

## LA LAESIO ENORMIS EN C. 4, 44, 2 Y EN ELS FURS DE VALENCIA

AMPARO MONTAÑANA CASANÍ  
Universidad Jaime I de Castellón.

### FUENTES

*C. 4, 44, 2 Impp. Diocletianus et Maximianus A.A. Aurelio Lupo.*

*Rem maioris pretii si tu vel pater tuus minoris pretii distraxerit, humanum est, ut vel pretium te restituente emptoribus fundum venditum recipias auctoritate intercedente iudicis, vel, si emptor elegerit, quod deest iusto pretio recipies. minus autem pretium esse videtur, si nec dimidia pars veri pretii soluta sit. PP. v k. Nov. Diocletiano A. II et Aristobulo cons. ( a. 285 )*

Furs IV-XX-II

*Rem minoris precii esse videtur si nec dimidia pars iusti precii soluta sit. Et ideo, si rem maioris precii tu minoris precii distraxisti, equum est ut vel precium, te restituente emptori rem venditam recuperes, vel, emptor elegerit, quod deerit iusto precio recipies.*

Ladonchs és entès que la cosa és venuda per menor preu quant la meitat del just preu no és pagada. E per ço, si alcú vené cosa per meyns de la meytat del just preu que valia, dreturera cosa és que aquel qui haurà venuda la cosa, reta lo preu al comprador e recobre la cosa, si donchs lo comprador no li volrà complir ço que falirà del just preu.

Furs IV-XX-III.

*Dicitur venditor decipi ultra dimidiam iusti precii, cum rem valentem XX dederit pro*

*IX. Emptor autem dicitur decipi ultra dimidiam iusti precii, cum rem valentem X emit pro XVI.*

Lo venedor és ladonchs enganat oltra la meytat del just preu, can la cosa que valia XX sous donà per IX sous. E.l comprador és ladonchs enganat oltra la meytat del just preu, quant comprà cosa que valia X sous per XVI sous.

Furs IV-XX-IV

*Si autem citra dimidiam aliquis deceptus fuerit, dummodo non dolo vel calliditate adversarii, non potest tali pretextu contractus rescindere.*

Si null hom ven cosa que sia en la miyania de la meytat de just preu, pus no pas engan de meytat de just preu, que aquella venda valla e no.s pusca per nenguna manera revocar.

Furs IV-XX-V

*Res minoris precii vendita esse dicitur cum nec dimidia iusti precii pars quod fuerat, tempore venditionis, soluta fuerit; propter quod potest rescindi venditio sic celebrata usque ad tres annos a die venditionis computandos. Ita tamen quod ad tempus sive diem venditionis rei precium extimetur.*

La cosa és dita que és venuda ladonchs de menor preu quant la meytat del just preu que aquella cosa valia e.l temps que fo venuda, no fo pagat; per què venda que sia axí feyta pot ésser desfeita entrò a III ayns que sien comptats del dia aenant que la venda fo feta. Enaxí, emperò, que.l preu sia aesmat al temps o al dia que la venda de aque-la cosa fon feita.

Nos proponemos en el presente trabajo comparar C. 4, 44, 2 y las rúbricas de els Furs de Valencia en las que se regula el “engany oltra la meytat”. A partir del estudio comparativo de ambas fuentes pretendemos seguir la evolución de la institución y encontrar los antecedentes de ésta, tal y como aparece regulada en els Furs.

La ley 2 contiene un rescripto de los emperadores Diocleciano y Maximiano dirigido a Aurelio Lupo, ante la petición formulada por éste, de rescindir la compraventa de un fundo por haberse vendido a un precio bajo. En el rescripto se autoriza la rescisión de la venta si el comprador no quiere abonar la cantidad necesaria hasta completar el precio justo. Finaliza el rescripto estableciendo que un precio es menor siempre que no se haya pagado al menos la mitad de lo que corresponde al verdadero precio de la cosa.

La doctrina ha discutido sobre el origen del contenido de la ley 2, las tesis propuestas pueden resumirse básicamente en tres grupos de opiniones:

1- El rescrito, tal y como aparece en el Código de Justiniano, es obra de los emperadores Diocleciano y Maximiano, quienes establecieron de este modo la regla de la rescisión de una compraventa cuando no se haya pagado al menos la mitad del valor de la cosa vendida. El motivo por el cual se establece esta regla, contraria a los tradicionales principios que hasta el momento regían en materia de compraventa, habría que buscarlo en las circunstancias económico-sociales del momento; en el constante abuso sufrido por los pequeños propietarios de tierra, que se veían forzados a vender sus propiedades por necesidades económicas a los grandes terratenientes quienes abusarían de estos pagando por las tierras un precio muy inferior a su valor<sup>(1)</sup>.

2- Una segunda posición doctrinal sostiene que el contenido originario del rescrito no admitiría la rescisión de la compraventa sino que el texto, tal y como aparece en C. 4, 44, 2, es producto de alteraciones hechas por los compiladores, quienes establecerían el principio del justo precio y la consiguiente regla de la rescisión por lesión<sup>(2)</sup>.

3- Una tercera posición, que cabe caracterizar como concordante, afirma que el rescrito, en cuanto respuesta a Aurelio Lupo, es obra de Diocleciano y Maximiano quienes admitirían, atendiendo a las especiales circunstancias del caso, la rescisión de la venta. Serían los compiladores quienes darían a este rescrito el valor de regla general, añadiendo el párrafo final, en el que se establece como principio general la rescisión de las ventas en las que el precio no sea al menos el de la mitad del valor de la cosa. El motivo por el que se establece la idea de la existencia de un justo precio de las cosas tiene su origen en criterios de justicia cristiana<sup>(3)</sup>.

---

(1) VON LINGENTHAL E., *Zur Lehre von der Laesio enormis* en *ZSS* 3 (1882) 49-60; MONNIER H., *Etudes de Droit Byzantin IV: La lesion de plus de moitié dans la vente* en *RHD* (London 1974) 181-185; MEYNIAL E., *Des conditions requises au Moyen-Age pour l'application de la rescision de la vente pour lésion d'oultre-moitié* en *Melanges P. Girard* (Paris 1912) 201-224; LANDUCCI L., *La lesione enorme nella compra e vendita* en *Atti Istituto Venezia* 75 (1915-1916) 1189-1255; VISKY K., *Appunti sulla origine della lesione enorme* en *Iura* 12 (1961) 40-64.

(2) GRADENWITZ O., *Interpolationi e interpretazioni* en *BIDR* 2 (1889) 3-59; BRASSLOFF S., *Zur Lehre von laesio enormis im byzantinischen Recht* en *Zeitschrift für Vergleichende Rechtswissenschaft* 27 (1912) 261-272; SOLAZZI S., *L'Origine storica della rescissione per lesione enorme* en *BIDR* 31 (1921) 51-85; GENZMERE., *Die antiken Grundlagen der Lehre vom gerechten Preis und der Laesio enormis* en *Deutsche Landesreferate zum II. Internationalen Kongress für Rechtsvergleichung im Haag 1937. Sonderheft des elften Jahrgangs der Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht* (Berlin und Leipzig 1937) 25-64; LEICHT P.S., *Laesio enormis e iustum pretium* en *Studi in onore di Carlo Calisse I* (1939) 5-25; MARGADANT G.F., *La Historia de la Laesio enormis como fuente de sugerencias para la legislación moderna* en *Boletín Mexicano de Derecho Comparado* 10 (1977) 31-48.

(3) SIRKS a.J.B., *La laesio enormis en Droit Romain et Byzantin* en *RHD* 53 (1985) 291-307

Creemos nosotros, por razones que ahora omitimos exponer pues no es éste el objetivo propuesto, que es esta tercera teoría la más acertada. Nos interesa ahora establecer los límites de aplicación y el contenido de la ley 2, tal y cómo los compiladores la concibieron. Veamos pues, quién es el beneficiado por la rescisión, a qué negocio jurídico se aplica, en qué condiciones, cuál es el sentido del término justo precio y a qué cosas se aplica.

#### **a- Objeto del contrato al que se aplica la regla de la rescisión por lesión.**

El uso que en el rescripto se hace indistintamente del término *res* y del término *fundus* plantea la duda de si la rescisión por lesión se aplicaría a la compraventa de cualquier objeto o sólo a la compraventa de inmuebles.

a.- Algunos autores<sup>(4)</sup> entienden que se aplicaría tanto a muebles como a inmuebles. Los compiladores habrían introducido el término *res* para extender la regla de la rescisión también a los muebles dando así carácter general a la norma. Existen testimonios de la aplicación de la *laesio enormis* a los muebles.

b - Otros autores<sup>(5)</sup> entienden que, pese al uso del término *res*, la regla sería aplicable sólo a los inmuebles pues con ese sentido aparece después la regla en los Basilicos.

Somos del parecer que la rescisión por lesión se aplicaría únicamente a los inmuebles, con independencia del uso del término *rem*. Las razones son las siguientes:

1- Si la rescisión se hubiera establecido para todos los objetos esto se habría especificado en la regla general que se enuncia en el texto repitiendo el término *res*, *minus autem pretium esse videtur*, pues la regla general está enunciada después de referirse en concreto al término *fundus* y si no especifica, al establecer el criterio general, al precio de qué cosa se refiere, parece lógico que se refiera a lo enunciado con anterioridad, al *fundus*.

2- Los restantes rescriptos del título XLIV en los que se pretende la rescisión del contrato alegando haber recibido un bajo precio, se refieren siempre a la compraventa de fundos.

3- Aplicar la rescisión por lesión a la compraventa de cualquier objeto, fuera cual fuere su valor, sería un absurdo que no haría más que dificultar el trá-

(4) SOLAZZI S., *op. cit.* p. 73 ; VISKY.K., *op. cit.* p. 55.

(5) VON LINGENTHAL E., *op. cit.* p. 59; BRASSLOFF.S., *op. cit.* p. 265 ss; LEICHT P.S., *op. cit.* p. 8.

fico jurídico. La rescisión por lesión resultaría desproporcionada, aplicada a cosas de poco valor o a cosas que puedan tener un precio muy variable, como es el caso del ganado o de las cosechas, mientras que la tierra mantiene un precio más estable y es más fácil determinar cuál es su justo precio.

#### **b- Negocio jurídico al que se aplica la regla de la rescisión por lesión.**

Sobre este punto la doctrina llega a una conclusión unánime: la rescisión por lesión se aplica sólo a la compraventa. Sólo SOLAZZI<sup>(6)</sup> sostiene en base a C. 2, 20, 5; C. 5, 18, 6 y C. 3, 38, 3 que la rescisión por lesión se aplica a todos los contratos onerosos. Es cierto que en estos textos se habla de rescisión por lesión de un pacto (C.2, 20, 5), restitución de la dote (C. 5, 18, 6) , división de una cosa común (C. 3, 38, 3), pero en estos textos se hace además alusión a otros elementos como dolo, engaño o fraude y éste es el motivo por el que se concede la rescisión del negocio y no simplemente la lesión patrimonial que es lo que contempla la ley segunda.

#### **c) Sujetos.**

La ventaja de la rescisión por lesión se concede siempre al vendedor, quien puede alegar haber recibido en pago menos de la mitad del justo precio.

La elección entre rescindir la compraventa o completar el precio, hasta alcanzar el justo precio, la tiene siempre el comprador.

#### **d- Medio procesal por el que se tramita la rescisión por lesión.**

En el rescripto encontramos los términos *auctoritate iudicis intercedente*, lo que nos hace pensar que la rescisión debía ser declarada por vía judicial. Parece que la intervención del juez se produciría únicamente si el comprador se negaba a pagar lo que faltaba hasta alcanzar el justo precio. No queda claro si la intervención consistiría en una *restitutio in integrum*<sup>(7)</sup> o en una acción rescisoria<sup>(8)</sup>.

Somos del parecer que de la ley 2 no puede deducirse nada más acerca de

---

(6) SOLAZZI S., *op. cit.* p. 57

(7) VON LINGENTHAL E., *op. cit.* p. 56-59

(8) SOLAZZI S., *op. cit.* p. 69.

la aplicación de la rescisión por lesión. Veamos ahora la institución tal y como aparece en els Furs de Valencia.

**a- Objeto del contrato al que se aplicaría la regla de la rescisión por lesión.**

Tanto en el título 2, 3, y 5 de els Furs se usa el término *res* para referirse al objeto del contrato. Parece pues que afectaría tanto a muebles como a inmuebles.

**b- Negocio jurídico al que se aplica la rescisión por lesión.**

Los textos que tratan de la rescisión por lesión se encuentran en la rúbrica XX “Per qual rahó se deu ne.s pot venda desfer ni trenchar”. En los textos se hace referencia siempre a compraventa, cosa vendida y a comprador y vendedor, de donde se puede inferir que la *laesio enormis* se aplicaría únicamente a la compraventa.

**c- Sujetos.**

Llama la atención que en el título III el engaño “oltra la meytat” se da tanto a favor del vendedor como del comprador. Dice exáctamente que el vendedor es engañado por más de la mitad del justo precio, cuando la cosa valía XX y él la vendió por IX. El comprador es engañado cuando la cosa que vale X la compró por XVI.

Así pues, la ventaja de la rescisión se da tanto al vendedor como al comprador que pagó por la cosa su valor y más de la mitad de su valor.

**d- Medio jurídico por el que se concede la rescisión.**

En el título IV se habla de revocación de la venta, entendiendo el título IV a *sensu contrario*, pues nos dice que no hay engaño de “oltra la meytat”, cuando el precio pagado sea la mitad del justo precio y por tanto no ha lugar a revocación.

Por otro lado, el título de la rúbrica XX habla de “desfer y trenchar”. Se establece un plazo de tres años a contar desde el día antes en que se realizó la venta para poder proceder a la rescisión.

Del análisis comparativo de ambos textos llama la atención que en els Furs,

a diferencia de la ley 2, se concede el beneficio de la rescisión tanto al vendedor como al comprador y ésta se aplica indistintamente a la compraventa de objetos muebles como inmuebles. Existen además otros puntos de atención que surgen de la lectura de ambos textos:

1- Se habla de engaño. En el título III se dice, “lo venedor es ladonchs enganat oltra la meytat del just preu... . El comprador es ladonchs enganat oltra la meytat del just preu”.

Parece pues que sea requisito para hablar de “engang de meytat de just preu”, no sólo la realidad objetiva de que se pagó menos de la mitad del justo precio, sino un requisito subjetivo: se ha vendido o comprado por ese precio movido por un engaño, ya sea un error por parte de quien vende o compra, o por haber sido movido a vender o comprar por una actitud dolosa de la otra parte.

2- Se habla de justo precio y se dice expresamente el momento al que se atenderá para fijar cuál era el justo precio: “quant la meytat del just preu que aquela cosa valia e.l temps que fo venuda, no fo pagat”. Es decir, el momento en que se realizó la compraventa.

3- Se establece el plazo de tiempo en el cual se ha de solicitar la rescisión. Este plazo es de “ III anys que sien comptats del día aenant que la venda fo feta “(tres días a contar desde el día antes en que se realizó la compraventa).

4- Se fija matemáticamente la proporción del engaño: “la cosa que valia XX sous donà per IX sous... quant comprà cosa que valia X sous per XVI sous”.

¿Dónde podemos encontrar los antecedentes de estas innovaciones?.

A- Como hemos puesto de relieve els Furs hablan de *res*, lo que hace pensar en el uso del término general que abarca cosas muebles e inmuebles. Antecedentes de esta extensión los encontramos:

1- En un papiro en Egipto del siglo VI, en el que se recoge el supuesto de un contrato de compraventa de un esclavo por el cual el vendedor ha recibido menos de la mitad de su valor. En la resolución que se recoge en el papiro, el comprador debe pagar la diferencia entre el precio de adquisición y el valor efectivo del esclavo.<sup>(9)</sup>

2- En los Basílicos 19, 10, 66 y 19, 2, cuando se traduce el término latino por un término cuyo significado es fundo inscrito en el catastro de impuestos<sup>(10)</sup>.

3- En la “Summa Perusina” encontramos el siguiente texto: *Minoris pretio res venditas restitutio pretio recipi potest. Quod si emptor eligerit adimplere*

(9) cit. por VISKY K., *op. cit.* p. 55 nt. 41.

(10) VON LINGENTHAL E., *op. cit.* p. 59

*pretium licet*. (Comentario ley 2). LEICHT<sup>(11)</sup> encuentra en este *res* el origen de la extensión de la institución a los bienes muebles.

4- En el Brachylogus, primer texto en occidente en el que se habla de una rescisión de una compraventa por lesión, se dice : *Illud etiam considerandum quod si quis rem minus dimidio justii precii vendiderit, emptorem vel ad rem reddendam vel ad iustum precium exsolvendum convenire potest*.

5- Los glosadores extienden la aplicación de la rescisión a los bienes muebles. Acursio, limita esta aplicación a los bienes muebles que tengan un precio fijado o sean productos de primera necesidad. Otros autores admiten la extensión sin problemas, Bártolo (Com. C. 4, 44, 2 n° 24, 25) para determinar la cuantía de su criterio se refiere únicamente a los bienes muebles.

Por otro lado debemos tener en cuenta que la compraventa de inmuebles en este tiempo es infrecuente.

En el *ius comune* de diversos territorios europeos, en especial en algunos estatutos italianos y en el Droit Coutumier francés se excluye expresamente la aplicación a los bienes muebles, pero esta corriente, al parecer, no afectó a els Furs.

B- Els Furs extienden la *laesio enormis* al comprador, esta extensión guarda relación con lo dicho anteriormente acerca de lo infrecuente que es la compraventa de inmuebles en este momento, mientras se extiende la *laesio enormis* a la compraventa de productos con un precio fijado y de primera necesidad. Se trata de adaptar la institución a la realidad económico - social del momento. En la realidad del tráfico jurídico la compraventa queda reducida a las cosas y en el caso de los productos de primera necesidad, es el comprador el verdadero perjudicado, pues es quien, ignorando el verdadero precio, corre el riesgo de pagar más que el precio fijado. Encontramos por primera vez esta extensión en la glosa y en los mismos términos pasa a els Furs, cuyos compiladores habrían asumido el método de la glosa.

C- Llama la atención la nueva concepción de la *laesio enormis* en els Furs como una institución fundada sobre el engaño sufrido por parte del perjudicado. En este punto la institución se separa totalmente de la concepción originaria que de ésta tenían los compiladores. En C. 4, 44, 2 hay rescisión por lesión cuando se vendió por menos de la mitad del justo precio y esta institución se separa totalmente de otras causas de rescisión como el engaño, error, dolo, fuerza... tal

---

(11) LEICHT P.S., *op. cit.* p. 14.

y como se desprende del análisis del propio Código.

En els Furs se habla de engaño sufrido por aquel que vende o compra por un precio inferior o superior al precio justo. El origen de este nuevo planteamiento, que tiene como fundamento el engaño y que modifica totalmente el contenido originario de la institución, lo encontramos en la glosa, que convirtió la rescisión por lesión en una nueva modalidad de nulidad por error y puesto que es menos grave que el dolo se exige haber sufrido una lesión elevada (más de la mitad del precio justo).

Para la glosa el fraude sufrido en este caso no se produce por mala intención de la parte adversa sino por las circunstancias en sí mismas consideradas. No hay nada más incierto en ese momento que el precio de las cosas (aduanas, escasez de alimentos, riesgos del transporte...), de este modo se logra proteger a la parte más débil, a la parte que ignora el precio<sup>(12)</sup>.

Els Furs recogen esta misma concepción, pues distinguen entre la rescisión por fuerza (Furs IV-XX-I), mientras que el engaño tiene un contenido objetivo; así en Furs IV-XX-IV se nos dice que no hay engaño por mitad del justo precio, cuando el objeto se vendió por la mitad de su valor y no medió dolo o astucia, coincide el texto con el contenido de C. 4, 44, 8. Els Furs mantienen pues los mismos criterios que la glosa.

D- También la fijación matemática de la proporción del engaño tiene su origen en la glosa. Azo y Acursio consideraban que si el precio justo era de X, el comprador sólo podía reclamar si hubiera pagado más de XV (cómputo aritmético). Martino y Placentino lo fijaban en XX (computo geométrico). La glosa adopta el computo aritmético y este mismo es el que siguen els Furs.

E- Interesante el plazo de rescisión de tres años que establecen els Furs. Los Basílicos establecieron un plazo de prescripción de cuatro años, lo que hace pensar en el medio procesal de la *restitutio in integrum*. Los glosadores siguen manteniendo el plazo de prescripción de cuatro años, mientras otros entienden que debe ser de treinta años, haciéndolo coincidir con el plazo de prescripción de las acciones (dada la extensión que hace la glosa de esta institución a otros contratos que no son la compraventa). Els Furs, en cuanto entienden aplicable la rescisión por lesión únicamente al contrato de compraventa, toman el plazo menor y lo reducen a tres años.

F- Finalmente hay que poner de relieve que en els Furs se establezca un cri-

---

(12) MEYNIAL E., *op. cit.* p. 204-207; LEICHT P.S., *op. cit.* p. 14.

terio para determinar que es lo que se considera justo precio. Señalan els Furs que el precio de la cosa se estimará al tiempo o día en que la venta de la cosa se hizo. La fijación de un criterio para determinar cual es el precio justo de la cosa no lo encontramos ni en el Código de Justiniano , ni en ninguna de las fuentes anteriores a los Furs que contemplen esta institución.