, “consentir” en la rescisión. Entendemos que el sentido en que Bello utilizó la palabra consentir es que el vencido en juicio por lesión enorme tiene la opción de mantener vigente el contrato, pero también la posibilidad de resignarse a que los efectos de la rescisión allí establecida se produzcan.

Al asimilar esta rescisión a una nulidad, es aplicable el artículo 1687, en cuanto restituye a las partes “al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”. Deberán, por tanto, aplicarse las reglas generales sobre nulidad, salvo que —por un principio de especialidad— la ley las modifique. Esto último sucede en lo dispuesto por el artículo 1895, que ordena al comprador que deba restituir la cosa y purificarla previamente de los derechos reales constituidos sobre ella. La norma constituye una clara excepción a los efectos generales de la nulidad, puesto que el efecto retroactivo no es tan intenso como para hacer desaparecer *ipso iure* los demás derechos reales que existen sobre la cosa. Con ello se busca proteger los derechos adquiridos por los terceros, sin sujetarlos a la incertidumbre de la declaración de nulidad de actos celebrados tiempo atrás sobre la cosa.

Tal como establece el inciso segundo del artículo 1890, “no se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato”.

En materia de frutos, este artículo considera al contratante vencido como poseedor de buena fe, ya que, hasta entablarse la acción de rescisión, el comprador ignoraba la existencia de una desigualdad intolerable en las prestaciones. No es más que una aplicación del concepto de buena fe consagrado en el artículo 706. Y es, también, una excepción al artículo 907, inciso 3º, que exime al poseedor de

6 De esta manera opina Baudry-Lacantinerie, quien dice: “Una vez pronunciada la rescisión, el comprador está obligado a restituir el inmueble vendido, pero es libre para evitar esa restitución pagando el suplemento del justo precio con la deducción establecida. En cuanto al vendedor, no puede exigir este suplemento, cuyo pago es una simple facultad para el comprador. La obligación que éste tiene, después que se ha pronunciado la rescisión no es una obligación alternativa [...] es una obligación facultativa” (Baudry-Lacantinerie: *De la vente*, número 726, p. 728, en Alessandri Rodríguez, 1918, p. 1131).

buena fe de restituir los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda. El artículo 1890, en cambio, se basa en la interposición de la demanda, no en su contestación.

Respecto de los intereses, estos solo se deben desde la fecha de la demanda⁷; en consecuencia, desde el tiempo que media entre la celebración del contrato y la demanda, nada se debe por este concepto.

Una segunda alternativa que otorga el artículo 1890 al contratante vencido es que posibilite el margen de igualdad deseado por la ley. En caso de que el contratante vencido opte por restablecer el justo equilibrio en la contratación, hace desaparecer con ello la causa para alegar la rescisión y, por tanto, los efectos del contrato pueden mantenerse. Esto implica, en primer lugar, que el comprador podrá conservar la cosa comprada y, si es el vendedor quien ha sufrido la lesión, podrá obtener un precio justo por la cosa que vendió.

Siendo el comprador el contratante vencido en el juicio, podrá completar el justo precio con deducción de una décima parte. Al contrario, si resulta vencido el vendedor —por haber sido él quien provocó la desigualdad—, podrá restituir el justo precio aumentado en una décima parte.

¿Por qué existe esa diferencia de un décimo del precio, que conservan las partes y no restituyen a la otra? La diferencia del diez por ciento que las partes pueden conservar para sí, se ha explicado en doctrina porque ese margen consiste en la *legítima ganancia* que los contratantes pueden adquirir producto de la venta, ya que se reconoce como natural el que las cosas no se compren con exactitud al precio que realmente valen⁸. Tal diferencia, fundada en una supuesta legítima ganancia de las partes, resulta improcedente y, como veremos más adelante, problemática.

Dicha ganancia es improcedente, porque si se ha pronunciado la rescisión de la venta por sentencia firme, es porque ha habido tal desigualdad en las prestaciones, que la ley da la posibilidad a la parte afectada de retrotraer los efectos del contrato al estado anterior a la venta. Ha existido una diferencia tan grande entre las prestaciones de ambas partes que se ha tornado intolerable, y por eso la ley la sanciona.

En tal sentido, es curioso que luego, la misma ley —viniendo contra su acto propio— permite, al que ha causado la lesión, conservar una ganancia que es de suyo ilícita. Dicho de otro modo,

[...] ese margen de un décimo resulta injusto, porque proviene del perjuicio experimentado por una parte y que sólo se hubiese justificado al proceder

7 Si nada se ha estipulado, se deberán los intereses legales, que son los que operan por defecto, según el artículo 2207 del Código Civil y el artículo 28 de la Ley 18.010.

8 Así, a modo ejemplar, el autor Carlos Tolosa se pregunta: “¿Qué fundamento tiene el aumento o la disminución de la décima parte a que alude este artículo, según se trata de restituir al comprador o al vendedor? La única razón que se da y que se conoce es la que se hizo valer en el Consejo de Estado Francés: ahí se dijo que esa décima parte representaba el legítimo beneficio del comprador, que seguramente no habría comprado si no hubiera tenido en vista algún beneficio ya que casi nunca se compra una cosa en su valor exacto” (Tolosa, 1926, p. 30).

de un contrato celebrado en condiciones mínimamente equitativas, y no es el caso. Si el fundamento último para sancionar la lesión enorme es la equidad, no parece equitativo el posibilitar que la parte que ha provocado la lesión pueda restablecer un equilibrio parcial en las prestaciones, al conservar una décima parte por concepto de ganancia. No puede haber ganancia legítima si proviene del empobrecimiento intolerable de la parte afectada por la lesión (Walker, 2019, p. 266).

Asimismo, se trata también de una diferencia problemática, porque es inductiva a error. La frase utilizada por el artículo al referirse a la opción del vendedor es ambigua. El artículo 1890, inciso 1,^o establece, en la parte referida: “y el vendedor en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte”. Esta frase puede ser entendida de dos maneras, que nos conducen a soluciones bastante diferentes.

Una primera alternativa sería considerar que lo que se aumenta es el justo precio y ese resultado a su vez se resta de lo recibido. Así, si el justo precio es 100 y el comprador ha pagado 210, el justo precio debe ser aumentado en una décima parte (110) y esto se resta a los 210 recibidos por el vendedor. Es decir, este último devuelve 100.

Una segunda posibilidad implica interpretar que el aumento de un décimo a que se refiere la norma, se aplica sobre “el exceso del precio recibido sobre el justo precio”. Tomando los datos anteriores, si el justo precio es 100 y el exceso del precio recibido sobre el justo precio es 110 (210-100), debemos aumentar esta cifra en un décimo, con lo que concluimos que el vendedor ya no restituye 100, sino 121.

Ilustremos un poco mejor el ejemplo dado: si Pedro es el vendedor, ha sufrido lesión enorme porque vendió el predio en 40 millones, en circunstancias de que el justo precio es 100 millones. Como se ha decretado la rescisión, si Juan (comprador) quiere mantener los efectos del contrato, deberá pagar a Pedro 50 millones. Tal cantidad resulta al restarle al justo precio un décimo (quedando 90 millones), menos la cantidad efectivamente pagada (40 millones). Por otro lado, si quien sufre la lesión enorme es ahora Juan, significa que él ha pagado más de 200 millones. Pensemos que pagó 210. Para que Pedro pueda mantener vigentes los efectos del contrato, deberá restituir al comprador 100 millones. Dicha cifra resulta de aplicar en forma correcta lo dispuesto en el artículo 1890, inciso 1^o, que impone al vendedor la obligación de “restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte”. Ello significa que primero hay que establecer a cuánto asciende “el justo precio aumentado en una décima parte” — que son 110 millones —, para luego proceder a restarlos del precio pagado por el comprador (210 millones-110 millones), dando el resultado final de 100 millones.

Una simple corrección al inciso primero del artículo 1890 implicaría agregar una coma luego de la palabra “precio” y adicionar la palabra “este” luego de “aumentado”. En ese orden de cosas, dicho inciso quedaría redactado en los

siguientes términos: “El comprador contra quien se pronuncia la rescisión, podrá a su arbitrio consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en ese mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio [,] aumentado [este] en una décima parte”.

A nuestro juicio, la norma sería menos conflictiva si permitiera restablecer a las partes al estado anterior, sin la posibilidad de conservar la ganancia de la décima parte. De ser así, si fuese el vendedor quien experimentara la lesión enorme —al vender a menos de la mitad del justo precio—, el comprador eliminaría la lesión al sumar lo que falte para completar el justo precio. Y al revés, si fuese el comprador el lesionado, el vendedor podría evitar los efectos de la rescisión devolviéndole al primero lo recibido en exceso del justo precio.

VI. Clases de bienes que pueden ser objeto de la compraventa rescindida

Señala el artículo 1891 del Código Civil chileno que: “No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por el ministerio de la justicia”. Por ende, la acción solo tiene cabida en las compraventas voluntarias⁹ de bienes inmuebles, con la calificada excepción de las concesiones mineras.

Consideramos que el contenido del articulado que corrige las consecuencias de la lesión enorme debe actualizarse, a fin de garantizar la tutela a la equidad que debe existir en la contratación. Así como en materia de protección al consumidor se han generado importantes innovaciones en la tutela a la parte más débil, también es preciso dotar a las normas del Código Civil de una eficacia real y con la amplitud necesaria para resolver los nuevos conflictos que presenta el desenvolvimiento práctico de las convenciones.

Es cierto que existe un fundamento histórico para la restricción de la acción rescisoria a los bienes raíces, que —aunque no del todo claro— suele vincularse con el derecho romano postclásico y la necesidad de proteger a los propietarios de tierras de las consecuencias de la crisis que sacudió al imperio en el siglo III d. de C. Por otro lado, y en el ámbito interno que nos rige, está también presente el argumento de la importancia de estos bienes al momento de entrar en vigencia el Código Civil chileno. A este respecto, basta solo leer el mensaje del mismo y ver cuántas veces se menciona allí los bienes inmuebles; o examinar el cuidado con que don Andrés Bello reglamentó la forma de transferencia y transmisión de los bienes raíces para deducir la relevancia económica que tenían esa clase de bienes en aquella época.

Sin embargo, hace ya tiempo que la tutela preferente a los bienes raíces ha perdido su fundamento. Para nadie es un misterio que hoy en día los bienes muebles pueden tener igual o mayor importancia económica que los bienes raíces. Así ocurre, por ejemplo, con las acciones de algunas compañías que se transan en bolsa;

⁹ Para las ventas forzadas existen otras reglas, situadas en los artículos 479 a 517 del Código de Procedimiento Civil chileno y en la actual Ley 20720, Títulos 2 y 3 (la cual sustituyó a los anteriores artículos 120 a 130 del Título IX, Libro IV, Código de Comercio).

o de ciertos automóviles de lujo, cuyo precio puede alcanzar y superar fácilmente al de un inmueble; o las obras de arte, que no pocas veces se venden a precios exorbitantes. Lo mismo ocurre con las joyas y un largo etcétera.

La extensión de la protección al equilibrio contractual en los negocios que engendran obligaciones de dar o entregar bienes muebles es un tema pendiente en el derecho común. Con más importancia de la que el propio Andrés Bello hubiese podido vislumbrar en el mensaje del Código Civil chileno, en donde expresa que “la práctica descubrirá sin duda defectos en la ejecución de tan ardua empresa — la de redactar el Código—; pero la legislatura podrá fácilmente corregirlos [...]”. Pues bien, dicha corrección no ha sido fácil y, si la ampliamos a tantos otros temas en que la ley no logra recoger la evolución práctica de las instituciones, parece, en retrospectiva, más bien una ironía de Bello que la predicción de un futuro auspicioso.

La intensificación de la tutela a los bienes muebles, ya sea en materia de acciones rescisorias o de reducción equitativa de las prestaciones contractuales para disminuir el margen de desequilibrio (conocida históricamente como *reductio ad aequitatem*) es un tema relevante, aunque muy poco discutido en la doctrina chilena. En torno a la ampliación de las hipótesis de rescisión por lesión enorme y de reducción equitativa, destaca la opinión favorable del profesor Carlos Ducci (2005) y, más recientemente, de la profesora Patricia López (2015). En nuestro caso, además de adherir al fondo de esta tesis, planteamos la conveniencia de discutir en torno a la extensión de la tutela a los bienes muebles, en materia rescisoria y correctiva del desequilibrio originario, en el ámbito del Código Civil.

En tiempos de la interesante revisión de los vínculos entre política y derecho, que ha surgido a raíz de la discusión en torno a la futura Constitución chilena, bien puede ser útil el ejercicio de replantearse la necesidad y conveniencia de mantener la tutela preferencial que el Código Civil ha conferido por tanto tiempo a los bienes raíces. Nuestra intuición nos indica que el visitar este tema con otros enfoques puede traer aires renovados a una materia que, hasta hoy, parece escrita en piedra.

VII. La corrección de la lesión contractual, ¿requiere de causales expresas y taxativas para operar?

Una primera conclusión que obtenemos sobre este punto es que los supuestos de rescisión convencional son inadmisibles. El consentimiento mutuo no debe ser considerado rescisión, porque no comparte ninguno de sus fundamentos: no hay un perjuicio derivado del desequilibrio patrimonial, ni un atentado a la buena fe, sino el simple deseo de poner fin a un contrato que ya no satisface los intereses de las partes, independientemente de las causas que puedan estar detrás de esa motivación.

Una segunda conclusión adoptada, luego de una ardua reflexión sobre este tema —y en contra de la opinión mayoritaria— es que no existe necesidad de una causa legal expresa para corregir la lesión contractual. ¿Por qué?

En primer lugar, porque el Código Civil chileno no ha prohibido la corrección del desequilibrio contractual fuera de los casos expresamente regulados. El que la ley se haya limitado a regular las consecuencias de la lesión en una serie de supuestos no implica que haya prohibido extender su aplicación a casos análogos en donde exista un desequilibrio contractual que pugne con la equidad y la buena fe.

En segundo lugar, sostenemos que no es preciso invocar una causa legal para corregir la lesión porque los fundamentos para regular de manera expresa a ciertos supuestos rescisorios son la equidad y la buena fe. Tales principios son hasta tal punto relevantes en la celebración de un negocio que, en aquellos casos en que ellos se vulneren, debe permitirse al juez revisar el contenido del contrato si alguna de las partes así lo ha solicitado, a fin de eliminar el perjuicio causado. Esto se traduce, por ejemplo, en la aplicación extensiva de la lesión a los contratos aleatorios en aquellos casos en que sea posible acreditar la existencia de lesión, procediendo a aplicar la *reductio ad aequitatem*.

En efecto, existen casos expresamente reglamentados en el Código Civil en que no se permite ejercitar una acción rescisoria frente a la existencia de lesión enorme, pero en los cuales sí se otorga al perjudicado la posibilidad de obtener una reducción de la prestación (*reductio ad aequitatem*) para restablecer el equilibrio perdido. Tal reducción, al igual que acontece en la regulación de la lesión enorme en la compraventa y en todos los demás casos legales en que se corrige la presencia de lesión, está basada en el criterio *ultra dimidium* (más de la mitad del justo precio).

El negarse a la posibilidad de corregir el desequilibrio comercial fuera de los supuestos expresamente previstos en la ley no es algo que parezca acorde a los mínimos dictados a que obliga la justicia. Esto no implica que tal posibilidad se transforme en una facultad discrecional del juez, puesto que siempre deberá proceder a corregir las inequidades del contrato a petición de parte.

En cualquier caso, por una razón de certeza jurídica, postulamos que es necesario mantener la medida tradicional del criterio *ultra dimidium* para el cómputo del perjuicio en aquellos casos en que se pretenda corregir la lesión y que no estén expresamente reglados, aplicando por analogía el criterio contenido en estos últimos.

Las desproporciones menores a ese rango debieran ser consideradas como tolerables en la contratación, a fin de mantener la coherencia interna del sistema de remedios dispuesto en el Código Civil.

VIII. Conclusiones

1. En la regulación de la rescisión por lesión enorme presente en el Código Civil chileno (artículos 1888 a 1896) existen algunas normas que presentan dificultades desde el punto de vista morfosintáctico, que ganarían en claridad con una redacción más sencilla.
2. La posibilidad que tiene el contratante vencido en juicio por lesión enorme, de conservar una ganancia de un décimo, es problemática e improcedente. Es problemática porque, sobre la base de la redacción del artículo

1890, puede entenderse de dos formas que llevan a cálculos distintos. Es improcedente, porque con ello la ley permite que el contratante vencido obtenga un beneficio pecuniario que proviene de un gran perjuicio patrimonial del otro.

3. La normativa del Código Civil sobre lesión enorme requiere de una modificación que la actualice y adecúe a las exigencias de la contratación actual.
4. La importancia económica actual de los bienes muebles hace necesario reflexionar en torno a la eventual extensión de la rescisión por lesión enorme a esa clase de bienes.
5. Los supuestos de rescisión convencional son inadmisibles. El consentimiento mutuo no debe ser considerado rescisión, porque no comparte ninguno de los fundamentos que sustentan a esta.
6. No existe necesidad de una causa legal expresa para corregir la lesión contractual. Negarse a la posibilidad de corregir el desequilibrio negocial fuera de los supuestos expresamente previstos en la ley no es algo acorde a los mínimos dictados a que obliga la justicia.

BIBLIOGRAFÍA

- Abril Campoy, J.M. (2003). *La rescisión del contrato por lesión –Enfoque doctrinal y jurisprudencial–*. Tirant lo Blanch).
- Alessandri Rodríguez, A. (2003). *De la compraventa y de la promesa de venta* (Tomo II, Vol.2)(Imprenta – Litografía Barcelona.
- Alessandri Besa, A. (2008). *La nulidad y la rescisión en el Derecho Civil chileno* (Tomo II). (3ª ed.) Editorial Jurídica de Chile.
- Código de Minería Chileno. Artículo 170.
- Corte de Apelaciones de Santiago, 24 de junio de 2004. Ana María Watkins Sepúlveda con Juan Watkins Sepúlveda (ROL 6920-1999).
- Corte de Apelaciones de Valparaíso, 10 de diciembre de 2004. Contra Raúl Opazo (ROL 1230-2003).
- Corte Suprema de Chile, 21 de enero de 2009. Patricio Eugenio Díaz Broughton y otros con Inmobiliaria Plamher S.A. (ROL 3329-2007).
- Ducci Claro, C.(2005). *Derecho Civil. Parte general*. (4ª ed., reimpresión). Editorial Jurídica de Chile.
- Figueroa Anguita, H. (1918). *De la lesión enorme*. Memoria de prueba para optar al grado de Licenciado en la Facultad de Leyes y Ciencias Políticas de la Universidad de Chile. Imprenta Fénix.
- Ley N° 16.742, que modifica la Ley general de construcciones y urbanización, 8 de febrero de 1968. Diario Oficial. (Chile).
- Ley N° 18.010, sobre operaciones de crédito y otras obligaciones de Dinero que indica, 27 de junio de 1981. Diario Oficial (Chile).
- López Díaz, P.V. (2015). El principio de equilibrio contractual en el Código Civil chileno y su particular importancia como fundamento de algunas instituciones del moderno Derecho de las obligaciones en la dogmática nacional. *Revista Chilena de Derecho Privado* 25, 115-181.
- Merello Arecco, I. (1979). Antecedentes históricos sobre algunos aspectos del régimen de la lesión enorme en el proceso de formación del Código Civil chileno . *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*,4, 89 -117.
- Pothier, R.J. (1821). *Traité du contrat de vente, Oeuvres complètes*, (Tomo XIII). Chez Thomine et Fortic, Libraires.

- Sala, J. (1820), *Ilustración del Derecho Real de España* (Tomo II, 2ª ed. corregida y adicionada por su autor y arreglada la cita de leyes a la Novísima Recopilación). Librería de Martínez.
- Walker, N. (2012). Derecho de opción del contratante vencido en juicio por lesión enorme. Orígenes e interpretación del artículo 1890 del Código Civil. *Revista Chilena de Derecho*, 39 (2), 297- 312.
- Walker, N. (2017). Las leyes *de rescindenda venditione* y la configuración originaria de la rescisión del contrato por lesión enorme. *Revista Ars boni et aequi* 13 (2),131-156.
- Walker, N. (2019). *La rescisión por lesión en el Código Civil chileno. Historia, regulación y vínculos con las nulidades*. Tirant lo Blanch.