

TEMA 22. LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

1. La alteración de circunstancias básicas. La excesiva onerosidad de la prestación

La modificación o extinción del contrato por alteración de las circunstancias básicas es posible si, para el caso concreto:

- a) Lo establece la ley.
- b) Lo estipularon las partes

Pero, ¿es admisible en general y sin pacto previo?.

A. Silencio legal

El Código Civil no contiene ninguna disposición general por la que, ante la alteración de circunstancias, se permita la extinción o modificación del contrato.

B. Distintas tesis

-Ley 21/1987, de 11 de noviembre, de modificación del Código Civil en materia de adopción

Si la tesis favorable a la modificación o extinguiabilidad se fundamenta en la equidad; la favorable a la inmutabilidad se apoyaría en la conveniencia de la seguridad jurídica. Para el Profesor Albaladejo no conviene aplicar exclusivamente ni un punto de vista ni otro. De manera que por el principio de seguridad, no se sacrifique la equidad hasta el punto de no permitir un cambio en las condiciones del contrato, ni siquiera ante una alteración destacable de las circunstancias. Pero también de forma que no cualquier alteración, por pequeña que sea, de lugar a modificaciones, ya que entonces reinaría la seguridad jurídica, ya que no habría, por ejemplo, precio en la compraventa, renta en el arrendamiento o interés en el préstamo, que no hubiese que reajustar cada poco, ante las normales oscilaciones del mercado.

C. Posición de la jurisprudencia

-Ley 21/1987, de 11 de noviembre, de modificación del Código Civil en materia de adopción

La jurisprudencia viene manteniendo el criterio de que el contrato es revisable o modificable si se alteran las circunstancias en las que se celebró, pues, si bien es cierto que su revisabilidad no está acogida, como principio, por nuestro Código Civil, sin embargo es posible al amparo de la jurisprudencia.

D. Requisitos de la revisión

-Ley 21/1987, de 11 de noviembre, de modificación del Código Civil en materia de adopción

La revisión puede obtenerse a petición de la parte perjudicada si:

- a) Dicha parte perjudicada no es culpable del cambio, y carece de otro procedimiento para remediar el perjuicio que le supondría la inmutabilidad del contrato.
- b) La alteración de circunstancias, entre el momento de la celebración y el cumplimiento, es extraordinaria y estaba fuera de previsión.

- c) Dicha alteración produce una desproporción exorbitante, un desequilibrio enorme, entre las prestaciones de las partes.

2. Las diversas causas de la extinción del contrato

La relación jurídica que entre las partes estableció el contrato, se extingue:

a) Cuando se agota:

- Por cumplimiento: realizando su misión, el contrato se consuma: por ejemplo, el comprador pagó el precio y el vendedor entregó la cosa.
- Sin cumplimiento: por ejemplo, porque la única obligación que generó el contrato, deviene imposible.

b) Cuando sin haber llenado su fin:

- El contrato es: - por ineficacia -
 1. Nulo: es la máxima sanción que el ordenamiento jurídico preceptúa, porque niega al negocio la posibilidad de producir consecuencias jurídicas. La acción corresponde a todo interesado y es imprescriptible.
 2. Anulable: es un tipo de ineficacia que se llama relativa y se caracteriza porque el contrato produce sus efectos desde el momento de su perfección, como cualquier otro negocio normal o regular. Pero esos efectos son claudicantes, es decir, que la eficacia negocial se destruye por el ejercicio de la acción de anulabilidad o bien se hace definitiva por la confirmación del mismo negocio o la caducidad de aquella acción. La acción corresponde sólo a la persona en cuyo favor se estableció la posibilidad de impugnar el contrato (el menor de edad, el incapacitado, el que padeció el vicio del consentimiento). La acción caduca por el transcurso de cuatro años (artículo 1.301 del Código Civil).
 3. Rescindible: la rescisión es la ineficacia sobrevenida de un contrato al cual no le falta ninguno de sus elementos esenciales ni hay vicio en ellos. Pero por razón del perjuicio que supone para determinadas personas, el ordenamiento jurídico concede una acción –acción rescisoria – para hacer cesar su eficacia. Sólo cabe acudir a él cuando no se pueda reparar el perjuicio por ningún otro medio.
- Las partes acuerdan dejarlo sin efecto – mutuo disenso - . Extinción bilateral. Es la voluntad concorde de los que celebraron el contrato de ponerle fin. El mutuo disenso consiste, pues, en un nuevo contrato de efectos contrarios al anterior.
- Una de las partes pide la resolución del contrato – en aquellos contratos en que la Ley lo permite, o cuando le corresponde por pacto esa facultad -.

- La Ley, ante ciertos hechos, establece que automáticamente se produzca la extinción. Por ejemplo, por muerte de una de las partes, en los contratos celebrados en atención a la persona – *intuitu personae* – o personalísimos.

3. La rescisión del contrato por lesión

A. Concepto y caracteres

Atendiendo a la regulación del Código Civil (artículos 1.290 a 1.299), la rescisión es el remedio jurídico para la reparación de un perjuicio económico que el contrato origina a determinadas personas, consistente en hacer cesar su eficacia, por lo que es un supuesto de ineficacia sobrevenida. El contrato es válido, pero en razón de aquel perjuicio se concede a las personas perjudicadas la acción rescisoria.

La rescisión es medida excepcional y subsidiaria:

- a) Medida excepcional: sólo puede rescindirse un contrato válidamente celebrado en los casos, establecidos por la Ley (artículo 1.290 Código Civil).
- b) Medida subsidiaria: no podrá ejercitarse la acción de rescisión sino cuando el perjudicado carezca de todo otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio (artículo 1.294 Código Civil).

B. Causas

Según el artículo 1.291 del Código Civil, son susceptibles de rescisión los siguientes contratos:

- a) Los que pudieren celebrar los tutores sin autorización judicial, siempre que las personas a quienes representan hayan sufrido lesión en más de la cuarta parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto de aquéllos.
- b) Los celebrados en representación de los ausentes, siempre que éstos hayan sufrido lesión en más de la cuarta parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto de aquéllos.

Estos dos supuestos hacen referencia a una lesión económica de cierta entidad, que ha de apreciarse en el momento de la celebración del negocio, dada las fluctuaciones del valor de las cosas.

La rescisión de un contrato por motivos económicos es tan excepcional en el Código Civil, que el artículo 1.293 dispone que ningún contrato se rescindirá por lesión fuera de los dos casos a los que acabamos de hacer referencia.

También debería añadirse la previsión realizada por el artículo 1.074 del Código Civil, que señala como causa de rescisión de la partición hereditaria la lesión económica en más de la cuarta parte atendiendo al valor de las cosas cuando fueron adjudicadas. Esta misma rescisión se aplica a otros negocios jurídicos particionales, como la división de

cosa común; la disolución de la sociedad de gananciales; la disolución de la sociedad civil.

C. Legitimación activa y pasiva

Como la rescisión supone privar de eficacia a un contrato válido *ab initio*, es evidente que es una acción que debe ser ejercitada a instancia de parte, no opera de manera automática.

- a) Legitimación activa: corresponde exclusivamente al perjudicado y a sus sucesores.
- b) Legitimación pasiva: quienes han sido parte en el contrato cuya rescisión se pide.

D. Plazo de ejercicio de la acción

Es de caducidad y dura cuatro años. Para las personas sometidas a tutela y para los ausentes, empieza desde que haya cesado la incapacidad o sea conocido el domicilio de los segundos (1.299 Código Civil).

E. Efectos

La rescisión obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos, y del precio con sus intereses (artículo 1.295 del Código Civil).

La acción rescisoria se transforma en una indemnización de daños y perjuicios cuando las cosas, objeto del contrato, se hallaren legalmente en poder de terceras personas que no hubiesen procedido de mala fe. En este caso, debe indemnizar el causante de la lesión.

4. La rescisión por lesión en más de la mitad del precio justo en el Derecho catalán

A. Concepto y caracteres

En Derecho romano justiniano cuando un bien inmueble se vendía por precio inferior a la mitad de su valor real, el vendedor podía pedir la rescisión de la venta, cabiéndole al comprador o acceder a ello o completar el precio insuficiente. Esta figura de la rescisión subsiste en el Derecho civil catalán, mientras que en el Derecho común fue suprimida por el Código Civil, por dos razones; estimar preferible la seguridad de las transacciones; y la opinión liberal de que las cosas valen lo que se paga por ellas.

La Compilación del Derecho Civil de Catalunya regula la rescisión por lesión o “*engany a mitges*” (acción de rescisión *ultradimidium*) en sus artículos 321 a 325. Así, en los contratos de compraventa, permuta y otros de carácter oneroso, relativos a bienes inmuebles, en los que el vendedor haya sufrido lesión en más de la mitad del precio justo, serán rescindibles a instancias del propio vendedor.

No cabe la rescisión si la lesión es para el comprador del inmueble – como si el comprador paga una mitad más de lo que la cosa verdaderamente vale -.

Esta acción rescisoria no procede en las compraventas o actos de disposición realizadas mediante pública subasta, ni en aquellos contratos en los que el precio o

contraprestación haya sido decisivamente determinado por el carácter aleatorio o litigioso de lo que se adquiere o por el deseo de liberalidad del vendedor.

Las principales características de la acción de rescisión por lesión son las citadas a continuación (artículo 322 de la Compilación):

- a) Se trata de una acción personal. Ello significa que no puede perjudicar a terceros.
- b) Además es una acción principal. En la Compilación la rescisión no puede ser considerada como subsidiaria.
- c) Es transmisible a los herederos.
- d) Es renunciable la acción, pero sólo tras celebrarse el contrato lesivo – por tanto en un nuevo negocio jurídico, ya que la renuncia ha de constar en documento distinto- , salvo en Tortosa y su antiguo territorio, donde la renuncia podrá hacerse en el mismo contrato lesivo.
- e) Caduca a los cuatro años de la celebración del contrato.

B. Efectos de la rescisión por lesión

Una vez ejercitada la acción de rescisión por lesión por parte del vendedor o disponente, el comprador o adquirente puede optar: o bien por rescindir el contrato; o bien por completar el precio hasta el considerado como precio justo. Así, atendiendo a que el comprador opte por una u otra posibilidad los efectos serán distintos:

- a) Restitución de la cosa objeto del contrato. Establece el artículo 324 de la Compilación que será aplicable a la rescisión por lesión lo establecido en el artículo 1.295 del Código Civil, es decir, que la rescisión obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos, y del precio con sus intereses. Introduciendo, no obstante, la Compilación la peculiaridad de que no tendrán que ser restituidos los frutos o los intereses anteriores a la reclamación judicial.
- b) El adquirente opta por completar el precio. En este caso el artículo 325 de la Compilación establece que el comprador o adquirente puede evitar la rescisión mediante el pago en dinero al enajenante del complemento del precio o valor lesivo, con los intereses, a contar desde la consumación del contrato – no desde la interposición de la demanda -.

C. El justo precio

Para apreciar la existencia de la lesión en más de la mitad del precio justo, debe atenderse al valor de venta – valor de mercado - que las cosas tenían en el momento de celebrarse el contrato en relación con otras iguales o de similares características en la misma localidad (artículo 323.2 de la Compilación).