



Pluma Invitada



POSIBILIDAD DE INTRODUCIR LA LESIÓN ENORME EN LA LEGISLACIÓN CIVIL PANAMEÑA

Dr. Bernabé Rodríguez Moreno

Profesor de Derecho en el Centro Regional Universitario de Veraguas

Correo electrónico: bernaberodriguezmoreno@hotmail.com

Foto: Oscar Morán / Secretaría de Comunicación del Órgano Judicial / Panamá La Vieja

POSIBILIDAD DE INTRODUCIR LA LESIÓN ENORME EN LA LEGISLACIÓN CIVIL PANAMEÑA

Resumen

La rescisión del contrato de compraventa de bienes inmuebles por lesión enorme nació para proteger a los pequeños propietarios y así obtengan un precio justo en sus ventas o compras. En Panamá fue reemplazado por el principio de autonomía de la voluntad de las contrataciones fundamentada en la libre oferta y demanda. Es importante proteger el precio justo de bienes inmuebles a campesinos de arraigo y cultura tradicional y a productores rurales que han vendido sus tierras por sumas irrisorias a extranjeros y nacionales, quienes se han hecho millonarios a costa de la ingenuidad de la población.

Abstract

The rescission of a buy-sell real estate contract for a huge injury was born to protect the small property owners in order to get a fair price in their purchases and sales. In Panama, this was replaced by the principle "will of autonomy" of the procurement based on free supply and demand. It is important to protect the fair price on real estate of ingrained peasants of traditional culture and rural producers that have sold their land for derisory amounts of money to both nationals and foreigners, who have become millionaires at the expense of naivety of population.

Palabras Claves

Lesión enorme, rescisión, contrato, compraventa, bien inmueble, precio justo.

Keywords

Huge injury, rescission, contract, buy-sell agreement, real estate, fair price.

INTRODUCCIÓN

En todas las épocas, las clases dominantes han ido concentrando el poder político y económico en manos de unos pocos que suelen aprovechar la posición ventajosa para explotar la debilidad o inferioridad de otros. En el instituto de la lesión enorme, existen corrientes que consideran objetiva, o sea que se aplica cuando se compra

o se venda por menos de la mitad del valor real; otros, le agregan el elemento subjetivo, el cual significa que debe estar acompañado del dolo, violencia, estado de necesidad o de peligro en una de las partes.

La doctrina construye la categoría de la invalidez resaltada por la dogmática jurídica moderna, tales como la nulidad y la anulabilidad. Esta reconstrucción limita

a la rescisión por lesión, al considerar que constituye una categoría de invalidez del contrato que incide directamente en su eficacia. Hoy, se habla de rescisión, de sus diferencias con la resolución y se ha tratado de marcar el límite estrecho entre rescisión, nulidad y anulabilidad.

Los términos antes mencionados según Franceschetti (2006), procuran un equilibrio contractual al que sin duda llama la equidad, teniendo claro que el efecto rescisorio, al menos originariamente, produce los efectos de la llamada “anulabilidad” y el problema se hace más complejo en las consideraciones dogmáticas, si se trata de dar un fundamento o razón de ser al efecto rescisorio, es decir, en protección de quién o de qué ha sido establecido considerando la moderna ciencia jurídica. La rescisión es el acto por el cual, mediante sentencia judicial, se deja sin efecto un contrato válido por causal existente al momento de su celebración.

En síntesis, el término rescisión en opinión de Castañeda (1970), es definida como el remedio que la ley prevé para tutelar la libertad contractual cuando se está en presencia de una situación de aprovechamiento de una de las partes contratantes que determina que la otra asuma obligaciones en condiciones injustas, además, por resolución, rescisión o resciliación se deshace el contrato con efectos retroactivos entre las partes, sin perjudicar a los sub-adquirentes.

La doctrina dominante, y en opinión de Galindo Garfias (1984), en el derecho inglés, se refiere a la impugnación de ciertos contratos inequitativos aplicando el principio de “*undue influence*” (abuso

de influencia), o bien invocando la teoría del “*unconscionable bargain*” (trato inescrupuloso). Son recursos que se interponen ante los jueces de equidad, como remedio en contra del convenio que una de las partes ha celebrado en franca situación de desventaja, frente a la otra parte, por ser débil mental o demente en condición de desigualdad en la contratación.

1. Posibilidad de introducir la lesión enorme en la legislación civil panameña.

Para implementar la figura de la lesión enorme como causal de rescisión del contrato de compraventa inmuebles en la legislación civil panameña, tiene que admitirse que son normas de orden público, que se inspiran en establecer el principio general limitativo de la autonomía de la voluntad que, por tanto, tiene cabida en materia negocial, y conforme el cual, al contratar los particulares, se debe siempre respetar los márgenes de proporcionalidad y garantizar, por ende, el equilibrio entre las partes, no pudiendo ninguno de los contratantes aprovecharse de circunstancia alguna, como la inexperiencia, la necesidad o la ignorancia de la otra. Solo entendida de la manera expuesta, puede visualizarse la lesión enorme como de orden público y aceptarse que en su cabal acatamiento, tiene interés toda la sociedad.

Por consiguiente, es necesario que en la legislación civil se regule, especialmente, el derecho fundamental de las personas, para hacer valer el justo precio de los contratos de compraventa de inmuebles en la propiedad privada, a través de la lesión enorme como causal de rescisión del contrato.

A los ciudadanos panameños, que en su mayoría no son comerciantes, frecuentemente, se les presentan necesidades económicas para vender o comprar bienes inmuebles; unos, por sufrir quebrantos de salud; otros, al ver que la oferta en dinero que le ofrece el comerciante, es bastante buena, toman la decisión de vender, salir de ese lugar y, en ocasiones, formar fila en los barrios dominados por el vicio de la droga, convirtiéndose estos en un problema social que no puede corregirse, en parte, debido a que Panamá no posee una legislación que proteja y señale que el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio del bien que vende o el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el precio que paga por la compra es superior a la mitad del valor real del bien inmueble; por tanto, la lesión enorme debe admitirse en nuestra legislación con el procedimiento más sencillo, que es aquel que señala el principio objetivo; basta probar que el bien se vendió o se compró por menos o más del valor real.

Existen legislaciones en otros países que son de carácter mixto, como por ejemplo dice De Espanés (1965) que en la legislación alemana en su artículo 138 mantienen la figura de la lesión enorme, con la exigencia del requisito de que una de las partes explotando la necesidad, ligereza o inexperiencia de la otra, y con ese procedimiento obtiene ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación, se causa la lesión enorme.

Por economía procesal, otras legislaciones de América, por ejemplo, los colombianos, negaron un proyecto

de ley en el año 2006, que pretendía modificar el artículo 2047 del Código Civil colombiano. Un conglomerado de juristas deseaba incluir la parte subjetiva en la lesión enorme, por ejemplo, cuando se utiliza la violencia, la intimidación, el temor, con la cual obligaban a la población a realizar ventas simuladas a través de la fuerza, entre otros métodos. El proyecto fue negado por los legisladores aduciendo que ya existía una ley que reglamentaba ese procedimiento de la desproporcionalidad en el precio, desde el punto de vista objetivo. Consideraron que agregar otros elementos a la lesión enorme se haría más tedioso; por tanto, determinaron que solo basta probar haber pagado más de la mitad o menos de la mitad del justo precio.

La figura de la lesión enorme es importante para proteger el valor real o precio justo de los bienes de las personas, de tal forma que el ciudadano pueda contar con normas que la apoyen en casos de que sufran desplazamiento por parte de comerciantes extranjeros y nacionales, que compren tierras por sumas irrisorias y se han hecho millonarios a costa de la ignorancia del campesino. Por tanto, es de urgencia proteger el derecho de las personas a la propiedad privada, introduciendo la lesión enorme como causal de la rescisión del contrato de compraventa de inmuebles en la legislación civil panameña.

2. La Constitución Política de la República de Panamá.

La Constitución de la República de Panamá, con sus actos reformativos, señala en el artículo 282 que:

El ejercicio de las actividades

económicas corresponde primordialmente a los particulares; pero el Estado las orientará, dirigirá, reglamentará, reemplazará o creará, según las necesidades sociales y dentro de las normas del presente título, con el fin de acrecentar la riqueza nacional y de asegurar sus beneficios para el mayor número posible de los habitantes del país. El Estado planificará el desarrollo económico y social, mediante organismos o departamentos especializados cuya organización y funcionamiento determinará la Ley.

El no contar con un desarrollo normativo claro sobre la materia ha generado en nuestro país, graves consecuencias en materia social y económica. En primer lugar, la ausencia de reglas claras sobre el derecho que pueden tener los que han vendido sus bienes a comerciantes por necesidad o por ofertas económicas y, en el peor de los casos, a ceder sus propiedades a comerciantes con anuencia de sus abogados que permiten que el derecho natural de estas personas se viole impunemente, afectando sus vidas, al grado de verse obligados a ejercer la mendicidad, por no existir una alternativa o mecanismo jurídico que les permita recuperar el precio justo de sus propiedades y retornar algún día a sus lugares de origen. Todo esto aumenta, enormemente, los cordones de miseria en el interior y la capital de la República de Panamá.

Los vacíos en el marco jurídico correspondiente se complican, más, al hacer uso del aparato jurisdiccional para

reprimir a invasores que tratan de obtener propiedades que hoy son de los grandes consorcios y que fueron obtenidas con precios convenidos por debajo del valor real. Actualmente a la población que ha emigrado a otros sectores, por ser de escasos recursos, se les hace imposible obtener y comprar una propiedad; pues no existe jurisprudencia que trate específicamente del caso en concreto a beneficio del desposeído, solo les queda vivir en la miseria o entrar al mundo de la delincuencia.

Otros tratadistas por ejemplo Ocampo (1918), consideran que la ley puede recurrir a otros mecanismos que son tan eficaces como la propia acción rescisoria. Señalan que, si la desproporción en el precio proviene de un error o del dolo, es posible, conforme al estatuto civil, solicitar la nulidad del correspondiente negocio jurídico.

El proyecto de ley que se pretende presentar dentro de la investigación sugerida para la República de Panamá, tiene como fin que, a través de los representantes del Estado y sus canales correspondientes, se llene el enorme vacío legal que posee la legislación civil. Existe la seguridad que se atenderá el tema y se acogerán los principios, criterios y mecanismos que allí se proponen a fin de proteger adecuadamente este derecho legal y constitucional para crear las condiciones propicias, reglamentar la compraventa, obtener los mecanismos esenciales y demandar cuando la compraventa se realice por más o por menos de la mitad del valor real de los bienes inmuebles.

Con respecto a los bienes muebles

existe la Ley de Protección del Consumidor que puede ser más eficaz, que extender la lesión enorme a las transacciones de bienes muebles. Esta ley faculta al consumidor perjudicado a ejercer la acción de indemnización por daños y perjuicios por medio del proceso verbal abreviado, pero para los fines objetivos, en Panamá esta ley no se refiere a cuando una persona compre por más o venda por menos de la mitad del valor, tampoco impide que por equidad contractual y los principios generales del derecho a favor de la sociedad desprotegida económicamente, se pueda aplicar el principio de lesión enorme.

El Estado panameño conserva los mecanismos legales para realizar los fines de nuestra Constitución. Ella permite crear comisiones de técnicos o de especialistas para que estudien las condiciones y posibilidades en todo tipo de actividades económicas y formulen recomendaciones para desarrollar, atender las necesidades sociales y la seguridad e intereses públicos. Dar facilidades a los que se dediquen a actividades económicas en pequeña escala, la enseñanza del comercio, la agricultura, la ganadería, el turismo, los oficios, las artes, incluyendo en estas últimas las manuales, y la formación de obreros y directores industriales especializados.

Una vez entendido el rol que corresponde a cada sociedad y con una legislación que proteja al más necesitado, y que le permita a cada ciudadano conocer el valor real de sus bienes, los ponga a producir o si los vende que sea por el valor del mercado en la actualidad, así se evitaría que existan personas con

demasiado dinero y otros queden en la miseria.

Conforme a la Carta Política vigente de la República de Panamá, el ejercicio de las actividades económicas corresponde primordialmente a los particulares; pero el Estado las orientará, dirigirá, reglamentará, reemplazará o creará, según las necesidades sociales con el fin de acrecentar la riqueza nacional y de asegurar sus beneficios para el mayor número posible de los habitantes del país.

Por lo anterior, es prudente retomar el concepto que sobre este tema tiene la doctrina al decir, entre otras cosas, vale el derecho de propiedad reconocido y garantizado por la Carta Política que abarca todos los derechos patrimoniales de una persona; o sea, los que recaen sobre las cosas y los bienes, entendidos estos como los objetos inmateriales susceptibles de valor, y que se desarrollan en el Código Civil. No cabe duda que en este sentido es un derecho fundamental.

Además, es una función social que implica obligaciones, según precisa la evolución política, económica y social; por consiguiente, en virtud de esos principios de regulación del ejercicio del derecho, se pretende incluir en el Código Civil la figura de la rescisión del contrato de bienes inmuebles por lesión enorme, para garantizar y proteger ese derecho vulnerado por los comerciantes que no les importa comprar por menos de la mitad del valor real, con el objeto de obtener la mayor cantidad de fortuna a costa del sacrificio del dueño de un bien inmueble, porque están seguros que Panamá no tiene una legislación que favorezca al que más necesite y reconozca el valor real de

los bienes en nuestro país.

El Código Civil panameño mantiene el principio de la autonomía de la voluntad en los contratos de compra venta; por tanto, con los cambios ocurridos en el comercio mundial, se considera que en ciertas ocasiones comerciales este principio es violatorio de los derechos humanos y económicos. Por ejemplo, cuando el comerciante se aprovecha de la necesidad y la urgencia de vender, no paga el valor real del bien inmueble al verdadero dueño.

Los derechos económicos constituyen el conjunto de principios y normas de diversas jerarquías, plasmados en la Constitución Política que facultan al Estado planear iniciativas de desarrollo económico y social de un país además, regulan la cooperación humana en las actividades de creación, distribución, cambio y consumo de la riqueza generada por el sistema económico, así como los lineamientos a los cuales se someterá la actividad privada. Bien dice el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966), que no puede realizarse el ideal del ser humano libre, sin promover y proteger sus intereses económicos y sociales.

3. Exclusión de la lesión enorme como causal de rescisión del contrato de compraventa de inmuebles en la legislación civil panameña.

En general, la problemática de la lesión enorme aparece cuando una persona sea o no negociante, pero dueño de bienes inmuebles, en virtud de ciertas circunstancias como una necesidad urgente, el escaso desarrollo de sus facultades mentales, o por su

inexperiencia en el comercio, realiza negocios que son manifiestamente perjudiciales a sus intereses, y no tiene una protección legal como en la mayoría de los Estados democráticos, que han legislado para proteger las personas de escasos conocimientos comerciales.

Es importante que en el Código Civil patrio se materialice la figura de la lesión enorme, exigiendo un criterio numérico, una relación entre el valor del objeto del negocio y lo que se recibe o se da, determinando el precio justo para ambas partes contratantes, de tal manera que no haya lesión para el comprador ni para el vendedor y que no se violen los principios generales del derecho, como la buena fe, la prohibición del enriquecimiento sin causa y el abuso del derecho.

El enriquecimiento se relaciona con los bienes, los derechos de crédito y los derechos económicos de las personas. Está claro que el concepto de enriquecimiento supone, necesariamente, una cuantificación numérica; es decir una diferencia positiva de riqueza. Además, el enriquecimiento contempla, subjetivamente, la existencia de una acción, un acto humano de lograr incrementar su patrimonio a través de la adquisición de mayores riquezas, provenientes, desde luego, de otro patrimonio.

Se considera enriquecimiento injustificado o sin causa según Álvarez Caperochipi (2000), cuando una persona lucra a costa de otra, y su aumento patrimonial no se funda en una relación jurídica justificada. Esto podía suceder porque la causa próxima de la adquisición estaba unida a otra remota

inexistente o ineficaz para el derecho. En tales supuestos, aun reconociendo la adquisición del derecho real o del crédito, se concedía acción al damnificado para obtener de la otra parte la restitución del aumento patrimonial indebido.

La doctrina en general ha conceptuado que el enriquecimiento injustificado origina un derecho de restitución y ocurre a costa del patrimonio de otra persona; además, no existe razón que lo justifique. Por tanto, el enriquecimiento sin causa consiste en el desplazamiento de un valor pecuniario de un patrimonio a otro, con empobrecimiento del primero y enriquecimiento del segundo, sin que ello esté justificado.

Por eso, al empobrecido sin causa legítima se le reconoce una acción para reparar el perjuicio sufrido llamada acción de enriquecimiento sin causa. Esta acción del empobrecido procede, generalmente, cuando no surge otra acción que pueda restablecer el equilibrio patrimonial roto sin una justificación legítima. El Código Civil panameño prescribe en su artículo 1643-A “Quien se ha enriquecido sin causa, a costa o con perjuicio de otro, está obligado dentro de los límites del enriquecimiento, a indemnizar a éste de su correlativa disminución patrimonial”.

Son dos figuras distintas: la lesión enorme y el enriquecimiento sin causa jurídica. La lesión enorme es para normalizar lo que se hace por acuerdo de voluntades en un contrato en el cual existe aprovechamiento de los recursos del que vende o el que compra por menos o más de la mitad del valor real del bien ya sea mueble o inmueble.

La Constitución Política hace énfasis, entre otros procedimientos comerciales, en el establecimiento de centros teórico-prácticos para la “enseñanza del comercio”. Por consiguiente, es importante reglamentar el principio de autonomía de la voluntad en las contrataciones comerciales en Panamá, por ser un país lleno de áreas verdes; situación que han aprovechado los comerciantes extranjeros y nacionales para obtener terrenos a precios irrisorios y vendidos en millones de dólares, mientras que los verdaderos dueños que nacieron y se criaron en dichos lugares, no disponen de techos ni trabajos, obteniendo los explotadores los millones que a ellos les correspondían por la venta de esas tierras; pues el Estado los desamparó desde el momento en que influido por la doctrina liberal y los codificadores del Derecho Civil, dieron importancia al principio económico de la oferta y la demanda, y no incluyó la figura lesión enorme como causal de rescisión del contrato de compraventa de inmuebles en nuestro país.

En otro orden de ideas, Cabanellas (1993), en cuanto a la supremacía constitucional se refiere, por una parte, fundamentalmente a la norma de la Constitución que está en la cúspide o por encima de las demás normas jurídicas. Se está redimensionando a partir del surgimiento del derecho internacional de los derechos humanos; por otra parte, a la globalización comercial, que también debe estar dentro del orden y respeto de los derechos humanos previstos en los instrumentos internacionales, creándose asimismo órganos de promoción, supervisión y control, donde los tribunales deben velar por la protección

de la justicia que son derechos que tienen una especial incidencia en los órdenes jurídicos nacionales.

La mayoría de los comerciantes en Panamá proceden de países que acogen la figura de la lesión enorme como causal de rescisión del contrato de compraventa de bienes inmuebles; al tener conocimiento que esta figura jurídica no existe en la legislación civil panameña, aprovechan ese vacío legal sin ninguna limitación; sin duda. Esa es una de las razones por las cuales en nuestro país existe una pequeña cantidad de ricos y al resto lo tienen que ayudar con la red de oportunidades, ciento veinte a los sesenta y cinco y otras instituciones benéficas, debido a la explotación del comerciante que no es el que produce, es el intermediario. Él solo vive de las ganancias exageradas, sin considerar los derechos humanos que asisten a la persona dueña del bien, ya sea el dinero o el inmueble, por consiguiente, es necesario que la Asamblea de Diputados de Panamá legisle para la protección de esos derechos a través de la figura de la lesión enorme como causal de rescisión del contrato de compraventa de inmueble.

La mayoría de las legislaciones extranjeras, por ejemplo la colombiana, que según Ospina Acosta (2002), incluyen la figura de la rescisión del contrato de bienes inmuebles por lesión enorme en la permuta de inmuebles, contratos por mutuos con intereses que tienen efectos cuando el interés que se pacta excede en una mitad al que se probare haber sido el interés corriente al tiempo de la convención, la anticresis en las mismas condiciones que en el mutuo, la cláusula

penal que en ningún caso puede implicar el doble de la obligación asegurada.

4. Modificación de la lesión enorme en el Derecho Comparado.

En el Código Civil y Comercial de la República de Argentina, las autoridades de ese país recomendaron incluir algunas modificaciones a la lesión enorme en el cual se transcribe el artículo 332 de la siguiente manera:

Artículo 332. Lesión. Puede demandarse la nulidad o la modificación de los actos jurídicos cuando una de las partes explotando la necesidad, debilidad síquica o inexperiencia de la otra, obtuviera por medio de ellos una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación.

Se presume, excepto prueba en contrario, que existe tal explotación en caso de notable desproporción de las prestaciones.

Los cálculos deben hacerse según valores al tiempo del acto y la desproporción debe subsistir en el momento de la demanda.

El afectado tiene opción para demandar la nulidad o un reajuste equitativo del convenio, pero la primera de estas acciones se debe transformar en acción de reajuste si éste es ofrecido por el demandado al contestar la demanda.

Sólo el lesionado o sus herederos pueden ejercer la acción.

Benavente (2015), elaboró unos

comentarios a los arts. 332 a 357 del libro primero, parte general, título IV “hechos y actos jurídicos” del Código Civil y de Comercio argentino de la siguiente manera:

En materia de lesión, el CC y C mantienen las pautas del art. 954 CC, aunque las simplifica y utiliza términos más claros y directos para regularla. Asimismo, por una razón metodológica, se suprimió la primera parte del art. 954 CC, que generaba confusión, de modo que el régimen de las nulidades quedó concentrado en el art. 382 CC y C.

Como ya se adelantó, el CC y C siguen a la mayoría de la doctrina y distingue entre vicios de la voluntad y vicios propios del acto. La lesión se ubica entre estos últimos. Consiste en el aprovechamiento que realiza una parte del estado de necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia de la otra y, con motivo de ese aprovechamiento, saca una ventaja evidentemente desproporcionada y sin justificación.

La prueba de los dos elementos subjetivos y del elemento objetivo recae sobre quien invoca la lesión. Sin embargo, se presume que existió explotación cuando la desproporción entre las prestaciones surja notoria, es decir, pueda apreciarse a simple vista. La desproporción debe verificarse al tiempo de celebrar el acto y subsistir al momento de la demanda.

La víctima puede iniciar acción

de nulidad o de reajuste. Si promueve la primera y el demandado ofrece reajustar equitativamente la pretensión, la acción se transformará y seguirá solamente como reajuste.

La demanda solamente puede ser intentada por la víctima o sus herederos. No es susceptible de subrogación por los acreedores o terceros interesados (...) los negocios afectados por el vicio de lesión se realiza con discernimiento, intención y libertad, (...) se produce por la explotación que realiza una de las partes al aprovecharse de la necesidad, debilidad psíquica o de la inexperiencia de la otra.

La conformación de la lesión en el Código Civil y de Comercio argentino exige la concurrencia de tres elementos: uno objetivo y dos de naturaleza subjetiva.

a. Los elementos subjetivos, que se caracterizan por un estado anormal, necesidad, debilidad psíquica o inexperiencia, inferioridad, estado de peligro que pueda poner en riesgo la vida, la salud, el honor o la libertad de la persona afectada, o incluso sus bienes o cosas, siempre y cuando la amenaza tenga aptitud o idoneidad para determinarla a celebrar el negocio;

1. Debilidad psíquica está relacionado con estados de hecho que se caracterizan por una situación de debilidad o de inferioridad psíquica, que lleva a la persona a realizar un acto que le resulta perjudicial en razón de no poder comprender sus

alcances o efectos.

2. Inexperiencia que se refiere a la falta de conocimientos que se adquieren con el uso y la práctica, escasa de cultura o falta de experiencia de vida en razón de su corta edad; se adueña de ella, la explota y se aprovecha de esas condiciones anormales. Es un obrar contrario a la buena fe, porque aun cuando no maquina ni oculta el estado de las cosas para que otro incurra en error, maneja las condiciones del negocio sabiendo que la otra parte no tiene las herramientas o cualidades personales para protegerse de la desventaja.

b. El elemento objetivo. Es la obtención de una ventaja patrimonial evidentemente desproporcionada y sin justificación. A diferencia del antecedente francés y en la misma línea del CC, el artículo en comentario no indica en qué medida dicha desproporción es jurídicamente relevante para ser considerada una “ventaja”, sino que deja librado ese extremo a la apreciación judicial. Una vez verificada, incumbe al demandado probar que se encuentra justificada, esto es, que tiene un motivo valedero, por ejemplo, la intención de realizar una liberalidad que descarta el aprovechamiento que configura la lesión. Valen aquí todas las elaboraciones doctrinarias y jurisprudenciales habidas en torno a la inteligencia del art. 954 CC. (Páginas 538, 539, 540, 541).

Con la elaboración del nuevo artículo por los juristas argentinos, respecto a la rescisión del contrato de compra venta de bienes inmuebles por lesión enorme, se complicó más el procedimiento en contra del vendedor, para favorecer al comprador, al tener el demandante la obligación de probar tantos elementos para configurar la lesión; ni siquiera tomaron en cuenta la desproporción, solo queda a criterio discrecional de los juzgadores. Es conveniente que el elemento objetivo sea suficiente para demostrar cuando las personas abusan del vendedor y le compran el bien inmueble por menos de la mitad del valor real o el que vende cobra más de la mitad del valor del bien inmueble. Lo único importante para los efectos del tráfico comercial es que la prescripción para los argentinos en la lesión la fijaron en dos años.

5. Código Civil de Panamá

Los codificadores de 1917, siguiendo líneas de la doctrina liberal, dejaron de reglamentar la lesión enorme y confían en el principio de la autonomía de la voluntad y en la libre oferta y demanda, sobre la cual ya se explicaron las consecuencias que ha traído para nuestra sociedad.

5.1. Requisitos generales para obligarse en las contrataciones

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar a sí misma y sin la autorización de otra. Para que una persona se obligue con otra, por un acto o declaración de voluntad, es necesario que sea legalmente capaz, que consienta en dicho acto o declaración, que recaiga sobre un objeto lícito, que tenga una causa lícita.

En una jurisprudencia de la Corte Suprema de Panamá (2001) se ha señalado que “a falta de uno de los requisitos para la validez de los contratos procede la declaratoria de nulidad”, pero lo que no ha dicho la Corte, por no existir legislación, es que, además, al aprovecharse y contratar por debajo del valor real o menos de la mitad, y debe aplicarse por analogía, equidad, reciprocidad, la doctrina la lesión enorme, por vía de la rescisión del contrato.

5.2. La nulidad y rescisión del contrato en la legislación civil panameña

Al respecto Arroyo Camacho (1992), considera que el Código Civil contiene la nulidad absoluta que es aquella donde existe ausencia o inexistencia de la voluntad negocial, objeto o causa; y cuando hay la nulidad relativa o rescisión que los tribunales llaman “fractura del consentimiento”, que se refiere a un consentimiento viciado, y que en ambos casos se produce la anulación del contrato, pero con efectos distintos.

Se entiende, entonces, que no ha existido voluntad para proteger a las personas que vendan por menos de la mitad del valor real del bien. Es evidente que, por el principio de equidad, la doctrina del derecho comparado, los principios generales del derecho y de los derechos humanos económicos, entre otros, se pudieran sentar precedentes para extender la justicia en aquellos casos, por ejemplo, en donde personas que han vendido en forma desproporcionada e injustamente bienes inmuebles por debajo del valor real, se les aplique la lesión enorme como causal de rescisión del contrato

de compraventa de inmuebles.

6. Consecuencias para la sociedad panameña por no contar con la figura de lesión enorme en el Derecho Civil

Los bienes inmuebles son para los campesinos, entre otras cosas, la fuente de sustento, aun dentro de condiciones precarias; para otros agentes, el mismo espacio tiene una significación y utilidad de ser un paso de riquezas potenciales y proyectos de infraestructura.

Siendo más específico y con el fin de atender la desprotección jurídica de los bienes patrimoniales de la población, se han construido techos de esperanza para aquellas poblaciones en riesgo social en zonas rurales o urbanas.

Por otra parte, el Código Agrario de Panamá, ha hecho reconocimiento de la posesión agraria sobre bienes muebles e inmuebles destinados a la explotación económica efectiva y racional, ligado directa o indirectamente al disfrute y uso sostenible de los recursos naturales. (Art. 150. C.A.).

Sería interesante que el gobierno investigue las razones por las cuales una persona vende su propiedad. La mayoría de las veces lo hacen motivados por los comerciantes que le ofrecen sumas muy importantes, pero que en realidad no constituyen el valor real del bien, y como no se tiene la legislación que proteja tanto al vendedor como al comprador, tal como es la lesión enorme como causal de rescisión del contrato de compraventa de inmuebles, nunca puede reclamar el valor pertinente del bien, quedando posteriormente en el vicio, convirtiéndose

en problema social para el Estado.

Con base en esta realidad, se pretende brindar un aporte jurídico a la situación de las personas que venden por valores ínfimos y entregan sus propiedades o que fueron objeto de intimidación o violencia para que dejen sus pertenencias conseguidas durante toda su vida; por consiguiente, con la figura jurídica de la lesión enorme como causal de rescisión de contrato de compraventa de inmuebles se puede afirmar, no desde el punto de vista del concepto subjetivo, sino desde el punto de vista objetivo, que según la investigación pertinente, es la dominante y de menos trámites probatorios para mayor beneficio tanto del que vende como el que compra.

Se pretende que se hagan modificaciones a la legislación civil panameña, para implementar la legislación objetiva de la figura de la lesión enorme; con ello, se contribuiría a que de una manera más fácil, estas personas que lo vendieron todo, por valores irrisorios o poco valorado como bien inmueble, posesión, dominio y ocupación de la tierra, hagan valer sus argumentos para que el precio que reciben no sea inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador sea favorecido cuando el justo precio de la cosa que compra no sea superior a la mitad del precio que paga por ella.

7. Países que han introducido la figura lesión enorme

Las nuevas tendencias doctrinarias han implementado el procedimiento objetivo y el subjetivo, como mixto,

por ejemplo, en las legislaciones de la Alemania, Suiza, Italia y la Argentina explicadas en páginas anteriores.

La legislación alemana establece en el artículo 38 que:

Es nulo el acto jurídico contrario a las buenas costumbres; y especialmente lo es aquel por el cual, aprovechándose de las dificultades, de la ligereza o de la experiencia de otro, alguien se hace prometer para sí o para un tercero, en cambio de una prestación o promesa ventajas económicas que excedan de lo que se compromete o se da, en forma que sea evidente la desproporción atendidas las circunstancias estén en manifiesta desproporción con dicha prestación.

La legislación Suiza, ubicando el fenómeno en el terreno de la protección de la autonomía de la voluntad privada, declara que en caso de desproporción evidente entre la prestación prometida por una de las partes y el objeto de la obligación de la otra, la parte lesionada puede, dentro del término de un año, manifestar que rescinde el contrato y repetir lo que ha pagado, en cuanto la lesión haya sido determinada por la explotación de su penuria, de su ligereza o de su inexperiencia. (Artículo 21 Código Civil Suizo).

Galindo Garfías (1982) dice que en el mismo sentido de la legislación Suiza, la legislación italiana preceptúa en su artículo 1448 del C.C. que: en caso de desproporción entre la prestación de una parte y de la otra, debida al estado de

necesidad de una de ellas, de que la otra se aprovechó en su beneficio, la parte perjudicada puede reclamar la rescisión del contrato.

Existe diferencia en relación con la legislación civil colombiana que se inclina por el procedimiento objetivo, así lo señala el artículo 1947 el cual lo preceptúa de la siguiente manera:

ARTICULO 1947. Concepto de 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.

8. Síntesis del artículo

En los países que poseen la lesión enorme como causal de rescisión del contrato de compraventa de inmuebles, 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. 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 el caso de Panamá, una gran cantidad de personas ha sido explotada por comerciantes nacionales y extranjeros, al no contar con la figura que se describe en el párrafo que antecede. En el Código Civil Panameño, la lesión enorme fue excluida por los codificadores de 1917; en su lugar se le dio importancia al principio de autonomía de la voluntad contractual, trayendo como consecuencia que los ciudadanos panameños, cuando se les presentan las necesidades económicas para vender o comprar inmuebles por menos de la mitad del justo precio, no tengan derecho a reclamo cuando la venta no se haya hecho de acuerdo al valor real de la época en que se hizo el contrato.

Las causas de estos contratos obedecen a que algunas personas que venden sufren quebrantos de salud; otros consideran que el dinero ofrecido por el comerciante es bastante bueno y toman la decisión de vender, salir a vivir y, en ocasiones, formar fila en los barrios dominados por el vicio de la droga esto se convierte en un problema social que no se puede corregir, en parte, debido a que Panamá no cuenta con una legislación que proteja al más débil económicamente.

CONCLUSIONES

El fundamento de la lesión es la equidad que se ve infringida al ejecutar un acto jurídico que conlleva una desigualdad considerable entre las prestaciones de una y otra parte. Con ello no se pretende que exista una equivalencia exacta, sino que la diferencia que pueda existir sea moderada.

Es el juez quien determina el justo precio de acuerdo con el mérito de las pruebas al momento de la celebración del contrato, debe considerar el valor intrínseco del bien, su naturaleza e importancia.

Según Abril Campoy (2003), la Sala Civil de los tribunales catalanes ha tenido múltiples ocasiones de pronunciarse al respecto, siempre afirmando el criterio legal de fijación del justo precio atendiendo al valor en venta, al que puede llegarse por combinación de otros valores como el de los valores en renta, fiscal, en uso, de adquisición, incluso de afección.

Por otra parte, la doctrina considera que el juzgador, para dictar sus fallos, debe tomar en cuenta la equidad, el contexto de antecedentes históricos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente los principios jurídicos, el espíritu y finalidad de la ley.

Walker Silva (2012), considera que el contratante vencido puede optar por restablecer el justo equilibrio en la contratación. 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, tendrá potestad de 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 las consideraciones expuestas debe discutirse e implementarse en Panamá el siguiente proyecto de Ley:

Artículo 1. El contrato de compraventa de inmuebles podrá rescindirse por lesión enorme.

Artículo 2. 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. El justo precio se refiere al tiempo del contrato.

Artículo 3. 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; 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.

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.

Artículo 4. No habrá lugar a la acción rescisoria en las ventas que se hubieren hecho por el Estado y en pública subasta.

Artículo 5. Si se estipula que no podrá intentarse la acción rescisoria por lesión enorme, no valdrá la estipulación; y si por parte del vendedor se expresare la intención de donar el exceso, se tendrá esta cláusula por no escrita.

Artículo 6. Perdida la cosa en poder del comprador, no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato.

Artículo 7. El vendedor no podrá pedir cosa alguna en razón de los deterioros que haya sufrido la cosa, excepto en cuanto el comprador se hubiere aprovechado de ellos.

Artículo 8. El comprador que se halle en el caso de restituir la cosa, deberá previamente purificarla de las hipotecas u otros derechos reales que haya constituido en ella.

Artículo 9. La acción rescisoria por lesión enorme prescribe en un año, contado desde la fecha del contrato para bienes inmuebles.

BIBLIOGRAFÍA

- Abril Campoy, J. (2003). *La Rescisión del Contrato por lesión*. Valencia, España: Editorial Tirand Lo Blanch.
- Arroyo Camacho, D. (1992). *Estudios jurídicos: Tomo IV*. Panamá, Panamá: Litho Impresora Panamá, S.A.
- Benavete, M. (2015). *Hechos y actos jurídicos*. Buenos Aires, Argentina: Dirección Nacional del Sistema Argentino de Información Jurídica.
- Cabanellas, G. (1993). *Diccionario jurídico-elemental* (Undécima edición ed.). Editorial Heliaste. S.R.l.
- Caperochipi, Á. (2000). *Curso de derecho de obligaciones*. Madrid, España: Editorial Civitas.
- Caramelo, G., Picasso, S., & Herrera, M. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*. Buenos Aires, Argentina: Dirección Nacional del Sistema Argentino de Información Jurídica.
- Castañeda, J. (1970). *El contrato de compraventa*. Lima, Perú: Edición a cargo del autor.
- De Espanés, L. (1965). *La lesión en los actos jurídico*. Córdoba, Argentina: Imprenta Universitaria Nacional.
- Franceschetti, P. (2006). *Il Contrato*. Nápoles, Italia: Edizione Giuridiche Simona.
- Galindo Garfía, I. (1984). *La lesión en los contratos, un análisis comparativo: Comunicaciones mexicanas al XI congreso internacional de derecho*.

México.

- Ocampo, J. (1918). *Nulidad e inexistencia de los actos jurídicos*. Tipografía Minerva, Colombia.
- Ospina Acosta, E. (2002). *La lesión enorme en la cátedra y en el derecho*. Bogotá, Colombia: Editorial Temis S.A.
- Sentencia Proceso ordinario (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de Panamá 17 de abril de 2001).

Disposiciones Legales:

- Constitución Nacional de la República de Panamá. (1972).
- Código Civil de la República de Panamá, edición publicada por

Mizrachi y Pujol, S.A. Bogotá, Colombia, 1993.

- Código Civil Colombiano, Ediciones Ecoe Rogelio Enrique Peña, Santa Fe de Bogotá.
- Código Civil de la República Argentina, Editor Zavalia, Buenos Aires, Argentina, 1992.
- Código de Leyes Civiles de Cataluña. Códigos electrónicos. Edición actualizada a 19 de febrero de 2019.
- Código Civil de Italia. **Publicación:** Madrid: Librería universal de Córdoba y Compañía, 1881.
- Código Civil de Francia. Se promulgó el 21 de marzo de 1804.

Dr. Bernabé Rodríguez Moreno

Maestro de escuela primaria 1975. Técnico Zootecnista con Especialización en Cría y Ceba 1978. Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas 1987. Profesor de Educación Media con Especialización en Derecho y Ciencias Políticas 1989. Postgrado en Derecho 1997. Postgrado en Docencia Superior 1996. Magíster en Docencia Superior 2005. Magíster en Derecho con Especialización en Derecho Procesal 2006. Postgrado en Derecho Penal y Procesal Penal con énfasis en los principios del sistema penal acusatorio 2012. Doctor en Derecho con Énfasis en Derecho Civil.

Experiencia profesional: Técnico en el Ministerio de Desarrollo Agropecuario.

Representante del Corregimiento en los años de 1978 a 1989, legislador de la República de Panamá, por la provincia de Herrera en 1980 a 1982. Profesor de Derecho y Ciencias Políticas 1990 a 2019, a tiempo completo titular de la cátedra de Derecho Procesal en el Centro Regional Universitario de Veraguas. Juez suplente en los Distritos de Los Pozos, Las Minas de la provincia de Herrera, en los años de 1990 a 1993. Juez suplente en los Distritos de Santa Fe, Cañazas y Montijo de la provincia de Veraguas, en los años de 1994 a 1995. Alcalde de Ocú en 1989. Presidente de los Consejos Municipales por la provincia de Herrera 1980 y presidente del Consejo Municipal de Ocú en los años de 1983 y 1987.