

igualmente, la reducción de la posibilidad de revocación, que no cabe por supervivencia o superveniente de hijos y tiene una doble ampliación de la revocación, tal y como señala este mismo precepto en su párrafo tercero. En primer lugar, se reputa incumplimiento el modo o carga la nulidad del matrimonio en el caso de que cónyuge donatario hubiera actuado de mala fe. Y en segundo lugar, se reputa ingratitud: primero, que el cónyuge donatario haya realizado alguna conducta como causa de desheredación, incumplimiento de los deberes conyugales, conducta que da lugar a la pérdida de la patria potestad, haber negado alimento a los hijos o al cónyuge donante, entre otras.

La jurisprudencia de la Sala en la sentencia de 5 de noviembre de 1993 mantiene que el artículo 1.343 sólo exige, para que se aprecie la ingratitud y proceda la revocación con que se haga imputación que «responsabilice moralmente al donatario la causa de la separación», interpretación que omite la nota de exclusividad en la imputación de la causa de separación para la ingratitud y consiguiente revocabilidad que ha de rechazarse ya que, en otro caso, no sólo se rompe el paralelismo con los demás supuestos legales de incumplimiento de cargas que abocan a la revocabilidad en general, y con el supuesto de anulación de matrimonio por el obrar de mala fe del donatario, sino que, gramaticalmente, contradice la exigencia legal de que cuando se trate de separación o divorcio, porque se considera motivo de ingratitud, es preciso que la causa del mismo le sea imputable precisamente al donatario cuya conducta es de tal modo sancionada.

RESUMEN

DONACIÓN. MATRIMONIO

Las donaciones por razón de matrimonio son actos de liberalidad antes del matrimonio y en consideración a éste. La donación es uno de los pocos negocios jurídicos que pueden ser objeto de revocación y deben concurrir en ella alguna de las causas determinadas en el Código Civil.

ABSTRACT

GIFT. MARRIAGE

Gifts by reason of marriage are acts of liberality prior to marriage and in consideration of marriage. The gift is one of the few juristic acts that can be revoked, and some of the grounds set in the Civil Code must be attendant.

LA TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA RÚSTICA Y SUS EFECTOS A LA LUZ DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Licenciada en Derecho

I. PLANTEAMIENTO

La terminación del arrendamiento rústico se encuentra regulada en los artículos 24 a 27 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por la

Ley 26/2005, de 30 de noviembre. Se distinguen tres figuras jurídicas que configuran esta materia: terminación, resolución y rescisión, aunque este último supuesto, regulado en el artículo 26, es verdaderamente un supuesto de resolución contractual. En la actualidad la sucesión ya no se regula como una categoría independiente, a diferencia de la LAR de 1980, sino que se considera como una causa de terminación de la relación arrendaticia *ex artículo 24.e*.

Mientras que las causas de terminación suponen la cesación de la relación jurídica arrendaticia por consumación de sus efectos, las de resolución y rescisión implican la terminación de los efectos de un contrato en curso por incumplimiento de las obligaciones por una de las partes.

A las causas tipificadas en los artículos mencionados hay que añadir las que las partes intervinientes hayan expresamente convenido en el contrato, siempre que no se opongan a la LAR, supletoriamente se aplican las causas de extinción reguladas en el Código Civil, *ex artículo 1.2* de la LAR. Su ámbito de aplicación se extiende tanto a los arrendamientos rústicos como a los arrendamientos de explotaciones agrarias, agrícolas, ganaderas o forestales.

Vamos a estudiar cada una de las causas de terminación de la relación arrendaticia y los efectos que de ello se derivan.

II. TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO RÚSTICO

El arrendamiento termina por las siguientes causas:

1. PÉRDIDA DE COSA ARRENDADA Y EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA FINCA

La terminación se produce por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total; si la pérdida es sólo parcial, el arrendatario tiene opción para continuar en el arriendo, y lo mismo en el caso de expropiación forzosa, reduciendo proporcionalmente la renta. En este último supuesto, además, el arrendatario tiene derecho a la indemnización que haya fijado la Administración.

Si la cosa arrendada se pierde totalmente, el contrato quedaría sin objeto, produciéndose la terminación del mismo, ya que la finca es un elemento esencial para su existencia, por tanto, el fundamento de esta causa radica en la teoría general de las obligaciones y en el artículo 1.568 del Código Civil. En el caso de pérdida parcial, se concede al arrendatario la facultad de optar por continuar con el arrendamiento reduciendo proporcionalmente la renta o por terminarlo. La renta debe disminuirse en la misma proporción en que haya quedado mermada su productividad (este es el criterio que seguía el art. 44 de la LAR de 1980), la pérdida parcial supone que la finca sufre daños no reparables que merman su productividad, así entendido podemos considerar que el artículo 18.3 (1) de la LAR alude a un supuesto especial de pérdida parcial

(1) El artículo 18.3 de la LAR dice: «Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación, debiendo comunicárselo al arrendatario en tal sentido, el cual podrá optar por rescindir el contrato, comunicándosele por escrito al arrendador o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiese lugar».

de finca, el hecho de que su reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta y hayan sido ocasionados por fuerza mayor libera al arrendador de su obligación de repararlos.

Las consecuencias que se derivan de la pérdida total o parcial de la finca son distintas según la causa que las genera:

Si la pérdida se debiera a fuerza mayor o a caso fortuito, ninguna de las partes tendrá derecho a indemnización en base al artículo 1.105 del Código Civil, ya que en ambos casos el arrendador incumple por un suceso inevitable e imprevisible y por lo tanto inimputable.

Si se debiera a dolo o culpa de uno de los contratantes, el otro tiene derecho a la indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

Si hay dolo o culpa por ambas partes, ATIENZA NAVARRO (2) entiende que si «ambos comportamientos han incidido por igual en la causación del daño, se acude al expediente conocido jurisprudencialmente como “compensación de culpas”, y nada habrá que indemnizar. Si por el contrario, se comprobara que el comportamiento de uno de ellos contribuyó en mayor medida en la producción de la pérdida, el otro obtendría una indemnización reducida en proporción a su propia participación».

Respecto a la expropiación forzosa, hay que distinguir también según afecte a la totalidad o a parte de la finca, en el primer caso la consecuencia que se produce es que el arrendamiento termina, mientras que si es parcial se concede al arrendatario la opción de continuar en el arrendamiento reduciendo proporcionalmente la renta. En este último caso, el arrendatario tiene derecho a la indemnización que haya fijado la Administración (3).

2. EXPIRACIÓN DEL TÉRMINO CONVENCIONAL O LEGAL Y DE LA PRÓRROGA EN SU CASO

Esta causa de terminación tiene su fundamento en que el contrato de arrendamiento es esencialmente temporal. La duración se encuentra regulada en el artículo 12 de la LAR, el cual establece una duración mínima de cinco años, será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se prorroga por un periodo de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

Las demandas de desahucio por extinción del plazo de la relación arrendaticia se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía.

(2) ATIENZA NAVARRO, M.^a L., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, ed. Tecnos, 2006, pág. 544.

(3) La doctrina mayoritaria entiende que el arrendatario tiene derecho a la indemnización fijada por la Administración tanto en el caso de expropiación total como parcial, a pesar de que la LAR sólo contempla expresamente dicha posibilidad para el caso de expropiación parcial *ex artículo 24.a*). Como argumento de derecho positivo destacamos la Disposición Adicional segunda de la LAR donde se regula esta materia.

3. MUTUO ACUERDO DE LAS PARTES

El artículo 24.c) de la LAR actual contempla esta causa de terminación que no se encontraba recogida en la LAR de 1980. Su naturaleza jurídica es la de un nuevo contrato que tiene por objeto dar por terminada la relación obligatoria. En mi opinión, ha de respetarse el plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, dado el carácter imperativo del artículo 12; considero que ya que el contrato de arrendamiento rústico ha de constar por escrito, de la misma forma debe constar el acuerdo de las partes de dar por terminado el contrato.

4. DESISTIMIENTO UNILATERAL DEL ARRENDATARIO

El arrendatario puede desistir unilateralmente del contrato al término del año agrícola con la obligación de notificarlo al arrendador con un año de antelación. Como indica la Exposición de Motivos de la Ley, al contemplar esta posibilidad como causa de terminación del arrendamiento se busca compensar al arrendatario por las variaciones introducidas en la duración del contrato, en aras a conseguir el equilibrio entre las partes contratantes.

Respecto a si esta norma contemplada en el artículo 24.d) tiene carácter imperativo o dispositivo, la doctrina mayoritaria, teniendo en cuenta el espíritu liberal de la vigente ley, se inclina por la naturaleza dispositiva de la facultad de desistimiento unilateral del arrendatario.

La notificación no está sujeta a especiales requisitos de forma, consiste en una declaración de voluntad recepticia dirigida por una parte contratante a la otra, cuyos efectos se producen desde el momento en que llega a conocimiento del arrendador; en cuanto al tiempo en que ha de hacerse, hay que partir de la fecha de término del año agrícola y hacerse con un año de antelación a dicha fecha.

Nos planteamos si esta facultad de desistimiento unilateral la tiene el arrendatario durante el plazo mínimo de duración de cinco años o sólo dentro del periodo de prórroga. En mi opinión, se debería limitar dicha facultad al periodo de prórrogas tácitas en base al artículo 12 de la LAR, pero existen opiniones doctrinales contrarias (4).

5. MUERTE DEL ARRENDATARIO

El artículo 24.e) de la LAR de 2003, modificado en 2005, dice: «El arrendamiento termina por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos. En tal caso, a falta de designación expresa efectuada por el testador, tendrá preferencia el que tenga la condición de agricultor joven y si hubiera varios será preferente el más antiguo. Si ninguno la tuviera, los sucesores tendrán que escoger entre ellos, por mayoría, al que se

(4) Así destacamos la opinión de GUILARTE GUTIÉRREZ que dice: «Es posible el desistimiento durante el plazo legal, pues la imperatividad de éste no puede determinar un perjuicio para el arrendatario al que fatalmente se le impone una duración de la que no puede huir», en *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos*, Lex Nova, Valladolid, 2004, pág. 413.

subrogará en las condiciones y derechos del arrendatario fallecido. Si se da esta última circunstancia, será necesaria la correspondiente notificación por escrito al arrendador en el plazo de un año desde el fallecimiento».

La muerte del arrendatario determina la terminación del arrendamiento, salvo que sus sucesores legítimos (5) se subroguen en el contrato. Nos encontramos, por tanto, ante un supuesto de subrogación en la posición jurídica del arrendatario fallecido, que corresponde a sus sucesores legítimos, entendiendo por tales tanto los que lo sean por testamento como ab intestato, incluyendo también a los sucesores a título universal y a los legatarios (mencionados expresamente en la LAR de 1980 y que consideramos también incluidos en la actual).

En defecto de designación expresa por el testador, se concede preferencia al que tenga la condición de agricultor joven y si hay varios al más antiguo. Si ninguno la tuviera, los sucesores tendrán que escoger de entre ellos por mayoría al que se subrogará en la posición jurídica del arrendatario fallecido, y una vez hecho esto, es necesario que se le notifique por escrito al arrendador la persona del nuevo arrendatario en el plazo de un año desde el fallecimiento del arrendatario causante.

6. EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA O DE LA COMUNIDAD DE BIENES A CUYO FAVOR SE CONSTITUYÓ EL ARRENDAMIENTO

El artículo 24.e) regula como causa de terminación del arrendamiento: «En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, desde el momento en que se extingue la persona jurídica o la comunidad».

El artículo 9 de la LAR contempla la posibilidad de que las personas jurídicas y las comunidades de bienes puedan asumir la posición jurídica de arrendatarias. En estos casos, la extinción de la persona jurídica se considera como causa de terminación del arrendamiento por desaparición de su titular, por lo tanto hay que estar a las causas concretas de extinción de cada persona jurídica en función de su propia formativa.

Con relación a las comunidades de bienes, el artículo 400 del Código Civil contempla la posibilidad de que cualquiera de los comuneros solicite en cualquier tiempo la división de la cosa común y una vez extinguida la comunidad, termina también el arrendamiento que sobre ella se haya constituido.

7. POR RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR

El arrendamiento termina por resolución del derecho del arrendador, es decir, cuando éste deja de tener la capacidad requerida para concertar el arrendamiento.

Como supuestos determinantes de esta resolución podemos mencionar los siguientes:

Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca se resolverán

(5) No se exige que el sucesor sea profesional de la agricultura paralelamente a la supresión del requisito de profesionalidad para ser arrendatario rústico.

al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirá hasta que éste concluya; también podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste exceda de la duración de aquellos derechos si a su otorgamiento hubiera concurrido el propietario.

El arrendamiento otorgado por padre, madre o tutor sobre las fincas propiedad del menor, el cual una vez emancipado puede poner fin al contrato, siempre que haya transcurrido el plazo mínimo de cinco años y lo comunique al arrendatario en el plazo de seis meses desde que alcanzó dicho estado, o en su caso, desde que falte un año para que se cumpla el plazo mínimo de duración. En todo caso, la denuncia del contrato no surtirá efecto hasta transcurrido un año desde su realización.

8. LA RESOLUCIÓN O RESCISIÓN DEL CONTRATO EN LOS SUPUESTOS LEGALMENTE CONTEMPLADOS

Cuando el artículo 24.h) contempla como causa de terminación del arrendamiento los supuestos «legalmente contemplados», entendemos que se refiere tanto a las causas de rescisión o resolución reguladas en la LAR como en cualquier otra norma, especialmente los supuestos contemplados en el Código Civil en base a la aplicación supletoria del mismo (art. 1.2 de la LAR), también hay que tener en cuenta lo dispuesto por las partes contratantes, siempre que no se oponga a las normas imperativas de la LAR.

III. RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO A INSTANCIA DEL ARRENDADOR

El contrato puede resolverse, en todo caso, a instancia del arrendador por alguna de las siguientes causas:

1. Falta de pago de renta y de las cantidades asimiladas a la misma, sin perjuicio del derecho de enervación de la acción de desahucio en los mismos términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas.

El pago de la renta se verificará en la forma y lugar pactado y en defecto de pacto o costumbre aplicable, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario.

Todas las cantidades que haya de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario, podrán ser exigidas por aquel desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la repercusión. El impago de estas cantidades equivale al impago de renta. El incumplimiento de estas obligaciones por parte del arrendatario faculta al arrendador para resolver el contrato.

2. Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial o administrativa.

Esta norma se refiere a los casos en que la renta consiste en la mejora o transformación de la finca a que se obliga el arrendatario, dando lugar así al llamado arrendamiento *ad meliorandum*, es decir, el arrendador cede el uso y

disfrute de la finca o explotación a cambio de una renta consistente en la mejora o transformación de la finca. Esta obligación puede tener un origen legal, contractual o venir determinada por resolución judicial o administrativa y su incumplimiento cuando sea grave faculta al arrendador para resolver el contrato.

3. No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente, salvo que sean impuestos por programas y por planes, cuyo cumplimiento sea necesario para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.

La jurisprudencia exige que la falta de explotación sea de cierta entidad, dando lugar a una importante falta de aprovechamiento. En este sentido destacamos la SAP de Jaén, de 9 de febrero de 2000, y también ha exigido que la falta de explotación sea imputable al arrendatario.

4. Subarrendar o ceder el arrendamiento con incumplimiento de algunos de los requisitos del artículo 23, es decir, se estará a lo pactado por las partes, deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación y deberá otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento y por una renta que no podrá ser superior a la pactada. Es necesario el consentimiento expreso del arrendador, salvo que la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario. No obstante, el subrogante y el subrogado notificarán fehacientemente al arrendador la cesión o el subarriendo en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración.

5. La aparición sobrevenida de algunas circunstancias contempladas del artículo 7.1 de la LAR, es decir, no se aplica a los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos o aquellos que tengan por objeto fincas en las que concurren algunas de las siguientes circunstancias:

A) Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano, en la actualidad regulado en el artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el TRLS.

B) Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rural, siempre que el rendimiento distinto del rural sea superior en más del doble a éste.

6. Causar graves daños a la finca, con dolo o negligencia manifiesta. Esta causa de resolución a instancia del arrendador tiene su fundamento en la obligación impuesta al arrendatario de usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia. Concurren, por tanto, un elemento objetivo (gravedad del daño) y otro subjetivo (dolo o negligencia manifiesta), cuya valoración ha de realizarla el Juez atendiendo a las circunstancias del caso concreto.

IV. CAUSAS DE RESCISIÓN

El artículo 26 de la LAR dice: «Tanto el arrendador como el arrendatario podrán rescindir el contrato por incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras en los términos de los artículos 18, 19 y 20».

Aunque el artículo habla de rescisión, estamos más bien ante supuestos de resolución por incumplimiento de las obligaciones siguientes:

1. El arrendador está obligado a realizar las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertar el contrato. Si requerido el arrendador, no realiza las obras, el arrendatario podrá optar bien por compelirle a ello judicialmente o resolver el contrato u obtener una reducción proporcional de la renta o por realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo. Asimismo podrá reclamar los daños y perjuicios causados.

2. Corresponde al arrendador realizar las obras, mejoras o inversiones que por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firme o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego, hayan de realizarse sobre la finca arrendada.

3. Cuando las obras, mejoras o inversiones, anteriormente aludidas, sean de tal entidad y naturaleza que excediendo de la natural conservación, supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción, el arrendador tendrá derecho a la revalorización proporcional de la renta y en su caso a la rescisión del contrato, cuando el arrendatario no estuviese conforme con dicha revalorización.

4. El arrendatario está obligado a realizar las reparaciones, mejoras o inversiones que sean propias del empresario agrario en el desarrollo normal de su actividad, sin que por ello tenga derecho a disminución de renta ni a la prórroga del arriendo, salvo que por acuerdo de las partes o de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resulte otra cosa.

V. EFECTOS

Los efectos de la terminación del contrato de arrendamiento rústico se encuentran regulados en el artículo 27 de la LAR: «El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y recíprocamente el entrante tiene la obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, en la forma prevista en el artículo 1.578 del Código Civil».

Este artículo se aplica tanto en los casos en que el arrendamiento termina de forma voluntaria como de manera forzosa, por ejemplo, por impago de renta o cantidades asimilables. Así destacamos la sentencia del TS de 18 de marzo de 1904, que señala que la terminación de un contrato de arrendamiento rústico por desahucio no extingue los derechos contemplados en el artículo 1.578 del Código Civil.

El artículo 27 de la LAR no contempla todas las consecuencias que se derivan de la terminación de la relación arrendaticia, por tanto, es importante destacar que el arrendatario ha de devolver la finca en el mismo estado en que la recibió, siendo responsable del deterioro o pérdida que haya sufrido por culpa del mismo.

RESUMEN

TERMINACIÓN ARRENDAMIENTO
RÚSTICO

La terminación de la relación arrendaticia rústica y sus efectos se hayan regulados en los artículos 24 a 27 de la LAR, distinguiendo tres figuras jurídicas distintas: terminación, resolución y rescisión. Hemos analizado las causas determinantes de cada una de ellas, a las cuales hay que añadir las que las partes contratantes hayan expresamente acordado, rigiendo con carácter supletorio el Código Civil. También hemos analizado los efectos derivados de dicha terminación, en cuyo caso el arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y reciprocamente el entrante tiene obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos en la forma prevista en el artículo 1.578 del Código Civil.

ABSTRACT

RURAL LEASE TERMINATION

The termination of a rural lease relationship and its effects are regulated in sections 24 to 27 of the Rural Lease Act. The act distinguishes between three different legal concepts: termination, cancellation and rescission. We have analysed the causes at the root of each, to which causes must be added any causes that the parties to the lease have expressly agreed to. The Civil Code is applied as a supplementary framework. We have also analysed the effects stemming from the termination of a rural lease, in which case the outgoing tenant must allow the incoming tenant to use the premises and other means necessary for the following year's preparatory work, and reciprocally the incoming tenant is obligated to allow the outgoing tenant all that is necessary to gather and use the fruits of his labour as provided for in article 1578 of the Civil Code.

VENTA DE UN BIEN INMUEBLE POR UN PRECIO JUSTO REALIZADA
POR EL DEUDOR ENAJENANTE PARA PAGAR A UNOS ACREDITORES
CON PREFERENCIA A OTROS Y ACCIÓN REVOCATORIA O PAULIANA

por

JUAN IGNACIO PINAGLIA-VILLALÓN Y GAVIRA

Doctor en Derecho

Profesor de Derecho Civil

Las siguientes líneas vienen motivadas por la lectura de la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de julio de 2007 (*RJ* 2007/4707), que aborda, entre otros temas, el problema de la rescisión por fraude de acreedores de la venta de un inmueble seguida de la aplicación del precio recibido al pago de unos acreedores con preferencia a otros, llegando a la conclusión de que no procede la rescisión por inexistencia del requisito del *consilium fraudis* exigible para el ejercicio de la acción rescisoria en fraude de acreedores. Tesis que mantienen también, en supuestos semejantes, las sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2004 (*RJ* 2004/931) y 21 de junio de 1945 (RGLJ, Tomo XI, junio-septiembre, 1945, núm. 26).

Para la doctrina italiana, que ha estudiado con detenimiento la cuestión planteada, la venta hecha por un precio justo no puede ser revocada cuando