

4034459

DR  
# 0917

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR |          |
| BIBLIOTECA                |          |
| BARRANQUILLA              |          |
| No. INVENTARIO            | 234      |
| PRECIO                    |          |
| FECHA                     |          |
| CANJE                     | DONACION |

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRANQUILLA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR

BIBLIOTECA

BARCELONA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR

BIBLIOTECA

BARCELONA

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR

BIBLIOTECA

BARCELONA

LA LESION ENORME

JESUS EDUARDO ROJAS VANEGAS

CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO

SIMON BOLIVAR

BARRANQUILLA, 1.986

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRANQUILLA

LA LESION ENORME

JESUS EDUARDO ROJAS VANEGAS

Trabajo de grado presentado  
como requisito parcial para  
optar el título de Abogado.

Director:

CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO

SIMON BOLIVAR

FACULTAD DE DERECHO

BARRANQUILLA, 1.986

Nota de Aceptación

---

---

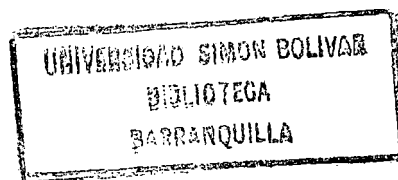
---

\_\_\_\_\_  
Presidente del Jurado

\_\_\_\_\_  
Jurado

\_\_\_\_\_  
Jurado

Ciudad y fecha



T.  
346.02  
R.628

## DEDICATORIA

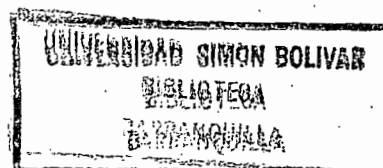
A la memoria de mi padre,  
al cariño de mi madre,  
al apoyo de mi esposa  
que ha sido mi mejor compañera  
y amiga,  
y a mis hijos que son  
los principales actores  
de mi superación.

A todas las personas  
que de una manera u otra  
me han apoyado,  
también a mis maestros,  
ya que sin ellos  
no hubiera sido posible  
alcanzar la meta propuesta.

## TABLA DE CONTENIDO

|                                                                                     | Pág. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
| INTRODUCCION . . . . .                                                              |      |
| 1. LA LESION ENORME . . . . .                                                       | 1    |
| 1.1. RECUENTO HISTORICO DE LA LESION ENORME . . . . .                               | 1    |
| 2. CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA DE LA LESION ENORME . . . . .                     | 6    |
| 2.1. PLANIOL Y RIPERT . . . . .                                                     | 6    |
| 2.2. ALEJANDRO BESA . . . . .                                                       | 6    |
| 2.3. DEMONTES . . . . .                                                             | 7    |
| 2.4. CARLOS TOLOSA FONTECILLA . . . . .                                             | 7    |
| 3. EL JUSTO PRECIO DE LA COMPRA-VENTA . . . . .                                     | 13   |
| 3.1. REQUISITOS DEL PRECIO . . . . .                                                | 17   |
| 3.1.1. Que consista en dinero, o parte en dinero y parte en otra co<br>sa . . . . . | 18   |
| 3.1.2. Determinación o certeza del precio. Precio determinable. . .                 | 18   |
| 4. EJERCICIO DE LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENGRME. . . . .                     | 25   |
| 4.1. ACCION RESCISORIA CONTRA TERCEROS. . . . .                                     | 30   |
| 4.2. FUNDAMENTO JURIDICO DE LA RESCISION POR LESION ENORME . . .                    | 32   |
| 4.3. CONTRATOS RESCINDIBLES POR CAUSA DE LESION ENORME. . . . .                     | 33   |
| 4.3.1. La Lesión en el contrato de Compra-Venta . . . . .                           | 36   |
| 4.3.2. La Lesión en el contrato de permuta . . . . .                                | 42   |
| 4.3.3. La Lesión en la aceptación de una herencia . . . . .                         | 43   |

|                                                          | Pág. |
|----------------------------------------------------------|------|
| 4.3.4. La lesión en la partición . . . . .               | 44   |
| 4.3.5. La Lesión en el contrato mutuo . . . . .          | 45   |
| 4.4. EFECTOS DE LA RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME . . . . . | 46   |
| 5. CONCLUSIONES. . . . .                                 | 51   |
| BIBLIOGRAFIA . . . . .                                   | 59   |





## INTRODUCCION

El presente trabajo versa sobre la lesión enorme; a través de él se analizarán las diferentes normas que lo contemplan; se estudiarán los contratos en los que tiene cabida y en los que no son susceptibles de su aplicación.

La figura de la lesión enorme se reglamentó en su comienzo solamente para el vendedor; posteriormente también se tuvo en cuenta al comprador, quien adquirió frente a esta acción los mismos derechos que el vendedor, en los contratos en que la ley lo permite. En ningún momento se da la posibilidad de ejercer la acción rescisoria por lesión enorme entre los contratos de bienes muebles, a excepción de la partición de bienes, en la que sí opera la figura de la lesión enorme tanto para bienes muebles como para inmuebles.

Destacar la importancia de la acción rescisoria en nuestra legislación, ya que gracias a ella se logra en muchos casos restablecer el equilibrio en los contratos,

Igualmente ver la necesidad de hacer extensiva la figura de la acción rescisoria a los contratos de bienes muebles, ya que hasta el momento

no se ha logrado establecer un control sobre ellos; se ha dejado al arbitrio de las partes la determinación de los precios que en la mayoría de los casos conlleva la lesión enorme, y finalmente pasa inadvertida - ante la justicia.

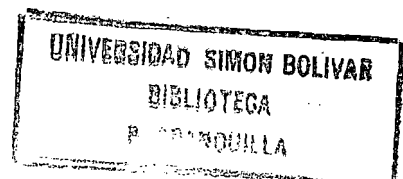
## 1 LA LESION ENORME

### 1.1. RECUENTO HISTORICO DE LA LESION ENORME

En la época clásica de la legislación romana, el precio como elemento esencial e indispensable del contrato de compra-venta deberá consistir en dinero. Ese precio en dinero debe reunir las condiciones de ser serio y cierto.

Por precio serio se entendió no una equivalencia matemática entre las cosas objeto de las prestaciones de los contratantes, sino una relación de valores entre la cosa que debía entregarse y la que la otra parte debía recibir.

Según esto, el precio podía ser inferior al justo valor de la cosa vendida y se consideró como serio, salvo que fuese tanta la desproporción, tan exigua y mezquina su cantidad que no se viera ni al comprador ni al vendedor intención de celebrar este contrato; por tanto la falta de equivalencia y el precio no acarreaba nulidad de la venta, porque al contrato no le faltaba ningún elemento esencial. Estos son a grandes rasgos los principios que rigieron la compra-venta en una primera etapa del derecho romano.



Dioclesiano reaccionó contra lo que sucedía en el derecho antiguo y en la época clásica sancionó dos rescriptos por medio de los cuales se podía rescindir la venta cuando el precio recibido fuese inferior a la mitad del justo precio de la cosa, pero dando al comprador la facultad de evitar la rescisión completando el valor del justo precio.

Dioclesiano y Maximiano consideran que la lesión enorme se da cuando se produce una desproporción en el precio; por medio de la ley *secundae*: "Si tú o tu padre ha vendido a un menor precio una cosa de mayor valor, es equitativo o bien, que restituyendo el precio de los compradores, tú recibas el fundo vendido, acudiendo a la autoridad del Juez, o bien si el comprador lo prefiere, tú recibirás lo que falta al justo precio. Ahora se considera menor el valor de la cosa, si la mitad del verdadero precio no ha sido pagada".

Este texto romano traduce la idea de la lesión enorme como la desproporción en la venta que afecta el interés patrimonial del vendedor, de ahí que la venta pueda rescindirse cuando el precio convenido fuese vil; igual sucede cuando se ha dado la mitad del verdadero precio de la cosa. Queda al arbitrio del comprador evitar la rescisión, completando el justo precio objeto del contrato. Se limita la lesión enorme a la venta de inmuebles y solo en favor del vendedor; no se otorga al comprador porque se supone que solamente el vendedor puede resultar afectado en un contrato lesivo, al inducirlo el comprador en -

circunstancias ventajosas para éste a la celebración del negocio.

Hoy como antes, el precio se refiere al tiempo de verificarse el contrato sin tener en cuenta las mejoras o deterioros sufridos en el intermedio entre la celebración del contrato y la declaratoria de rescisión.

Justiniano impuso expresamente la procedencia de la lesión enorme en la compra-venta de inmuebles. Respecto del vendedor, confirmó lo dicho antes, diciendo que es la, única parte que puede lograr el restablecimiento del equilibrio contractual.

El código Napoleónico, acogiendo los principios del derecho romano, estableció también la figura de la lesión enorme, con fundamento en un vicio del consentimiento. La rescisión por lesión en más de los 7/12 del precio; y solamente promovida por el vendedor y entrándose de inmuebles.

Se excluyen la compra-venta de inmuebles que tengan el carácter de aleatorio, como también las hechas con autorización judicial y las consentidas por la administración bajo los trámites de la expropiación. En Francia existen actualmente dos textos legales que establecen la lesión enorme en las compra-ventas mobiliarias; la ley del ocho de julio de 1.907, modificada por la ley 10 de 1937, hace relación a las ventas de abonos y otros elementos destinados a la agricultura. Y

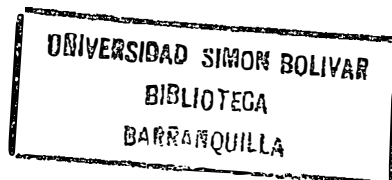
la ley 11 de 1957, Art. 37, surge con las cesiones del derecho para la explotación de una obra literaria o artística.

Estos dos textos tienen una gran importancia puesto que han roto las barreras restrictivas de la lesión, en cuanto van más allá de las ventas inmobiliarias que desde el derecho romano han impuesto al campo de acción de la rescisión por lesión enorme cuando resulta evidente el aumento creciente en el valor de las cosas muebles.

Andrés Bello consideró que no sólo el vendedor podría resultar lesionado, sino que el comprador igualmente podría quedar afectado en una venta, de ahí que en su proyecto del Código Civil chileno introdujo también la lesión enorme y amplió la facultad de instaurar la acción en favor del comprador.

Según el derecho romano y el código Napoleónico, no habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieran hecho por el Ministerio de la Justicia.

Andrés Bello excluyó las ventas hechas por el Ministerio de la Justicia; para interponer este criterio siguió el Art. 1684 del Código Civil Francés, que establece : "No son rescindibles por lesión las ventas que según la ley, no pueden ser hechas más que con autoridad judicial". Se trata de ventas forzadas que no se pueden hacer de otra ma-



nera que judicialmente como el remate de un bien embargado, ventas de bienes por un menor, remate de un bien de la sucesión para el pago de impuestos; considerándose que las ventas que se hacen judicialmente están sometidas a una publicidad especial que permite las posturas autorizadas por la ley, previo conocimiento del avalúo de la cosa, se explica la vigencia de la excepción de la rescisión.

A pesar de que el Art. 32 de la ley 57 de 1887 habla de ventas hechas por autoridad de la ley, hay que entender que no se limita a las ventas judiciales, sino que se aplica a toda clase de venta en pública subasta, como ocurre en las que se hacen por intermedio de funcionarios administrativos en los juicios de jurisdicción coactiva.

## 2 CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA DE LA LESION ENORME

La lesión enorme consiste en el detrimento patrimonial excesivo que se sufre en la ejecución de un acto jurídico.

En general, todas las definiciones dadas coinciden en uno de los elementos constitutivos de la lesión; que una de las partes del contrato oneroso, conmutativo reciba de la otra una prestación inferior a la que proporciona. La medida de dicha inferioridad la señala el legislador de cada país y el elemento daño o perjuicio puede, o no ser exigido por el mismo.

### 2.1. PLANIOL Y RIPERT

Define la lesión diciendo que " es el perjuicio experimentado por una parte como consecuencia de un acto jurídico ejecutado por ella; consiste más precisamente en los contratos a título oneroso, en el hecho de recibir una prestación de un valor inferior al que él perfecciona ".

### 2.2. ALESSANDRI BESA



La define como " la desigualdad considerable que existe en las prestaciones de un contrato bilateral, desigualdad que atenta contra la equidad en las relaciones jurídicas porque acarrea un perjuicio ".

### 2.3. DEMONTES

Dice, " La lesión es el perjuicio que un contratante experimenta cuando, en un contrato conmutativo, no recibe de la otra parte un valor igual al de la prestación aportada por él ".

### 2.4. CARLOS TOLOSA FONTECILLA

Define la lesión " como el daño sufrido por una persona que se origina por un contrato conmutativo y que le da acción para pedir su rescisión u obtener el verdadero beneficio que del contrato debiera haber recibido."

El principio que domina en todo contrato conmutativo es la equivalencia recíproca de las prestaciones a que da origen. La lesión es la ruptura de esa equivalencia; cuando el equilibrio se rompe desaparece el principio mismo del contrato conmutativo.

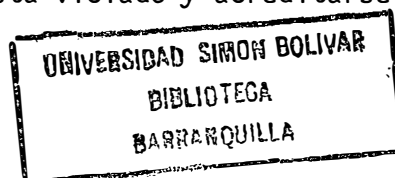
Sería imposible buscar una equivalencia absoluta en los contratos, lo que se debe buscar es una equivalencia relativa, puesto que en todo contrato siempre hay un contratante que resulta lesionado; por eso aceptar la lesión como un medio de anular todos los contratos no -

sería práctico, esto conduciría a la rescisión de todo contrato, y desde luego se iría en contra del interés general.

Respecto a la naturaleza jurídica de la lesión enorme se discute si es o no un vicio de consentimiento.

Para Alejandro Bonivento la lesión enorme no es otra cosa que un vicio objetivo por el rompimiento del equilibrio en las relaciones contractuales. Esta es la corriente moderna para concebir de lesión, por cuanto en el derecho romano estaba erigida como un vicio del consentimiento. Es un punto de vista amplio y consecuente aplicación de la justicia en el precio.

Cuando se confiere a cualquiera de las partes lesionadas la acción pertinente, rescisoria por lesión enorme, la califica la ley, es por eso que se ha roto el equilibrio en las prestaciones y no porque el consentimiento está viciado. La ley en ningún momento tiene de presente que la voluntad no se ha expresado libremente, por el contrario, ignora ese supuesto, para hacerle producir los efectos de la rescisión sin consultar si fue viciado o no el consentimiento. Es decir, que dentro del juicio que se adelante para decretar la rescisión de la compra-venta no hay que acreditar que la voluntad fue afectada seriamente en su declaración contractual, simplemente en el juicio ordinario respectivo, por medio de peritos y objetivamente hay que probar la existencia del desequilibrio por la parte que promueve la acción. Al hablar de lesión enorme se debe comprobar que el contrato está viciado y acreditarse la diferen



cia en las prestaciones para que el juzgador tenga elementos de juicio para responder a las pretensiones. Si los peritos dictaminan cuál es el valor comercial de la cosa al momento de la celebración del contrato y se prueba el precio pagado o recibido que se aprecia en la correspondiente escritura pública de venta; estamos frente a una lesión enorme que debe ser declarada por el juez rescindiendo el contrato.

Es de tener en cuenta que todo vicio del consentimiento afecta el contrato que se celebre, cualquiera que sea la naturaleza del acto jurídico. De suerte que si la lesión enorme se reputa como vicio del consentimiento tendría que extenderse a todos los actos jurídicos.

Precisamente la lesión enorme no es procedente sino en determinados actos jurídicos; ellos son :

- a. Compra-venta de inmuebles. Ley 57 de 1887, art. 32.
- b. Permuta con inmuebles. Art. 1958 del C.C.C.
- c. Aceptación de la herencia. Art. 1291 del C.C.C.
- d. Partición de la herencia. Art. 1401 a 1410 del C.C.C.
- e. Cláusula Penal. Art. 1601 del C.C.C.
- f. Mutuo con interés. Art. 2231 del C.C.C.
- g. Hipoteca. Art. 2455 del C.C.C.
- h. Anticresis. Art. 2466 del C.C.C.

Para Eddie Navarrete la lesión constituye un vicio del consentimiento refiriéndose a un caso de error, dolo, o de violencia, que se

trate de un vicio propio, que estaríamos frente a un caso de falta o insuficiencia de causa, que sería contraria al orden público, que configuraría un acto alícito; debe ser tratado como abuso del derecho de contratar. Algunos autores sostienen que en el fondo el problema de la lesión no es otra que evitar el enriquecimiento injusto a expensas de otro.

El fundamento no hay que buscarlo entre los principios del derecho, sino en una razón de quidad, que conforme a la etimología de la palabra consiste en la "igualdad de trato"; proteger al contratante que consiente en deshacerse de su propiedad urgido por la situación, violentado moralmente por su condición precaria, del contratante que abusando de ella obtiene un provecho exagerado.

En el derecho civil chileno la lesión no es un vicio del consentimiento, es un vicio objetivo, de ahí que resulta ser una acción excepcional de derecho estricto y por lo tanto sólo tendrá cabida en aquellos pocos casos en que la ley lo admite expresamente y lo sanciona. Si fuera un vicio del consentimiento acarrearía la nulidad relativa de cualquier acto jurídico en que se presentara.

En nuestro código civil hay dos razones importantísimas que son las que lo están rigiendo.

a. La lesión enorme no es un vicio del consentimiento, por lo que no procede en todos los contratos.

b. Sólo se admite en algunos contratos cuando es enorme.

La primera de estas razones se desprende del Art. 1508 del C.C. C., en donde al enumerar los vicios del consentimiento no incluye la lesión; como del carácter restrictivo que tiene en el código, esta acción solo procede en las particiones puesto que en ellas se persigue una absoluta igualdad entre los comuneros. Si la lesión enorme fuera un vicio del consentimiento debería proceder en todo contrato, ya que no habría razón de excluirlo en unos y aceptarlo en otros; de ser un vicio del consentimiento tendría el mismo fundamento en todo caso; el consentimiento viciado, sus efectos, en consecuencia deberían ser siempre iguales.

De los proyectos del código civil de don Andrés Bello resulta claramente establecido que la lesión enorme no es un vicio del consentimiento, sino una causal de rescisión de ciertos contratos.

El Art. 1629 del proyecto de código civil chileno de 1.853, enunciaba la lesión entre estos vicios; posteriormente fue suprimida, de ahí que en el actual código en el Art. 1451 no esté incluida. Por tanto, la lesión enorme solo da derecho para rescindir los contratos en que está expresamente admitida; fuera de ellos no puede invocarse en ningún otro, a menos que se traduzca en error, dolo o fuerza. Se trata de una acción de derecho estricto que no puede aplicarse por analogía. La segunda razón es que la lesión no se acepta como causal de rescisión del contrato de venta, sino cuando es enorme, así está contemplado en el

Art. 1946 del C.C.C.

La lesión es enorme en los casos del Art. 1947 del C.C.C. de manera que solamente en ellos se puede pedir la rescisión de la venta; en caso contrario esta acción es improcedente, se requiere que la lesión sea enorme.

De otra manera se podrían rescindir todos los contratos y además quedaría al arbitrio del juez la apreciación de cuándo hay lesión.

La jurisprudencia ha reconocido igualmente la necesidad de que la lesión sea enorme para que el contrato de compra-venta pueda rescindirse por esta causa.

De acuerdo a nuestra ley civil la lesión es enorme cuando el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende y para el comprador cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

### 3 EL JUSTO PRECIO DE LA COMPRA-VENTA

Faltando uno de los requisitos esenciales del precio, la compra-venta es inexistente o se convierte en otro acto jurídico.

El precio también debe ser justo, no como requisito esencial, sino como elemento para lograr el verdadero equilibrio en las prestaciones de los contratantes. Tiene una extraordinaria importancia en la estimación de las obligaciones y en los efectos que produce la rescisión o nulidad de ciertas compra-ventas.

De ahí cuando el precio no es justo, es lesivo, bien para el comprador cuando paga más del doble del valor real de un inmueble, o para el vendedor cuando recibe como precio menos de la mitad del valor real, tratándose de inmuebles.

Se presenta la figura de la lesión enorme prevista para la compraventa en los Arts. 1946 a 1954 del C.C.C.

A qué época se refiere el justo precio ?

Para Bello, el justo precio es el valor monetario de la cosa -

vendida al momento de la celebración del contrato, su valor expresado en dinero y que a su vez el precio pagado por el comprador era otro - valor monetario. El justo precio de la cosa vendida es el que tiene - realmente, es el valor, que comercialmente hablando se le asigna independientemente de todo valor de afección; es decir, es el valor intrínseco de la cosa, el valor que tiene en sí misma, atendidas su naturaleza e importancia.

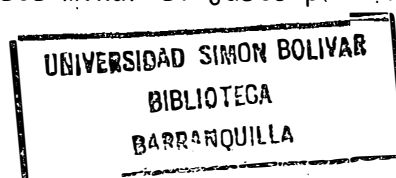
El justo precio no es el valor que se da por la cosa como generalmente se cree, cuando se dice que las cosas valen lo que se da por ellas; la mayoría de las veces ésto no es cierto, porque en muchas ocasiones una cosa se vende en más o en menos de lo que vale.

Según los Economistas las cosas tienen dos valores :

a. Valor en uso o de afección: Es el que cada individuo le atribuye a una misma cosa, según la utilidad que le reporta o el significado que para él tiene. Es un valor subjetivo y tiene una relación directa con la persona que lo asigna.

b. Valor en cambio : Es el que tiene la cosa en el comercio, el que se le asigna en las transacciones y cuya fijación se regula por la ley de la oferta y la demanda, es uno mismo para todos; es un valor objetivo, pertenece a la cosa como algo inherente a ella.

Como es apenas lógico, para determinar el justo precio, se tie-





ne en cuenta el valor en cambio, al que tiene la cosa, atendida su situación, condiciones, etc., porque es el que le asigna la generalidad de las personas, y el que resulta de su propia naturaleza.

En conclusión, puede decir que justo precio, para los efectos de determinar la lesión enorme, es el que al tiempo de la venta tenga la cosa en sí misma y que resulta del valor que le asigna la opinión común y general de las personas; pero de ninguna manera es el que le atribuyen las afecciones individuales.

Debido a la desvalorización de la moneda, el valor de las cosas varía y puede darse el caso que al tiempo de establecerse la acción de lesión enorme, hay aumentado o bajado el valor de la cosa vendida hasta el punto de no constituir lesión con relación al precio que recibió el vendedor o que pagó el comprador.

De conformidad con el inciso final del Art. 1947 del C.C.C. el justo precio se refiere a la época del contrato.

Para determinar si se da la lesión o no, se debe tener en cuenta el valor que la cosa tenía el día en que se celebró el contrato. Esto es apenas lógico, puesto que las partes dieron su consentimiento acerca del precio cuando la cosa tenía ese valor, fue en ese momento cuando se llegó a un acuerdo y no teniendo en cuenta la posible variación que pudiera sufrir en el futuro.

Cuando se trata de una venta efectuada bajo condición suspensiva se debe tener en cuenta que hay dos clases de condiciones suspensivas; una que impide la formación del contrato hasta su cumplimiento, y otra que permite su nacimiento a la vida del derecho, suspende uno o varios de sus efectos.

Al respecto existen varias posiciones :

Alessandri dice : Que cuando la condición se cumpla, el contrato podrá ejecutarse, las obligaciones que crea se harán exigibles y sus efectos se retrotraerán a la fecha en que se celebró; se reputa puro y simple desde ese momento. El contrato se considera celebrado el día en que las partes convinieron en la cosa y el precio y no el día en que se cumplió la condición.

En las ventas hechas bajo condición suspensiva no hay lesión, sino cuando el precio estipulado es mayor del doble o menor que la mitad del justo precio que la cosa tuvo el día de la celebración del contrato, sin que nada signifique que esa desproporción exista al tiempo de cumplirse la condición.

Un ejemplo de contrato cuando la condición impide su formación, es la fijación del precio por un tercero; sin embargo, existe un obstáculo: La pérdida de la cosa que no podían imputar en sano derecho al acreedor. Al retrotraer los efectos del cumplimiento de la condición de la época en que el contrato se celebró. Según el Art. 1182 del C.C. Fran

cés, no obstante esa retroacción, los riesgos de la cosa quedaban a cargo del deudor; esto equivale a decir que el contrato se ha y no se ha celebrado. Cuando la cosa perece antes de la fijación del precio, o dichas fijación no llega a efectuarse, no hay contrato. En cambio, una vez que el tercero ha determinado el precio, se reputa que el contrato existió puro y simple desde el primer momento. En el primer caso la cosa perece para su dueño; en el segundo, esta regla tiene cumplido efecto.

Para reasumir, tenemos, que si la condición impide la formación del contrato hasta su cumplimiento, es solo el momento de su nacimiento el que determina la llamada "época del contrato", por lo tanto hay que referirse al día en que se cumpla la condición para saber si el contrato se forma viciado de lesión; el justo precio se refiere a dicho cumplimiento.

Si el contrato se ha formado, pero sus efectos se hallan diferidos por una condición suspensiva, el cumplimiento de ella retrotrae las cosas a la fecha en que la convención se celebró, que es "el tiempo del contrato"; en este caso el justo precio se refiere al tiempo en que el contrato se formó y al de el cumplimiento de la obligación.

### 3.1. REQUISITOS DEL PRECIO

El precio es otro de los elementos esenciales del contrato de compra-venta. Es el objeto de la obligación del comprador y la causa de

la obligación del vendedor.

Se puede aceptar que se haga parte del pago en dinero y parte en especie; siempre que ésta no represente más cantidad que el dinero, porque de ser así se celebraría un contrato de permuta, regulado por el Art.1955 del C.C.C.

La doctrina se ha encargado de señalar los requisitos del precio;

3.1.1. Que consista en Dinero, o parte en Dinero y parte en otra cosa.

El dinero se tiene como patrón para señalar el precio, y se tiene como tal la moneda corriente de curso legal en un país; por tanto toda moneda extranjera que tenga circulación legal en Colombia hace las veces de este elemento.

Si no se determina la suma de dinero a que se obliga el comprador, no hay compra-venta; es inexistente el contrato, por eso se requiere que el precio en dinero se exprese al momento de pronunciarse las voluntades.

3.1.2. Determinación o certeza del precio. Precio Determinable.

El precio debe ser determinado o fácilmente determinado. Si no hay certeza en el precio no hay contrato de compra-venta.

Es posible que no se fije cuantía o valor exacto de la cosa, - pero se establecen bases precisas para lograr la determinación del precio. Pérez Vives, dice: "Puede ser establecido más tarde por una simple operación, o una serie de operaciones aritméticas, sin que haya margen para una apreciación arbitraria o para la introducción de nuevos elementos, sin los cuales sea imposible la fijación del precio". El precio es fijado por los contratantes, al pronunciar sus voluntades, convienen sobre la cosa y el precio, Art. 1864 del C.C.C.

También puede darse que las partes acuerden que el precio sea - señalado por un tercero y ellos convienen en la cosa solamente, el precio acordado de esta manera produce plenos efectos y obliga al cumplimiento de los contratantes.

Se ha discutido mucho sobre la calidad de este tercero, y se dice que es perito, árbitro o un mandatario.

Bonivento afirma que es mandatario de los contratantes, para respaldar esta posición argumenta :

a. El tercero se compromete a una gestión por cuenta y riesgo - de los contratantes.

b. La gestión recae sobre un negocio jurídico concreto; "fijar el precio".

c. Cumplida la gestión obliga a los contratantes que revisten la gestión de mandantes.

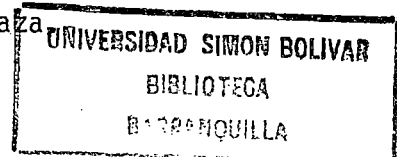
El tercero obra en consecuencia, en nombre y representación de los otorgantes, por cuanto sustituye su propia voluntad.

No se puede confundir con el perito, ya que el dictamen rendido por éste no obliga al juez ni a las partes, es facultativo para ellos, en tanto que la fijación del precio por el tercero es obligatorio para los contratantes por el querer suyo.

Tampoco se puede tener al tercero como árbitro por ser ésta una persona a quien se le confiere la decisión de una controversia de carácter litigioso; y la fijación del precio no tiene ningún alcance litigioso. Encierra un simple encargo de carácter meramente extrajudicial; es la subordinación de la determinación del precio como elemento esencial de la compra-venta.

El precio puede resultar fácilmente determinable, sin necesidad de expreso convenio entre los contratantes.

El Art. 1864, inciso final dice: "si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega a menos de expresarse otra cosa"; de manera que cuando entran en juego las condiciones expresadas en esta norma, la ley supone que las partes han acordado el precio corriente de la plaza.



- a. Que la cosa vendida sea fungible.
- b. Que se venda al corriente de la plaza.
- c. Que no se haya expresado el precio, se entiende que las partes quieren o han convenido tácitamente el que tuvieren el día de la entrega.

Mazeaud, sostiene que : "se debe tener como precio determinable aquel que se desprende del contrato y contenga los elementos que sin influencia posible de la voluntad posterior de las partes, permitan determinar el precio al momento de su vencimiento".

### — 3.1.3. El precio debe ser serio y real.

Para que el precio tenga existencia jurídica requiere que sea - real y serio; que no sea simulado o irrisorio.

Que el precio sea serio o cierto quiere decir que sea verdadero, que se haya estipulado con ánimo de exigirse.

Un precio no es serio cuando es tan bajo que parece irrisorio y solo se desprende de él que su objeto fue hacer una donación al comprador, tampoco es serio el que estipula sin intención de cobrarse.

Cuando el precio no es serio, no hay en realidad precio, aunque sea justo y la venta adolece de nulidad absoluta por carecer de ese elemento. Cuando no es justo, hay precio, pero la venta adolece de lesión

enorme, por lo tanto la acción que procede es la rescisoria y no la de nulidad absoluta.

El precio puede ser justo y no serio, y en cambio puede no ser justo pero ser serio. Hay lesión enorme cuando deja de ser justo sin que nada signifique que sea o no serio. En este último caso el contrato no existe, la seriedad del precio no afecta a su cuantía en sí misma, sino a su existencia. La justicia del precio es la que dice relación con el valor de las cosas y solo allea debe atenderse para saber si hay o no lesión enorme.

Al decir que el precio debe ser real significa que el precio -  
convenido en el contrato es el que paga el comprador al vendedor o se o  
bliga a pagar en dinero, o parte en dinero y parte en otra cosa.

¿Qué efectos produce la simulación frente a las partes?

La exigencia de la realidad en el precio permite que los contra-  
tantes se obliguen recíprocamente a entregar una cosa y a pagar por ella.  
Cuando se declara haber recibido un precio y no es así se debe acudir al  
querer de las partes; si se quería hacer una donación habría que remitir-  
se a ese contrato para ver sus efectos. Si las partes han declarado en -  
escrito privado que el precio no se ha pagado puede pedirse la resolución  
del contrato.

La Corte ha dicho que: "la disposición del Art. 1934 del C.C.C. -



ha de entenderse en el sentido de que la declaración contenida en una escritura pública, de haberse pagado el precio de la venta, admite prueba en contrario, al aplicar el Art. 1759 del C.C.C. Sólo para dirigir acción contra terceros hay necesidad de probar la nulidad o falsificación de la escritura".

La manifestación contenida en la escritura de venta no produce efectos contra terceros poseedores de buena fe; la norma constituye un instrumento de protección a terceros y contra ellos solamente se puede probar la nulidad o falsificación de la escritura.

¿Qué efectos produce la simulación del precio frente a terceros?

Cuando la venta se hace para perjudicar a éstos, nos encontramos frente a un fraude que la ley trata de evitar concediéndole la acción paulina, para dejar sin efecto el contrario, mediante la prueba del fraude y de la divergencia entre la declaración y la intención o querer de las partes.

Pero si un tercero adquiere la cosa por venta posterior, vale decir, si el comprador dispone del objeto en favor de un tercero que desconoce la simulación en el precio, se reputa éste como poseedor de buena fe y por lo tanto no habrá acción sino en virtud de la falsedad o nulidad de la escritura. Para el tercero prevalece el contrato externo ya que en consideración a éste celebró el contrato.

Si la simulación se ha hecho sin el ánimo de perjudicar a terceros, y con el acto se perjudican acreedores del vendedor pueden éstos interponer la acción de simulación para enervar los efectos del negocio jurídico ficticio y restablecer las condiciones patrimoniales del enajenante.

#### 4 EJERCICIO DE LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME

Siendo la lesión enorme un vicio del contrato de venta que produce nulidad relativa, es lógico que la acción que compete a las partes para pedir la rescisión sea una acción de nulidad.

La lesión se da para el vendedor cuando vende por menos de la mitad del justo precio, y para el comprador cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que ha dado por ella.

Al presentarse la lesión enorme, la parte perjudicada cuenta con la acción rescisoria para lograr el restablecimiento del equilibrio de las prestaciones; (esta acción se promueve bajo las formas de un proceso ordinario que prevé el C.P.C. en el Título XXI).

a. La ley 57 de 1.887 en su Art.32 estableció que la acción rescisoria tiene lugar cuando se trate de inmuebles, y de ventas que no sean hechas por Ministerio de la Justicia o en pública subasta.

b. El Código de Comercio preceptúa que no hay rescisión por lesión enorme en los contratos mercantiles, esto se debe a la naturaleza de las operaciones comerciales que permiten el máximo de elasticidad; en el nuevo Código del Comercio, este requisito ha perdido vigencia, resulta ineficaz, ya que el contenido del Art.218 del anterior Código del Comercio excluía la posibilidad de la prosperidad de la acción rescisoria frente a un desequilibrio en las prestaciones originales de una compra-venta comercial. El nuevo Código del Comercio no incluyó esta norma, dejando un vacío que debe ser llenado por las restantes disposiciones de este estatuto.

El Art. 822 ibidem, del Código del Comercio, dice: "Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, ampliarse o rescindirse, será aplicables a las obligaciones y negocios jurídico-mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa". Se concluye que no estableciendo la ley comercial norma alguna que prescinda de la rescisión de la compra-venta de inmuebles en materia mercantil, debe gobernarse por la materia civil que sí la reglamenta. Dada la importancia de los negocios comerciales, se hace necesaria la aceptación de la lesión enorme y la correspondiente acción que se desprende de un vicio objetivo de esta naturaleza, "la rescisoria".

c. Que no se trate de un contrato aleatorio. El contrato debe ser conmutativo; de manera que las partes contratantes deben conocer de antemano el alcance de sus prestaciones. Si el contrato está revestido

de hechos inciertos en el resultando no se puede pensar que se ofrezca la lesión enorme.

d. Que después de celebrado el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria. El Art.1950 del C.C.C. establece que; "Si se estipulare 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". Esto nos indica que la renuncia de la acción rescisoria no produce efecto alguno; cuando ha sido acordada antes del contrato o al momento de su celebración. Se tendrá como no escrita para determinar los alcances de la lesión; es una estipulación nula que no debe ser declarada judicialmente.

Nuestra Jurisprudencia, siguiendo la línea francesa, afirma que la renuncia posterior a la celebración del contrato sí es procedente. Para llegar a esta conclusión se ha remitido al origen de esta figura que suponía que la parte lesionada se veía impulsada a celebrar el contrato por alguna circunstancia especial. De ahí que se piense que después de celebrado el contrato y cuando se supone han desaparecido esas circunstancias sea válido; se requiere que el juez que conozca de la acción rescisoria por lesión enorme, en que se haya renunciado con posterioridad a su celebración, haga un análisis de las circunstancias que rodearon el acto jurídico y la renuncia misma, para evaluar los alcances de la misma. La Corte Suprema de Justicia en sentencia del 30 de noviembre de 1.954 dijo: "La renuncia posterior para que sea válida, -

debe ser hecha, desaparecidas ya las circunstancias que engendraron la lesión, porque llámese ratificación; el acto quedaría viciado como quedó viciado el contrato"; (Gaceta Judicial LXXXIX, página 177).

La renuncia tácita, revestida bajo la forma de donación tampoco es válida.

e. Que la acción no haya prescrito. El Art.1954 del C.C.C. dice: "La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato". Si la parte lesionada interpone la acción rescisoria después de los cuatro años, a partir de la escritura pública correspondiente, y no de la fecha del registro, su pretensión va a quedar reducida a una simple aspiración por cuanto la parte demandada podrá excepcionar por prescripción con la seguridad de triunfar en su posición, ya que la prueba del término de prescripción se establece con la escritura pública que presente el mismo demandante. Debe quedar claro que la prescripción se cuenta a partir de la fecha de la escritura pública de venta. La fecha de inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos y privados del circuito en donde se encuentra el inmueble no sirve para señalar el término de la prescripción ya que el concepto de lesión enorme radica desde el instante mismo de la celebración del contrato; pero si la venta está sometida a una condición, la época para determinar la prescripción es la del cumplimiento de la condición, por la naturaleza especial con que se reviste el acto jurídico. "Es la fecha de la escritura pública la que da el plazo para contar la prescripción".

f. Que el bien objeto del contrato no se haya perdido en poder del comprador. El Art.1951 del C.C.C., dice: "Perdida la cosa en poder del comprador no habrá derecho por una ni por otra parte para la rescisión del contrato.

Lo mismo será si el comprador hubiere enajenado la cosa, salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, pues en tal caso podrá el vendedor reclamar este exceso, pero solo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte!"

De acuerdo con esta norma se debe distinguir la pérdida de la cosa por destrucción; excluye la acción rescisoria en atención a la imposibilidad que se origina por el hecho de la destrucción de la cosa, que hace difícil la determinación del justo precio, y la enajenación por parte del comprador, tampoco puede darse la acción rescisoria; solamente podrá exigir el vendedor lesionado, que el comprador le cubra el exceso recibido de la enajenación con deducción de una décima parte. Si el comprador dispone a menos precio, o por igual la cosa adquirida no habrá lugar a la rescisión del contrato. Por eso en esta norma se desnaturaliza completamente la figura de la lesión enorme. El Dr. Alvaro Pérez Vives, afirma que compradores inescrupulosos eluden la acción rescisoria, ya sea simulando la venta por igual valor del que adquirieron o vendieron realmente por un precio mayor, haciendo figurar en el contrato uno igual al que dicho comprador pagó por el inmueble.

La acción rescisoria es inmueble puesto que su objeto es hacer

entrar en el patrimonio del vendedor el inmueble que salió del mismo a vil precio, por lo que tiene a obtener un inmueble; el comprador por su parte, puede detener la acción ofreciendo un suplemento del precio. Esta acción es mueble para el vendedor, solo cuando el comprador ha enajenado la cosa, pues aquel no puede pedirle la restitución del inmueble sino únicamente el exceso del precio pagado por el segundo comprador y éste es una cosa mueble. En tanto que la acción rescisoria para el comprador siempre es mueble, porque su objeto es siempre obtener la devolución del precio que pagó por la cosa, de manera que se ejercita sobre una cosa mueble que es lo que determina el carácter de los derechos y acciones.

#### 4.1. ACCION RESCISORIA CONTRA TERCEROS

La obligación de restitución del precio implica que la lesión enorme se acredite y que el comprador lo haya enajenado a un tercero por un precio superior al de compra. Del Art.1947 del C.C.C. se desprende que la acción rescisoria por lesión enorme compete tanto al vendedor como al comprador, de manera que ambos pueden deducirla, cuando con arreglo a este artículo, hayan sufrido lesión a consecuencia del contrato de venta. Además del vendedor o del comprador, esta acción puede ejercitarla sus herederos, a quienes se transmiten todos sus derechos y acciones. También puede intentarla el donatario universal del vendedor o del comprador; y sus donatarios a título singular y legatarios a quienes hayan cedido o legado las acciones y derechos emanados del contrato de venta.



La acción rescisoria por lesión enorme puede cederse, ya que la acción de nulidad relativa pueden intentarla los cesionarios de aquellas en cuyo beneficio se ha establecido. Esta cesión puede referirse a esta acción únicamente o a todos los derechos que emanen del contrato de venta. Cuando el comprador ha enajenado la cosa, se niega al vendedor el derecho de pedir la rescisión por lesión enorme; de donde se infiere - que no puede reivindicarla de manos del tercer adquiriente, ya que en este caso no puede pedirse ni siquiera la rescisión del contrato. El único derecho que le compete al vendedor es pedir el exceso de precio - que pagó el nuevo comprador, lo que demuestra la imposibilidad de reivindicar la cosa de manos de terceros.

La acción rescisoria por lesión enorme es personal, afecta solamente a los contratantes, de ahí que no pueda intentarse sino contra el comprador o el vendedor y contra sus herederos.

La Acción rescisoria no puede intentarse contra terceros poseedores; tampoco puede intentarse esta acción directamente contra los terceros tenedores del inmueble vendido; ni puede reivindicarse la cosa de manos de los terceros después de rescindida la venta.

La acción rescisoria por lesión enorme es personal, solo puede hacerse valer por y contra los contratantes, no puede deducirse contra terceros que no han intervenido en el contrato; quiere decir lo anterior que esta acción no puede demandarse a los terceros poseedores del inmueble vendido, puesto que la rescisión no da acción contra terceros sino

una vez que ha sido declarada judicialmente.

De acuerdo al Art. 1953 del C.C.C. el comprador que se encuentre en el caso de restituir la cosa, debe entregarla libre de toda hipoteca o de otro derecho real constituido en ella; esta purificación debe ser previa a la restitución, de modo que en tanto no se proceda a ello, el vendedor no está obligado a recibirla. Esta obligación pesa sobre el comprador y obedece a que el vendedor no tiene acción contra terceros que hayan constituido derechos sobre la cosa vendida y como no es justo que se le restituya con limitaciones que él no le ha impuesto, la ley creyó conveniente exigir al comprador que la libertara de ellas, a fin de entregarla tal como la recibió.

Las hipotecas no se extinguen por el solo efecto de la rescisión; si el comprador no las purifica subsisten después de la rescisión de la venta, por lo que los acreedores podrán dirigirse contra el vendedor.

#### 4.2. FUNDAMENTO JURIDICO DE LA RESCISION POR LESION ENORME.

Ante todo, es bueno recordar qué se entiende por lesión enorme; puede definirse la lesión enorme diciendo que es el menoscabo, el perjuicio que sufre una de las partes en los contratos conmutativos, cuando su obligación no guarda la proporción o la equivalencia a la de su contratante.

Para nosotros, la rescisión por lesión enorme se basa primero en

un principio de equidad universal, y segundo, en un principio jurídico que atañe a la naturaleza del contrato.

Cuando una persona obligada por la necesidad se ve precisada a vender su propiedad a menor valor, es evidente que el comprador se enriquece a costas del vendedor sin una causa lícita; permitir que un contrato así fuera inobjetable sería una iniquidad e injusticia. Esto es precisamente lo que no debe tolerar el legislador, y en consecuencia, ha creado la institución de la rescisión por lesión enorme para prevenir y cortar abusos.

La Corte Suprema de Justicia en ~~sentencia~~ sentencia de casación dice lo siguiente: "El contrato de compra-venta es por su naturaleza conmutativo, porque una parte se obliga a dar a la otra una cosa que se mira como equivalente del precio que ésta recibe, y si falta esa equivalencia, hay una desigualdad que vicia el contrato en su esencia, lo que puede rebasarse ejercitando el perjudicado la acción rescisoria de la venta por lesión enorme que le concede la ley positiva". La diferencia entre la cosa y el precio debe ser palpable, visible y de tanta magnitud, que el contrato de compra-venta pierda uno de sus requisitos esenciales, su carácter de conmutativo para que pueda prosperar la acción rescisoria.

#### 4.3. CONTRATOS RESCINDIBLES POR CAUSA DE LESION ENORME.

El contrato de promesa es válido y debe cumplirse por ser susceptible de anularse por lesión enorme.

Esto conduce al estudio de si la lesión enorme tiene cabida en el contrato de promesa o se trata de una causal de rescisión especialísima del contrato de compra-venta. Al respecto hay diferentes posiciones :

a. Quienes estiman que el contrato de promesa puede rescindirse por lesión enorme y sus fundamentos. La lesión enorme debe tener cabida sin lugar a dudas en el contrato de promesa de venta, ya que siendo el objeto inmediato del contrato de promesa el conjunto de la cosa y el precio, es posible por lo mismo tomar en cuenta la falta de equivalencia entre las prestaciones prometidas por las partes. Quienes sostienen esta tesis fundamentan su modo de pensar en la identificación entre los objetos y los efectos del contrato de promesa y el contrato prometido; la compra-venta no es sino el cumplimiento del contrato de promesa ya perfecto siendo la celebración de la venta un efecto del contrato de promesa.

Vale la pena aclarar que es en el contrato de promesa en donde las partes convienen en la cosa y en el precio, luego en este contrato en donde se debe ver si realmente hay equivalencia entre la cosa y el precio, puesto que en el contrato de compra-venta se cumple con lo acordado en el contrato de promesa.

Esta corriente de opinión exige como condición para hacer rescindible por lesión enorme el contrato de promesa que la desproporción lesiva exista al momento de la celebración de este contrato, por tanto la promesa que era lesiva al tiempo de pactarse no es válida y no debe cumplirse.

b. Quienes sostienen que el contrato de promesa no es susceptible de rescindirse por lesión enorme afirman que, contrato de promesa y contrato prometido son dos contratos enteramente diferentes - que pueden identificarse y que la procedencia de la lesión enorme es excepcional y solo debe aplicarse a los casos previstos por la ley.

El contrato de promesa y el de compra-venta son diferentes e independientes: "La lesión se aplica a aquellos contratos que significan para sus partes prestaciones mutuas y la promesa de venta solo origina para las partes respectivas obligaciones de hacer. Sería materialmente imposible determinar la lesión, ya que no hay cambio de prestaciones, - sino la ejecución de un hecho.

La acción rescisoria por lesión enorme es una acción excepcional y la ley nada ha dicho de ella al tratar del contrato de promesa.

La determinación de justo precio se hará al tiempo del otorgamiento del contrato de venta y no al de la celebración de la promesa.

En todas estas situaciones sería necesario que la venta se celebrara para que posteriormente el que se sintiera perjudicado por ella accionara en un juicio de lato conocimiento pidiendo la rescisión del contrato por ese motivo.

A diario se presenta la situación de incongruencia respecto al precio pactado en el contrato de promesa y el manifestado en la escri-

tura pública; puede darse que en el contrato de promesa se pacta y se menciona el precio real de la compra-venta, pero al suscribir la escritura pública correspondiente, por razones de evasión tributaria, las partes, sin dejar constancia y de común acuerdo, hacen figurar un precio diferente del real en el que se produce lesión enorme; en este caso cómo se podría enervar una posible acción rescisoria por lesión si más tarde el vendedor, con el elemento probatorio de la sola escritura pública, quisiera adelantar el correspondiente proceso? Como dije anteriormente es en el contrato de promesa en donde las partes acuerdan no solamente lo relacionado con la cosa, sino también con el precio, de ahí que tendríamos que remitirnos a él; si se encuentra lesión enorme allí, lógicamente sería susceptible de la acción rescisoria, pero si no existe lesión enorme no es admisible, puesto que nada puede alterar la validez y la existencia del contrato de promesa, es decir que la acción rescisoria intentada por el vendedor en este caso podría anularse con el respectivo contrato de promesa.

#### 4.3.1. La Lesión en el contrato de Compra-Venta.

La compra-venta al tenor del Art. 1849 del C.C.C. es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que da el comprador se llama precio.

De acuerdo al contenido del artículo anteriormente citado, vemos que la compra-venta es un contrato comutativo, porque el precio que da el comprador se mira como equivalente a la cosa que debe entregar al ven

dedor, y como el precio debe consistir en dinero, es muy natural que el contrato de compra-venta sea muy frecuente, pues por su medio se venden por moneda las cosas que no necesitamos con urgencia y con él adquirimos las que hemos menester. De aquí parte el origen del Art.1946 del C.C.C. que dice que el contrato de compra-venta se puede rescindir por lesión enorme.

Como no sería lógico ni prudente otorgar esta acción por el solo hecho de existir una diferencia entre el precio y la cosa materia del contrato, el Legislador la ha reservado para aquellos casos en que la desproporción sea tal, que no permita pensar en la existencia del contrato que quiso celebrarse, sino en otro cualquiera.

Teniendo en cuenta que la lesión enorme se define como el desequilibrio que hay en las prestaciones recíprocas de los contratos conmutativos; en el derecho moderno hay dos tendencias al respecto :

a. Hay una escuela que ve la lesión desde el punto de vista "subjetivo", y la considera como vicio del consentimiento; la respaldan diciendo que quien celebra un contrato apremiado por la necesidad está abocado a una situación de fuerza moral que lo obliga a ello, pudiéndose presentar el caso que le de derecho a entablar la rescisión por lesión enorme; ésta es la razón por la cual se considera la lesión como un vicio del consentimiento.

b. La otra escuela ve la lesión en forma "Objetiva", diciendo

que no es una cuestión de derecho natural, sino simplemente de equidad, de interpretaciones aritméticas, de corrección matemática, es una cuestión de cifras en donde no juega la ilicitud ni los vicios del consentimiento.

La ley simplemente autoriza la acción si ella conviene a alguno de los contratantes, pero no lo obliga a ejercerla.

En Colombia rige el sistema objetivo, pues los casos en que la ley considera que no hay lesión están taxativamente enumerados.

Para que una venta sea rescindible por lesión enorme debe reunir una serie de requisitos, sin los cuales esta acción no tiene cabida, ellos son :

- a.- Que el vendedor o el comprador sufran lesión enorme en los términos del Art. 1947 del C.C.C.
- b.- Que la venta en que ésta incide, sea de aquellas que pueden rescindirse por lesión enorme.
- c.- Que la cosa vendida no haya sido enajenada por el vendedor.
- d.- Que la cosa vendida no haya perecido fortuitamente en poder del comprador.
- e.- Que la acción se entable dentro del plazo legal.

Para que pueda rescindirse la venta por esta causa es menester la concurrencia simultánea de esos cinco requisitos. Si uno de ellos -



falta, no puede ser rescindida, ni aún cuando el comprador o el vendedor sufran lesión enorme. No es una sola existencia la que da margen a esa acción, se requiere además que la lesión se produzca en una de las ventas en que se admite y que concurren las otras exigencias legales.

Si en la escritura de venta el vendedor se da por recibido de un precio que no constituye lesión enorme, pero en el hecho el comprador ha pagado otro que la constituye, el perjudicado, a nuestro juicio, no puede pedir la rescisión de la venta fundado en que el precio que efectivamente se pagó daba margen a esa lesión. Por ejemplo en la escritura de venta el vendedor declara haber recibido veintemil pesos a su entera satisfacción, no obstante no haber recibido sino nuevemil pesos, por ser este el convenio. El precio estipulado en el contrato es el justo precio de la cosa, por lo que constituye lesión enorme; pero si la constituye el recibido en el hecho por el vendedor, puesto que es inferior a la mitad de ese justo precio.

Aunque en la escritura de venta se señale un precio que comparado con el justo precio del inmueble, constituya lesión enorme no la hay, sin embargo, si por escritura posterior entre las mismas partes se expresa que el precio no es el mencionado en dicho contrato sino el que ahora se estipula, que no constituye lesión, y del cual se da por recibido el vendedor; porque esta segunda escritura que es complementaria de la primera, hace plena fe contra las partes y permite en consecuencia establecer a ciencia cierta que el precio convenido no causa lesión.

Otro cuestionamiento que es importante plantear es el referente a si procede la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de inmuebles por destinación. Estos bienes son inmuebles mientras adhieren o están permanentemente destinados al uso, cultivo o beneficio de un inmueble, carácter que pierden desde que se les separa de éste o desde que un tercero constituye derechos sobre ellos. En consecuencia solo procede la lesión por esta causa cuando esas cosas se vendan conjuntamente con el inmueble a que accedan, en cuyo caso la venta es inmueble en su totalidad.

Pero, si los inmuebles por destinación se venden sin el predio a que acceden, recuperan su calidad de muebles, por lo que la venta ya no podría rescindirse por lesión enorme.

La acción rescisoria por lesión enorme es improcedente en toda venta de muebles, cualesquiera que sea su naturaleza, es decir, sean corporales o incorporeales.

Se ha dicho que la acción rescisoria por lesión enorme solo procede en la venta de inmuebles, pero esta regla no es absoluta; hay varias ventas de bienes inmuebles que no pueden rescindirse por esta causa: son las ventas de minas, las que se hubieren hecho por Ministerio de la Justicia y las aleatorias; estas tres especies de ventas, aunque tengan por objeto bienes inmuebles y aunque adolezcan de lesión enorme no son rescindibles.

Respecto de la venta de la nuda propiedad de un inmueble, ésta tiene un valor incierto ya que no se sabe cuánto durará el usufructo y cuándo recuperará la plena propiedad el comprador. Esta venta por lo general no es rescindible por lesión enorme; pero si resulta que aún colocándose en el mejor de los casos el beneficio que obtendrá el vendedor será inferior a la mitad del justo precio o la pérdida que experimenta el comprador será superior al doble del mismo, es evidente que hay lesión y que esa acción es procedente.

Cuando lo que se vende es un derecho de herencia, sin especificar los efectos de que se compone, el cedente no se hace responsable sino de su calidad de heredero, por lo que el vendedor solo confiere al comprador un derecho para tener participación en los bienes hereditarios, pero no un derecho a tales o cuales bienes determinados y no podría conferírsele de ninguna manera, puesto que no se sabe a cuánto asciende la cuota cedida, por lo tanto no se reconoce el valor que tiene el derecho que se cede, falta así el término de comparación llamado justo precio, lo que hace imposible determinar si hay o no lesión enorme; de ahí que esta acción no procede en la cesión de derechos hereditarios.

Lo dicho respecto de la venta de derechos hereditarios es aplicable en todas sus partes a la venta de derechos sobre bienes comunes o proindivisos, porque ni el comprador ni el vendedor saben a cuánto asciende su verdadero valor, lo que hace imposible determinar si hay lesión enorme o no. Corresponde al juez resolver apreciando la prueba rendida.

Para concluir, puedo resumir diciendo que, la acción rescisoria por lesión enorme solo procede en la venta de bienes inmuebles, sean corporales o incorporales; no procede en las ventas de muebles; en las aleatorias salvo las excepciones antes planteadas, ni en las de minas; como se ve, es una acción excepcional de derecho estricto que debe aplicarse restrictivamente y en los casos contemplados por la ley.

#### 4.3.2. La lesión en el contrato de permuta.

El Art. 1955 del C.C.C. dice que "la permutación o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpos por otro".

En este otro contrato conmutativo, en él la especie o cuerpo cierto que se dan recíprocamente las partes se puede considerar como el precio de la negociación. Cada permutante debe estimarse como vendedor de la cosa que entrega.

El Art. 1958 del C.C.C. dice a la letra en su primer inciso: "Las disposiciones relativas a la compra-venta se aplicarán a la permutación, en todo lo que no se oponga a la naturaleza de éste contrato".

Sabemos que la permutación es un contrato conmutativo, por tanto las prestaciones de los contratantes deben considerarse como equivalentes.

La naturaleza de la permuta no rechaza los preceptos de la compra-venta. Para desconocer el mandato del Art. 1958 del C.C.C. que ordena aplicar las disposiciones de la compra-venta a la permuta, sería necesario que hubiera entre estos contratos incongruencias o que aplicándolos se destruyera la armonía que debe existir en el cuerpo del código civil.

Pero, ninguna de estas cosas sucede, porque entre la permutación y la venta existe verdadera analogía. Es cierto que en la permuta no se fija el precio en dinero y que cada uno de los contratantes reúne a un tiempo los caracteres de comprador y vendedor, pero no son, estas incompatibilidades que choquen con la naturaleza de la permuta, por el contrario, creo que el Legislador al redactar el Art. 1958 del C.C.C. tuvo en cuenta especialmente alejar toda duda respecto a la aplicación de la rescisión por lesión en el contrato de permuta.

#### 4.3.3. LA LESION EN LA ACEPTACION DE UNA HERENCIA.

El Código Civil en su Art. 1291, inciso primero, dispone que la aceptación de una herencia, una vez hecha con los requisitos legales, no podrá rescindirse sino en caso de haber sido obtenida por fuerza o dolo y en el de la lesión grave, a virtud de disposiciones testamentarias de que no se tenía noticia al tiempo de aceptarla. Luego, en el inciso tercero del mismo artículo dice: "Se entiende por lesión grave la que disminuye el valor total de la asignación en más de la mitad". Atendiendo a la redacción del artículo vemos que hay en él un doble motivo de rescisión; uno basado en la falta o vicio del consentimiento, debido a la fuerza o dolo,

el otro fundado en la lesión misma, es decir, para que se pueda interponer la acción rescisoria debe existir diferencia en el valor real y el pagado en más de la mitad del valor real.

La Corte Suprema de Justicia en varios fallos ha resuelto que cuando se demanda para la herencia puede obrar uno de los herederos sin poder de los demás. En cambio, ha sentado doctrina contraria y por lo tanto hay que demandar a todos los herederos, cuando se actúa contra la sucesión o contra la herencia.

#### 4.3.4. LA LESIÓN EN LA PARTICION.

La partición es la distribución o adjudicación de un cuerpo de bienes entre copropietarios o coherederos según la voluntad del causante o según los preceptos de la ley.

Se concede también la acción rescisoria en la partición, en favor del partícipe que ha sido perjudicado en más de la mitad de su cuota.

Durante la indivisión todos los copartícipes son propietarios en potencia de los bienes que forman la comunidad, es decir, cada uno de ellos se reputa propietario de una parte indivisa de la cosa que forma la masa común. Por medio de la partición no se hace otra cosa que determinar el derecho de cada uno de los copropietarios, poniendo fin a la incertidumbre; individualizando el dominio.

En la partición debe imperar la igualdad, en ella no debe intervenir la especulación de parte de ninguno de los partícipes, la idea de ganancia está alejada de este acto. Estas y otras consideraciones nos convencen de la injusticia del Legislador al establecer como condición para la rescisión el mismo menoscabado, el mismo perjuicio en la partición, que en la compra-venta o permuta, contratos que como sabemos, las partes no se preocupan sino de comprar al menor precio y vender lo más caro posible.

#### 4.3.5. LA LESION EN EL CONTRATO MUTUO.

Tiene así mismo cabida la rescisión en el contrato de mutuo, cuando se han estipulado intereses usuarios.

El Art. 2231 del C.C.C. autoriza al deudor para pedir judicialmente la reducción de intereses si se probare que el convencional estipulado por las partes excede de una mitad del interés corriente que regía al tiempo de la convención.

Como se observa, la acción del deudor es propiamente la de reducción de intereses. El Legislador ha querido favorecer al mutuario con la disposición del Art. 2231, quien en virtud de su necesidad inaplazable de dinero o debido a su inexperiencia, ligereza o ignorancia, ha caído en las garras macabras del usurero.

En los contratos de compra-venta, permuta, aceptación de una he-

rencia y en la partición la lesión enorme trae consigo la rescisión del -  
acto o contrato; en el caso de los intereses escandalosos se produce única-  
mente el efecto de hacer reducir estos intereses, ya que la acción res-  
ciscoria sería improcedente.

#### 4.4. EFECTOS DE LA RESCISION POR LESION ENORME.

El objeto de la acción rescisoria para el vendedor y para el com  
prador no es otro que rescindir la venta que a causa de la lesión enorme  
adolece de un vicio desde su nacimiento. La rescisión es la destrucción  
de un contrato que no existió válidamente, de ahí que sus efectos sean -  
los que producen toda rescisión, esto es que las cosas vuelvan al estado  
que tenían antes del contrato que se rescinde; el vendedor recupera la -  
cosa y el comprador el precio.

Solamente corresponde a la parte lesionada intentar la rescisión  
del contrato de compra-venta realizado con el fin de dejar sin efecto -  
dicho acto.

La acción rescisoria persigue invalidar un acto que adoleció de  
un vicio objetivo, para lograr restablecer las cosas a su estado anterior  
y recuperar las condiciones económicas de equilibrio que deben hacerse -  
visibles en la compra-venta.

Cuando el lesionado es el comprador, con la declaratoria de le--



sión enorme no puede pedir que se complete el justo precio con deducción de una décima parte, o la restitución del exceso del precio recibido; debe limitar su posición procesal a que se declare judicialmente que se dió la lesión enorme, y por tanto se rescinda el contrato.

Al establecer la situación jurídica, tal como operaba al momento de su celebración, hay que entender que el vendedor debe restituir el precio recibido con los intereses legales desde la fecha de la demanda, y el comprador por su parte debe devolver la cosa vendida sin que pueda el vendedor pedir cosa alguna en razón de los deterioros que haya sufrido, excepto en cuanto al comprador, se hubiere aprovechado de ellos; el comprador debe restituir la cosa sin gravamen alguno.

La declaratoria de rescisión del contrato hace desaparecer todo gravamen que el comprador haya impuesto; la purificación se obtiene -- forzosamente con la sentencia judicial que declara la rescisión del contrato.

En el caso de declaración de rescisión puede la parte demandada, comprador o vendedor evitar los defectos de la sentencia y dejar en firme el contrato de compra-venta mediante el ejercicio de la facultad conferida en el Art. 1948 del C.C.C. según esta disposición la parte demandada cuenta con una opción para hacer subsistir la compra-venta; tratándose del comprador puede restituir el exceso y cuando es el vendedor completar el precio.

a.- VIGENCIA DE LA OPCION FRENTE AL COMPRADOR.

Con base en la sentencia que rescinde el contrato por darse la lesión enorme, puede el demandado consentir en dicha declaratoria y dejar sin efecto el contrato, pero puede no convenir en la rescisión para lo cual deberá completar el justo precio con deducción de una décima parte.

b.- VIGENCIA DE LA OPCION FRENTE AL VENDEDOR.

Puede consentir en la rescisión, pero también puede mantener el contrato restituyendo el exceso del precio recibido menos una décima parte del precio justo.

En qué momento se debe ejercer la opción ? En este sentido la norma tiene un vacío, pero es el Juez quien debe resolverlo. Si en la demanda se le ha pedido fijar este término, debe resolverlo en la sentencia; si no lo han solicitado debe tener presente que antes que la sentencia quede debidamente ejecutoriada, persiste la posibilidad de la opción; si se llega a ejecutar la sentencia que rescinde el contrato, se considera por los efectos del fallo que caduca el término de petición en tal sentido.

La oportunidad es hasta que se declare ejecutoriada la sentencia, y dentro de ese período procesal debe el Juez señalar el plazo; si la sentencia llega a quedar en firme no es posible intentar la restitución

o el complemento del justo precio.

#### 4.5. EXTINCION DE LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME.

La acción rescisoria por lesión enorme se extingue de tres modos:

- a- Por pérdida o enajenación del inmueble.
- b- Por renuncia con posterioridad a la celebración del contrato.
- c- Por prescripción.

La renuncia que de ella se haga no pone fin a esta acción, la ley la ha prohibido expresamente; ni el vendedor ni el comprador pueden renunciar a esta acción por medio de una cláusula expresa, y en caso de que así se haga se tendrá por no escrita.

Respecto a la renuncia en el mismo contrato todos los autores están de acuerdo en declararla nula; la duda se presenta respecto de la renuncia que se hace por un acto separado y posterior al contrato; los autores franceses sostienen que la renuncia hecha en el mismo contrato es nula puesto que es el resultado de la misma violencia moral que obligó al vendedor a vender y al comprador a comprar, en tanto que cuando se hace en acto posterior y separado es válida, porque ha desaparecido esta causa.

En nuestra legislación la renuncia que se prohíbe, es la que se -

hace al celebrarse el contrato, no la que se hace después, puesto que si se permitiera la renuncia en el momento de celebrarse el contrato habría desaparecido prácticamente la nulidad por lesión enorme y su acción, ya que la renuncia se habría vuelto costumbre y de otro lado la renuncia posterior no es otra que la ratificación del contrato, que está admitida. Para que la renuncia hecha posteriormente sea válida, debe ser hecha desaparecidas las circunstancias que engendraron la lesión, de lo contrario el acto quedaría viciado como quedó viciado el contrato.

La acción rescisoria por lesión enorme se extingue por el hecho de que el comprador enajene la cosa y no revive porque la haya adquirido de nuevo. La pérdida de la cosa debe ser total, porque si es parcial siempre subsiste el objeto de la obligación del vendedor, y éste puede restituirlo.

Si la cosa perece por culpa del comprador, la acción del vendedor no se extingue, pero, como éste no puede exigir el inmueble, sólo tiene derecho a su valor y a los perjuicios; sólo la pérdida fortuita de la cosa extingue la acción rescisoria.

La prescripción de la acción rescisoria por lesión enorme se cuenta desde la fecha del contrato, es decir, desde la fecha de la escritura de venta, y no desde la fecha del registro de la escritura; no se suspende en favor de ninguna persona. Si el vendedor muere antes de vencerse el plazo de la prescripción de la acción de nulidad relativa por lesión enorme, sus sucesores, herederos, o cesionarios pueden ejercitarla.

## 5 CONCLUSIONES

Los bienes del hombre pueden ser muebles o inmuebles, por tanto el contrato de compra-venta puede versar sobre dichos bienes, pero la mayor parte de las legislaciones del mundo consagran el derecho de intentar la acción rescisoria por lesión enorme sólo cuando el contrato recae sobre bienes raíces.

En el derecho colombiano se han acogido los dos sistemas; el Art. 1946 consagra la figura de la acción rescisoria por lesión enorme, a todo tipo de contrato de compra-venta. El Art. 1949 del C.C.C. limitaba la extensión de dicho artículo al establecer que : "No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas verificadas en pública subasta". El contenido de este artículo nos permite sostener que según el sistema antiguo del código se podían rescindir las ventas que versaban sobre bienes muebles, pues la exclusión que hacía el Art. 1949 era muy clara y precisa, no permitiendo la sana hermenéutica legal hacer extensivo ese precepto a otros no contemplados allí. Posteriormente el legislador, por ley 57 de 1887 en su Art. 32, dispuso variar el sistema ampliando la regla del Art. 1949 del C.C.C., al decir que no habrá lugar a la rescisión en las ventas de bienes muebles; a la vez modificó la esencia del artículo primitivo, puesto que ya no se negaba la acción rescisoria a las ventas verificadas en pública subasta, sino a las que fueren hechas -

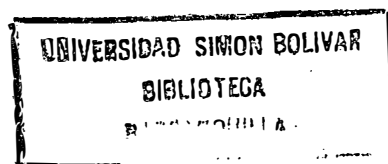
por Ministerio de la Justicia.

Considerada la cuestión con relación a los contratos no hay razón ninguna para despojar a las ventas de muebles del privilegio de la acción rescisoria. Tal vez las necesidades del comercio y la constante variación del valor de los muebles justifique esta medida, además de la dificultad de establecer la prueba de lesión en ventas de tales bienes.

En efecto, la rescisión en la venta de bienes muebles entorpecería grandemente las transacciones comerciales, causaría perturbaciones muy hondas en las relaciones mercantiles en general; la dificultad de allegar la prueba del valor de una cosa determinadas, en tal o cuál época, haría faltar uno de los elementos indispensables para discernir la lesión: es decir el justo precio de la cosa al tiempo del contrato.

La facilidad que hay para transportar los muebles, la multiplicidad de mercados que éstos tienen, y también la protección que ha dispensado la ley a través de todos los códigos a la propiedad inmueble, fueron las razones que influyeron en el ánimo del legislador para, adicionar como lo hizo, el primitivo Art. 1949 del C.C.C.

La ley no distingue si la acción rescisoria es exclusiva de la venta de bienes inmuebles propiamente dichos, o será extensiva a los derechos inmuebles, como la ley no distingue debe interpretarse la disposición restrictivamente; me parece natural abarcar en la expresión genérica INMUE



BLES, tanto los que lo son por naturaleza, como los inmuebles por destinación; siempre que se haya perdido el carácter de bien mueble. Por idénticas razones la venta de una servidumbre predial, de una nuda propiedad, - y de otros derechos de esta clase serán rescindibles por lesión.

Se cuestiona si es posible la rescisión de un contrato de compra-venta que comprenda bienes raíces y bienes muebles. El problema se resuelve separando las dos clases de bienes, avaluándolos según su carácter especial; esto nos daría el valor de los inmuebles y atendiendo la época de la celebración del contrato sabremos si hubo o no lesión.

El Código no distingue los bienes muebles preciosos como joyas, cuadros, pinturas célebres, esculturas de arte cuyo valor es elevado y no está sujeto a variaciones continuas. Sería jurídico otorgar la acción rescisoria en la venta de muebles preciosos, ya que en estos no está interesado el comercio.

La ley en ciertas ocasiones y desde ciertos puntos de vista equipara los bienes preciosos a los inmuebles otorgándoles unas mismas garantías; así lo entiendo en el Art. 483 del C.C.C. en que se ordena que el curador o tutor solicite y obtenga decreto judicial para enajenar o empeñar los muebles preciosos del pupilo, o aquellos que tengan valor de afección; idénticas condiciones exige para que tengan valor los gravámenes o enajenaciones que recaigan sobre los inmuebles del mismo pupilo.

La parte final del Art. 32 de la ley 57 de 1887, introduce una re

forma al anterior sistema del código, que dice : "No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles ni en las que hubieren hecho por Ministerio de la Justicia".

El Art. 1949 del C.C.C., decía : "No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas verificadas en pública subasta". La diferencia que debemos analizar radica en las expresiones "ventas en pública subasta", y "ventas hechas por Ministerio de la Justicia". El Art. derogado decía que no tenía cabida la acción rescisoria, cualquiera que hubiese sido la autoridad que hubiera intervenido en la venta, y aún cuando no hubiese intervenido autoridad alguna, siempre que se hubiere hecho en pública subasta.

La diferencia que se puede establecer en las dos normas analizadas, es que toda venta hecha por Ministerio de la Justicia será necesariamente en pública subasta, pero, al contrario, las ventas efectuadas en pública subasta no siempre son hechas por el Ministerio de la Justicia.

Las ventas que no se efectúen por Ministerio de la Justicia, no están comprendidas en la excepción y caen por consiguiente bajo el imperio del derecho común.

En el Código no se encuentra disposición alguna que diga que la compra-venta, cuando es de carácter aleatorio, no esté sujeta a la rescisión por lesión. Pero, creemos que las ventas aleatorias no gozan de este beneficio de la ley, y para negárselo nos basamos en la naturaleza del



contrato conmutativo; en la equivalencia que debe reinar entre las obligaciones de los contratantes. Cuando esta equivalencia consiste en una contingencia de pérdida o ganancia, como sucede en los contratos aleatorios, entonces la desigualdad ha entrado en la previsión de los pactos y por tanto ese contrato no puede rescindirse por lesión. En efecto, cómo se puede pedir igualdad en las prestaciones, si la desigualdad ha sido la mira principal para verificar el contrato, éstas y otras condiciones hacen negar la rescisión en las ventas aleatorias, el equivalente in cierto de ganancia o pérdida, el álea puede existir en la cosa vendida, o en el precio que ha de dar el comprador o en ambas.

El inciso 2 del Art. 1951 del C.C.C., dice: "El vendedor no tendrá derecho a pedir la rescisión cuando el comprador hubiere enajenado la cosa, salvo que la haya vendido por más de lo que había pagado por ella, - pues en tal caso podrá el primer vendedor reclamar este exceso, pero solo hasta concurrencia del justo valor de la cosa, con deducción de una décima parte".

La ley equipara la enajenación a la pérdida; solo establece una restricción a favor del primer vendedor, cuando el vendedor se desprendió de la cosa por más de lo que había dado por ella; en este caso el primer vendedor podrá recabar la diferencia.

El fin del legislador al dictar esta disposición, parece que fue el de no dar recursos contra terceros; la ley procura amparar de un modo -

perentorio los derechos de terceros, máxime cuando éstos son adquirentes de buena fé.

La acción rescisoria no tiene acción contra terceros; admitiendo al primer vendedor que pruebe que el precio de la segunda venta no es real, sino ficticio, en nada se perjudicaría a los terceros poseedores, porque no habiendo acción contra ellos, quedarían incólumes sus derechos, máxime si se tiene en cuenta que aquí el primer vendedor no puede intentar la acción rescisoria, sino la subsidiaria, la *sui generis* que lo capacita para reclamar el exceso que recibió el primer comprador, al verificar la segunda venta.

Con esta solución quedan suficientemente protegidos los derechos de los terceros poseedores y se salvaguardian los intereses del vendedor, cortando así la malicia del comprador que por eludir la acción de aquel, enajena la cosa, fingiendo recibir un precio menor.

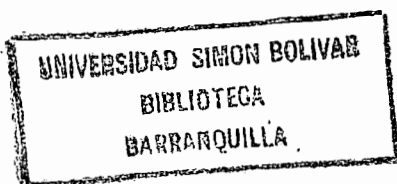
De lo anterior se deduce que el recurso que otorga el Art. 1951 in ciso 2 del C.C.C., al primer vendedor es ilusorio; el comprador demostraría al vendedor con el sólo hecho de enajenar la cosa, haciendo figurar en la escritura de la segunda venta un precio igual o inferior al que él pagó por ella. El meollo de la cuestión está en probar la simulación de la segunda compra-venta, siendo este caso imposible; imposible será que el vendedor pueda resarcirse de la pérdida que sufrió al celebrar el contrato.

Hay que pensar en la posibilidad que el comprador no haya recibido dinero alguno de la enajenación, si hizo donación de la cosa, como no hay exceso entre las ventas, no hay nada qué reclamar. Esto nos demuestra la inutilidad de este inciso, toda vez que permite consumir la burla de un comprador sagaz contra un vendedor desprevenido e ingenuo. (Art. 1951, inc. 2, del C.C.C.).

Teniendo en cuenta que gran parte de nuestra economía es el intercambio de productos, ya sea de un producto por otro, o de un producto por dinero, sería absurdo e imposible tratar de acabar con ello, dando amplia facultad para que los contratos de compra-venta de bienes muebles sean rescindibles por obtención de ganancia. Pero, tampoco considero justo que se llegue al extremo de permitir que se obtenga el doble o más del doble de ganancia en un producto, porque se estaría aprovechando de las necesidades de adquisición de los bienes muebles y más cuando se trata de artículos de primera necesidad.

Se está dejando al arbitrio de quienes comercian con bienes muebles, por cuanto no se les han reglamentado de manera concreta, específica, respecto de sus precios, no existe un control que permita en un momento dado pedir la rescisión de un contrato; una posible solución a este problema sería que la Cámara de Comercio diera un precio determinado para cada uno de los bienes muebles, y más específicamente de los artículos de primera necesidad, que es con lo que más se especula; que no se quede en los escritorios, sino que se de a conocer por todos los medios de difusión,

que la gente sepa exactamente hasta cuánto puede pagar por cada artículo, y de conformidad con esos precios, igualmente establecer un margen de ganancia para quienes trabajan en ello; con lo anterior pretendo que haya equidad, que se termine con el abuso que estamos viendo en el comercio, en donde muchos pretenden obtener una ganancia de cien por ciento y más si es posible.



## BIBLIOGRAFIA

- ALESSANRI RODRIGUEZ, Arturo. De la compra-venta y de la promesa de venta. Santiago de Chile, 1918, tomo ii, Cap. XI. Litografía Barcelona.
- BESA, Alessandri. Tratado elemental del Derecho Civil, Tomo VI.  
----- De la nulidad de la rescisión.
- BOGGI, Luis H. Enciclopedia Jurídica Omeba. Págs. 234-262.
- BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Los principales contratos Civiles. - Bogotá, 1973, Primera edición, Ed. Stella.
- GOMEZ ESTRADA, César. De los principales contratos Civiles.
- GONZALEZ VALENCIA, José María. Conferencias de Derecho Civil, Bogotá. 1919, Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Derecho y Ciencias - Políticas, Libro 1, Título 11.
- MAZEAUD, Henri, LEON T. JEAN. Lecciones de Derecho Civil, Buenos Aires, - 1965, Edificones Jurídicas, Europa, América. Pág. 233.
- MOLINA, Juan Carlos, Abuso del Derecho, Lesión e Imprevisión. Buenos Aires. 1969. Edit. Astrea.
- NAVARRETE CERDA, Eddie. La Lesión Erorme en el cumplimiento de la Promesa de Venta. Chile, 1965. Edit. Jurídica, Memoria N° 9.
- OSPINA FERNANDEZ, Guillermo. Curso de derecho civil de los actos e negocios jurídicos y de los contratos en general. Bogotá, 1970. Universidad Javeriana, Facultad de Derecho y Ciencias socio-económicas.
- PEREZ VIVES, Alvaro. Compra-Venta y permuta en el derecho colombiano. Bogotá, 1943.
- RODRIGUEZ FOMNEGRA, Jaime. Del Contrato de compra-venta y materias aledañas. Bogotá, 1960. Edit. Lerner.

SALAMANCA, Herran. Derecho Civil.

TGLOSA FONTECILLA, Carlos. De la rescisión de la venta por lesión enorme.

SPOTA, Alberto. Tratado de derecho civil. Buenos Aires, 1947. Edit. Depalma, Vol 36, Págs. 68 a 420.

VALENCIA ZEA, Arturo. Derecho Civil, 1980-1981, Edit. Temis, estrato - N° 3, novena edición.

Jurisprudencias colombianas.

Gacetas Judiciales.

Ortega, Jorge. Código Civil Colombiano. Editorial Temis.

