

4034469

DR-0927

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR	
BIBLIOTECA	
CARRANQUILLA	
4034469	
FECHA DE RECEPCION	<del>2008</del> 25
FECHA DE DEVOLUCION	25 FEB. 2008
CATEGORIA	DONACION

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y  
DESENO

CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL

DESARROLLO SIMON BOLIVAR

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS

POLITICAS

" LA LESION ENORME EN EL DERECHO

CIVIL COLOMBIANO "

Trabajo de Grado como re -  
quisito parcial, para op -  
tar al Título de Abogado.-

AUGUSTO DOMINGO MENDOZA URAN

Barranquilla, noviembre 21 de 1986

T  
346  
M.539

CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL  
DESARROLLO SIMON BOLIVAR

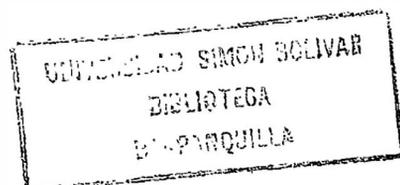
RECTOR : DR. JOSE CONSUEGRA HIGGINS  
DECANO : DR. CARLOS LLANOS SANCHEZ  
SECRETARIO GENERAL : DR. RAFAEL BOLAÑOS MOVILLA  
SECRETARIO ACADEMICO : DRA. BLANCA FRANCO DE CASTRO  
DIRECCION CONSULTORIO  
JURIDICO : DR. ANTONIO SPIRKO CORTES

PRESIDENTE DE TESIS : DR.

JURADOS : DR.

DR.

Barranquilla, noviembre 21 de 1986



*Arrieta y Arroyo*

Calle 39 No. 41-72 - Oficina 3-B

Tels. Oficina 311-440 - Res. 35-59-25

Barranquilla-Colombia

*Juan Pablo Arrieta Guerra*

ABOGADO

*Gloria Arroyo de Arrieta*

ABOGADA

Barranquilla, noviembre 20 de 1.986

DOCTOR

CARLOS LLANOS SANCHEZ

DECANO DE LA FACULTAD DE DERECHO

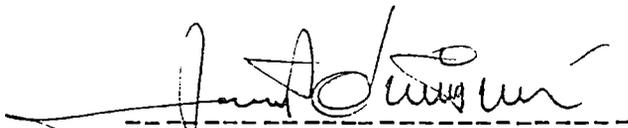
CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO SIMON BOLIVAR

La ciudad.-

De manera atenta me permito comunicarle que, en atención a la designación que esa institución me hizo como Director de Tétis de grado del egresado AUGUSTO D. MENDOZA URAN, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.736.389 de Barranquilla, trabajo presentado con la denominación: LA LESION ENORME EN EL DERECHO CIVIL COLOMBIANO, como requisito para obtener el título de ABOGADO, me permito emitir el siguiente concepto:

Realicé un estudio de todos los capítulos desarrollados en este trabajo y en general de los diferentes aspectos exigidos por la Universidad en el aspecto metodológico, y en especial del contenido del trabajo y, es por ello que procedo a darle la correspondiente aprobación por haberse llenado con las condiciones requeridas por la Institución.-

Atte.,



JUAN PABLO ARRIETA GUERRA

C.C. No. 6.573.982 Montería.-

NOTA DE ACEPTACION :

---

---

---

---

PRESIDENTE DE TESIS.-

DR.

---

JURADO:--

DR.

---

JURADO.-

DR.

D E D I C A T O R I A

Dedico la presente tesis a mis padres Augusto y Vilma; a mis hermanos Lavinia, Gayle, Vilma, Jorge y a toda la familia.

A G R A D E C I M I E N T O S

Agradezco a

Los doctores :

JUAN PABLO ARRIETA GUERRA y

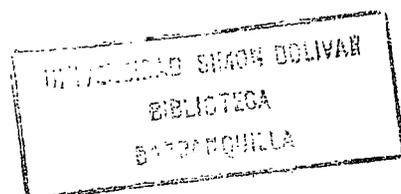
GLORIA ARROYO DE ARRIETA.

Por la asesoría que me prestaron  
en la realización de la presente  
tesis.

# T A B L A D E C O N T E N I D O

0.	INTRODUCCION	9
1.	RECUESTO HISTORICO DE LA LEGION ENORME	10
1.1.	Nociones previas.....	10
2.	DEFINICION DE LA LESION ENORME	19
3.	LA LESION ENORME EN LAS DIFERENTES LEGISLACIONES	22
3.1.	En Francia.....	22
3.2.	En el Derecho Alemán.....	25
3.3.	En el Derecho Chileno.....	26
3.4.	En otros países.....	27
4.	NATURALEZA JURIDICA DE LA LESION ENORME	28
4.1.	Teorías Objetivas.....	28
4.2.	Teorías Subjetivas.....	29
4.3.	Teoría Mixta.....	30
	1. Con el error.....	31
	2. Con la fuerza.....	32
	3. Con el dolo.....	32
5.	LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME EN EL DERECHO COLOMBIANO	34
5.1.	Generalidades.....	34
5.2.	Características de la acción rescisoria por lesión enorme.....	36
	a. Es personal.....	36
	b. Es de orden público.....	36

5.3.	Casos en que se admite de una manera expresa la lesión enorme.....	36
1.a.	El consentimiento de las partes.....	38
1.b.	La capacidad.....	38
1.c.	El objeto.....	39
1.d.	La causa.....	41
2.a.	Requisitos del contrato de Compra Venta.....	42
2.b.	El precio.....	42
2.c.	Requisitos del precio.....	43
5.3.1.	En la compra venta de inmuebles.....	
5.3.2.	En la Permuta.....	51
5.3.3.	En el Mutuo.....	53
5.3.4.	En la Anticresis.....	54
5.3.5.	En la aceptación de la herencia.....	54
5.3.6.	En la partición de la herencia.....	55
5.3.7.	En la cláusula penal.....	56
5.3.8.	En la Hipoteca.....	56
6.	INOPERANCIA DE LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME Y SUS EFECTOS	58
6.1.	No se aplica en la venta de bienes muebles.....	58
6.2.	En los Contratos Mercantiles.....	59
6.3.	En los Contratos Aleatorios.....	59
6.4.	EN LA VENTA DE INMUEBLES HECHA POR AUTORIDAD DE LA JUSTICIA.....	60
6.5.	Efectos de la acción rescisoria por lesión enorme.	61



7.	EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN RESCISORIA Y SU PRUEBA	67
7.1.	Extinción de la acción rescisoria.....	67
7.2.	Prueba de la lesión enorme.....	67
	CONCLUSIONES.....	69
	BIBLIOGRAFIA.....	71

## I N T R O D U C C I O N

A raíz del largo proceso jurídico y social através del desarrollo del hombre y la humanidad el estudio de la lesión enorme, ha ido tomando características cada vez más importantes, las cuales me han invitado a reaizar un estudio más profundo a cerca del tratamiento de la lesión enorme en el Derecho Civil Colombiano; es preciso para ello fijar los hitos inmediatos y remotos y el tratamiento que se ha propuesto en los diferentes períodos por donde se ha transitado en nuestro Derecho Civil Colombiano.

Es a partir de la época romana donde se comienza a plantear los distintos problemas presentados en los negocios jurídicos y los cuales se ven afectados principalmente por la lesión enorme.

Este estudio estará guiado por el análisis de la lesión enorme, concepto, como se dá, noción jurídica, efectos jurídicos, contenido, acciones que se derivan de ella.

Estos caminos nos permitirán intérpretar desde un punto de vista jurídico sus consecuencias, y su lógica interna.

Espero como es de suponer que este trabajo sea del agrado de todos, y solicito de ustedes señores del jurado al ser comprensibles al hacer el estudio de éste trabajo, el cual he realizado con el más absoluto esmero y sacrificio.

## CAPITULO I

### RECUENTO HISTORICO DE LA LESION ENORME

El Derecho Romano no contempló en sus comienzos la acción rescisoria - por lesión enorme; a pesar de ser esta institución eminentemente de- roigen romano, tal vez se debió a su Derecho rígido y formalista. Ade- más no se tenía ninguna consideración por la equidad que debe reinar - en todos los actos tendientes a producir efectos jurídicos.

Sin embargo, posteriormente el Derecho Romano, teniendo en cuenta con sideraciones de orden político encaminadas a proteger a los económica- mente débiles de los abusos de los poderosos, surgieron normas esencia les para modificar los préstamos a interés; señalado como sanción res- tituir el cuádruplo de lo indebidamente percibido.

#### 1.1. NOCIONES PREVIAS

Sobre el origen de la lesión enorme podemos decir que únicamente se con cedió al vendedor por considerarse una medida de política social que - protegía la propiedad inmueble. Justiniano consagró expresamente la - Acción Rescisoria en la venta de inmueble, como una institución que - trataba de solucionar las injusticias surgidas cuando una de las par - tes se había aprovechado de la lesión; concluyendo que la venta puede rescindirse si no ha reportado al vendedor, sino una suma inferior a la mitad del precio justo, de lo que valía en realidad lo enajenado al tiempo del contrato.

El origen de la teoría aparece en Roma y se basa en los dos rescriptores de los emperadores Dioclesiano y Maximiano, que constituye lo que los antiguos tratadistas franceses conocieron con el nombre de Ley Segunda (Lex Secundae), quienes consideraron que se daba la lesión enorme cuando se producía una desproporción en el precio.

Empero, la mayoría de los autores han sostenido que el origen de la lesión data de la época de Justiniano, quien interpoló los rescriptores de los emperadores citados. Los autores Brassloff, Solazzi, Girard, René Dekkers, el mismo Ripert y los tratadistas alemanes Jors y Kiunkel, han sostenido la tesis de que los textos originales de Dioclesiano y Maximiano fueron enmendados por Justiniano.

Justiniano siguiendo la idea del texto de los emperadores antes mencionados, impuso expresamente la procedencia de la lesión enorme en los inmuebles, dispuso igualmente que el vendedor era la única parte que podía lograr el restablecimiento del equilibrio contractual y a exigir la devolución de la cosa, restituyendo el precio si éste fuere inferior a la mitad del verdadero valor de la cosa (laesio enormis). El comprador podía, sin embargo, evitar la rescisión pagando la diferencia.

Dekkers, profesor de la Universidad de Bruselas, quien descubrió la tesis de las Interpolaciones, en su obra sobre la lesión enorme, publicada en 1937, demuestra cómo Justiniano Interpoló los rescriptos de Dioclesiano y Maximiano.

El texto de la Ley Segunda es el siguiente: "Impp. Diocletianus et Maximianus aa. Lupo : Rem majoris pretii si tu vel pater tuus minoris pretii distraerit, humanum est, ut vel, pretium te restituyente emporibus fundum venditum recipias, autoritate intercedente Judices, vel, si emptor elegerit, quod deest justo pretio recipies. Minus pretium esse videtur, si nec dimidia pars veri pretii soluta sit". (año 285).

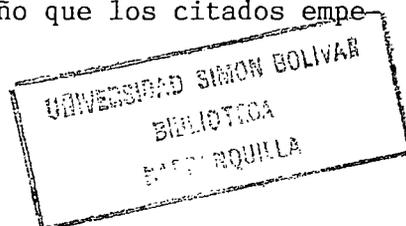
la traducción del anterior texto es el siguiente: "Si tu o tu padre - ha vendido a un menor precio una cosa de un mayor valor, es equitativo, o bien que, restituyendo el precio a los compradores, tu recibas el fundo vendido, acudiendo a la autoridad del Juez, o bien, si el - comprador lo prefiere, tú 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".

Siguiendo al doctor Alvaro Pérez Vives, en su obra Compra Venta y Permuta, página 148, el anterior texto que traduce la idea de la lesión enorme, deja una duda, la de saber si el descripto consagraba la rescisión para toda clase de bienes o si la establecía únicamente para los inmuebles, pues, comienza hablando de "una cosa cualquiera" (rem) ; - para luego hablar de restitución de un inmueble (fundum). Igualmente anota que el rescripto del año 285 deja entrever otra duda de importancia, ya que, al hablar de restituir el precio a los compradores "emp - toribus" se estaría refiriendo a un caso concreto. Y al hablar de completar el justo precio dice Comprador "Emptor", estaría indicando una generalización.

Este texto romano fue promulgado para absolver una consulta que le fue formulada a Diocleciano por Lupo sobre una venta verificada por su padre "infra dimidaim".

El profesor Dekkers, al sostener la tesis de las interpolaciones y en las cuales se quiso generalizar dice que trae entre otras estas dos - razones, definitivas para ceer en las interpolaciones: la frase "Hu - manum est", no corresponde a la época en que se hace aparecer. Lo mismo con la frase "Auctoritate intercedente Judicis".

Y la otra razón y que más dudas sugiere es la de que los padres no tenían la acción rescisoria por lesión es extraño que los citados emperadores se la concedieran a Lupo, hijo.



De lo cual concluye Dekkers, que el texto original del rescripto de marras era el siguiente "Fundum si pater tuus minoris pretii distraxe rit, frustra intendis ut, pretium te restituenti emtoribus, fundum ven ditum recipias". Cuya traducción es la siguiente: "Si tu padre ha ven dido un fundo a bajo precio, es en vano que tu esperes recuperarlo - reembolsando su precio a los compradores". En consecuencia el descripto citado anteriormente constituye un rechazo a la acción rescisoria - por causa de lesión.

Por último, los sucesores de los aludidos emperadores no solo no mencionan por ninguna parte la Ley Segunda sino que rechazan las constantes demandas presentadas para que rescinda la compraventa por causa de lesión. Rescriptos que, como los de Diocleciano y Maximiano, - resuelven casos concretos desfavorablemente a toda admisión de la idea de lesión. Diocleciano mismo la rechaza con posterioridad al año de - rescripto enmendado. Y Teodosio hace igual cosa, y en el Digesto no - hallamos sombra alguna de la citada Ley. Solo las institutas nos dan de ella la versión que acabamos de analizar.

Justiniano, imbuído de las ideas cristiana, y siguiendo el texto de Diocleciano y Maximiano obtuvo la idea de la "Ley Segunda<sup>a</sup>", impuso ex presamente la procedencia de la lesión enorme en los inmuebles. Justi niano, concede al vendedor, no solamente exigir del comprador el com plemento del precio hasta su justa estimación, sino una acción resci soria.

Posteriormente aparece el texto Bizantino, en el cual las incorreccio nes del lenguaje no aparecen en la versión Bizantina que extendía la acción rescisoria tanto a bienes muebles como a los inmuebles, cuyo - precio fuere inferior al justo precio, es decir, a la mitad del ver- dadero valor de la cosa.

El texto, es pues, el siguiente: "Si alguno ha vendido su bien a bajo precio, podrá conservar la cosa vendida. El mismo derecho se hace ex-

tensivo a los hijos del vendedor".

La Ley Segunda en la Edad Media: mientras en Oriente la teoría de la lesión pasaba de las Institutas al Derecho Bizantino, en Occidente era ignorada. En el Occidente no existía ni las Institutas, ni las novelas, ni las pandectas. Solo se conocía el Digesto, en el cual la teoría de la lesión había sido rechazada de manera rotunda. Entonces fue necesario que los glosadores y postglosadores, desenterraran el texto de las Institutas, para que la teoría de la lesión pasara de Oriente a Occidente. Ellos no conocieron las "Basilicas", lo cual hizo necesario que ellos mismos elaboraran su propia teoría de la lesión.

Accurse, Bartolo y Cinus de Pistoia, denominaron "La Ley Segunda" - "ista famosa lex".

El primer problema que se planteó a los civilistas fue el de establecer la naturaleza jurídica de la lesión. Para ellos la lesión era un vicio del consentimiento, incidido por circunstancias que viciaban el consentimiento. Y para los legistas esta circunstancia era el "dolo"; la lesión, para los civilistas, está cerca del dolo. Pero esa lesión no debe confundirse con un fraude por parte del vendedor; porque si tal cosa se hiciera se estaría en el pleno dominio del dolo. Existe, pues, una presunción de dolo que surge del simple hecho de haberse ven- dido una cosa por menos de la mitad de su valor. Es un "dolus re ipsa".

Veamos ahora cómo concibieron los civilistas la acción rescisoria por lesión. Formaron su opinión de un texto atribuido a Ulpiano denominado la ley del "Si quis cum aliter", cuyo texto es el siguiente: "Si alguno, víctima de la maniobra, se obliga en condiciones que de ninguna manera le convienen, no estará por ello menos ligado, en virtud de la sutileza del Derecho; pero puede oponer la excepción de dolo. - Así será aunque el estipulante no se haya hecho culpable de dolo, por

que el dolo reside en la naturaleza misma del acto. El dolo en este caso, consiste precisamente en acudir a la justicia fundado en una estipulación semejante".

La Ley "si quis cum aliter" permitía al vendedor que no había efectuado la entrega de la cosa vendida, interponer la "actio emptri" del comprador mediante la "excepció de dolo". Pero no se le permitía atacar al comprador, a quien se había hecho entrega de la cosa vendida.- Entonces fue preciso que los glosadores buscaran una acción a esa finalidad. Para obtener esa finalidad se confirió al vendedor de reivindicación de la cosa vendida, y se consideró, como una ficción, que la venta nunca había existido. Placentino, quien optó por esta solución mediante la "restitutio in integrum".

No obstante, esta solución, se planteó a los civilistas el problema de hacer prescribir la acción en cuatro años. Entonces, los glosadores preferían la prescripción de treinta años, propia de las acciones personales. Muchos autores se pronunciaron después, por una acción de buena fe "actio venditi" y en virtud de la cual se podían hacer valer derechos que no estuvieran expresamente estipulados o en los cuales nunca se hubiera pensado. Igualmente creyeron los legistas que dicha acción sancionaba los derechos del vendedor, y como uno de tales derechos, de acuerdo con la "Ley Segunda", era el de rescisión.

Cabe anotar, que nuestro Código fija como término de prescripción de la acción rescisoria el de cuatro años; en cambio el francés fijó, para la acción el de dos años, no obstante que la prescripción que nace del ejercicio de otras acciones se realiza en diez; los glosadores señalaron, en definitiva, como término de prescripción de la acción rescisoria el de treinta años. Se explica, por la marcada tendencia en la Edad Media de extender el dominio de aplicación de la "Ley Segunda".

Los glosadores, hicieron extensivo el campo de aplicación de la lesión

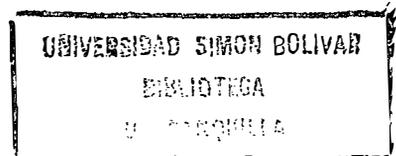
enorme, a numerosos contratos distintos de la compraventa, tales como el arrendamiento, la permuta, la partición, la compra de una renta, la transacción y la donación. Igualmente hicieron extensiva la acción al comprador engañado en más de la mitad del justo precio.

Pero otros civilistas, como Martinus y Placentinus, opinaron que había lesión para el comprador, cuando éste adquiría una cosa por más del doble del justo precio; en el caso concreto, existía lesión si compraba por 21 una cosa que valía 10. Este fue el sistema adoptado por nuestro legislador.

En la Edad Media se consagró la renunciabilidad, al beneficio de la "Ley Segunda", bajo la gravedad del juramento, por cuanto el perjurio era delito grave en la Edad Media. Contra esta renuncia se pronunciaron los civilistas medievales desapareciendo por tanto la fórmula.

La lesión enorme fue acogida por los Canonistas, quienes se habían pronunciado en contra de la usura y el fraude, así la Iglesia en virtud del evangélico "mutum date nihil inde sperantes", cuya traducción es: Dad el préstamo sin esperar el retorno, fue la primera en declarar pecaminoso para los clérigos cobrar intereses y censurable para los seculares: se inspiraba en los principios tomistas y aristotélicos de que el interés es contrario a la naturaleza porque el dinero en sí mismo es improductivo. Por otra parte era costumbre en la Edad Media que los préstamos se hicieran en los eventos de calidad pública y por ello se entendía escandaloso la producción de intereses, contra la intención de la Iglesia, se levantaron varios juristas entre ellos Pothier, Molinero, ante cuya presión Benedicto XIV admitió la figura del mutuo con moderados intereses. (Tomado de Maggiore).

Los canonistas denominaron la acción de rescisión actio ex-venditio, que nos recuerda la "actio venditi" de los glosadores. Aquellos también propugnaron por extender el dominio de aplicación de la "Ley Segunda", e imaginaron la teoría llamada "de los contratos conmutativos",



es decir, aquellos en que las prestaciones de los contratantes son iguales.

En realidad, Santo Tomás no opuso los contratos conmutativos a los aleatorios. Para él todos los contratos eran conmutativos en el sentido de la equivalencia de las prestaciones y la mínima lesión era causa de su vicio, aún en los aleatorios, porque el álea también tiene su justo precio. La principal aplicación de esta teoría se hizo al mutuo. En el contrato de préstamo la justicia conmutativa consistía en que, el que recibía en préstamo una suma, devolviera igual cantidad al prestamista. Si devolvía una mayor, la equivalencia del contrato había sido vulnerada, luego estaba viciado de lesión.

El Código Napoleónico, acogiendo los principios del Derecho Romano, redactó la figura de la lesión enorme, con fundamento en un vicio del consentimiento. La acción rescisoria por lesión existía para la venta de inmuebles, siempre que el precio dado por el bien hubiera sido inferior a la mitad de su valor real, lo mismo que para algunos muebles preciosos, según la costumbre de algunos lugares.

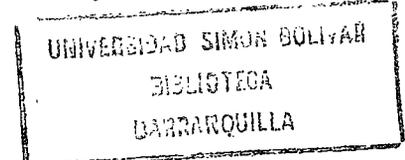
Según Pothier, podía ejercitar la acción, tanto el comprador como el vendedor, pero según otros autores, sólo el vendedor tenía la acción, porque el comprador movido por el afecto del bien, podía comprarlo por más de su justo valor "Afectione ductus plus aequoemere potest".

Bajo el imperio de las ideas revolucionarias (siglo XVIII), y el individuo conquistó todos sus derechos. Se abolió la rescisión por lesión enorme para las ventas futuras y quedó suspendida para las preteritas, ya que la idea predominante era la de que, la verdadera equidad no consiste en más que en hacer o dar en cada contratante lo que se ha obligado, y por tanto el que con pleno conocimiento de causa vende una cosa por un precio muy inferior a su justo valor no tiene fundamento alguno para quejarse de haber sido lesionado. Con todo, después de largas discusiones, al redactarse el Código Civil logró consagrar-

se la acción rescisoria para la venta de inmuebles cuando el precio -  
dado por el bien había sido inferior a los siete doceavos de su valor  
real, pero la acción no se concedió sino al vendedor. La historia nos  
demuestra que la institución de la lesión enorme está basada en una me  
dida de protección, porque sobre una noción mal entendida de la liber  
tad contractual, hizo que por breves momentos se abandonara. Del arti  
culado se excluyó la compraventa de inmuebles que tienen el carácter  
aleatorio, las hechas por ministerio de la Justicia y las consentidas  
por la administración bajo los trámites de la expropiación.

El Código de Napoleón muestra una marcada tendencia individualista al  
decir que la lesión no vicia las convenciones sino en determinados con  
tratos y en atención a ciertas personas (Art. 1118 C.C. francés). Este  
Artículo al limitar en forma muy estricta los casos de aplicación de -  
la lesión, rehusa su reconocimiento como causa de nulidad de las con  
venciones. Los redactores del Código Francés repitieron en el Artícu  
lo 1313 los casos en los cuales hay lesión, es decir, en la compraven  
ta de inmuebles, sometida a esa fracción de las siete doceavas partes  
(Art: 1674); luego la aceptación de una sucesión (Art. 783) y por úl  
timo la partición (Arts. 387 y 1079).

Los redactores del Código justificaron la admisión de la lesión, con  
siderándola como unvicio del consentimiento, que viola la libertad -  
contractual y la autonomía de la voluntad, Por esta razón, la lesión,  
como el error, la fuerza y el dolo, constituye en el Código de Napo  
león un vicio del consentimiento, Pero es un vicio objetivo, que solo  
se produce cuando haya alcanzado el límite matemático que el Art.1674  
señala, es decir, cuando el vendedor haya sido pagado con una suma in  
ferior a las cinco doceavas partes del verdadero valor de la cosa. El  
Código francés permite al vendedor una lesión hasta de las siete do  
ceavas partes, sin derecho a reclamo; más allá de ese límite, surge,  
el vicio, y el contrato está condenado a desaparecer. El citado Artícu  
lo 1674 rechaza la renuncia de la acción rescisoria y la donación de la  
plusvalía.



## CAPITULO II

### 2. DEFINICION DE LA LESION ENORME

Es conveniente, paramayor claridad de ciertos conceptos, dar algunas definiciones de lesión. Según la definición dada por Colin y Capitan - es el perjuicio que púede experimentar una persona cuando ejecuta ciertos actos jurídicos; resultando de la desigualdad existente entre la ventaja obtenida y el sacrificio hecho para obtenerla.

Para Escriche -la lesión es el daño o perjuicio que se ocasiona en los contratos onerosos y especialmente en las compras y ventas por no ha -cerlas en su justo precio.-

González Valencia -la lesión enorme en el sentido jurídico es la falta de equidad en las prestaciones de los contratantes y si esta falta de equidad es muy grande, toma el nombre de lesión enorme.-

Alessandri y Somarriva -la lesión enorme es el perjuicio pecuniario - que experimenta una persona a consecuencia de un acto jurídico. En los actos jurídicos bilaterales resulta de la falta de equivalencia, entre las prestaciones de una parte por la otra, por ejemplo: en una venta - consentida a vil precio, o, a la inversa, a un precio excesivo.-

El Código Civil Colombiano consagra la lesión enorme en el Artículo - 1947 que en su parte pertinente dice: "El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que se vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, -

cuando el justo precio de la cosa que se compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella". Lo cual quiere decir, que cuando el precio no es justo es lesivo o bien para el comprador o para el vendedor; para el primero cuando paga más de un doble del valor real de un inmueble y para el vendedor cuando recibe menos de la mitad del valor real en tratándose de inmuebles.

De todas estas definiciones se desprende un concepto objetivo, fundamentado en errores aritméticos.

Para Demóstenes la lesión es esencialmente el acto ilícito de un contratante que aprovecha de circunstancias exteriores para reducir a su amañó a la otra parte.

Dice el doctor Alvaro Pérez en su obra *Compra Venta y Permuta*:

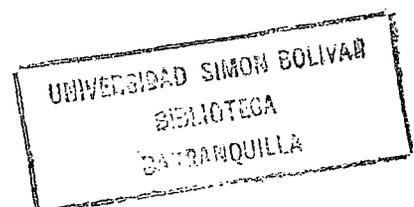
En esta definición hallamos concretados los elementos fundamentales que inspiran hoy la lesión: el aprovechamiento de ciertas circunstancias para obligar a una persona a celebrar un acto que en otras - distintas no habría celebrado o lo habría hecho sobre bases menos desfavorables para él. No es propiamente la diferencia de valores entre las contraprestaciones lo que origina la lesión o no. Es la circunstancia de que una persona se aproveche de la necesidad, de la ligereza, de la inexperiencia y, en general, de la situación de inferioridad en que se encuentra otra...". (1)

Este tipo moderno de lesión está acorde con los países capitalistas -

---

(1) Alvaro Pérez Vives. Compra Venta y Permuta en el Derecho Colombiano. 2a.Edición, Editorial Temis. Bogotá, 1953, pág. 185.

tales como Alemania y Suiza, que consideran contrario a las buenas costumbres y, por lo tanto nulo, el acto por el cual un contratante explotando la necesidad, la ligereza o la inexperiencia de otro, obtiene para sí o para un tercero, en cambio de una prestación o una promesa, ventajas patrimoniales que excedan de tal manera el valor de su prestación.



## CAPITULO I I I

### 3. LA LESION ENORME EN LAS DIFERENTES

#### LEGISLACIONES

##### 3.1. EN FRANCIA

Triunfante la Revolución Francesa, toda la tradición de siglos iba a quebrarse ante las ideas nacidas de la situación económica reinante.- El liberalismo económico había sentado como postulado básico la absoluta autonomía de la voluntad. La libertad contractual, borró la lesión enorme del campo jurídico, que había sido admitida por el antiguo Derecho francés. El pensamiento filosófico era adverso a la esencia de la lesión enorme, lo cual no era lógico que continuara dicha teoría, - para aquella época. Solo fue admitida posteriormente, pero después de intensas luchas desplegadas por los redactores del Código de Napoleón.

Las leyes del 12 de octubre de 1789, del 11 de abril de 1793, del 12 y 17 de marzo de 1791, proclamaron la plena libertad de la industria y del comercio, y suprimieron las limitaciones al interés convencional, - acogiendo las ideas expuestas por Turgot (1679) y luego por Benthan y Voltaire. Finalmente, una ley de agosto de 1795 declaró expresamente - abolida la lesión.

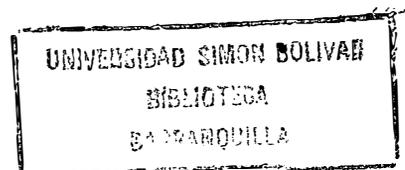
Los redactores del Código Francés consideraron que la lesión constituye un vicio del consentimiento, así pues la tendencia moderna, es la de adoptar un criterio subjetivo, cuando aquel consentimiento es inter

ferido por el estado de necesidad, que llevó al contratante a celebrar el acto jurídico, y el de considerarlo como vicio del consentimiento.- El proyecto de reforma del Código Civil Francés, que después de establecer la nulidad por violencia derivada de los acontecimientos (indebido aprovechamiento de la necesidad o del peligro); dice: "La lesión por una de las partes, cuando sea el resultado, no un dolo o de una violencia, sino de un error simple, no vicia el consentimiento, sino en los casos que así lo haya dispuesto el texto de la ley". (Art. 36).

La lesión en el Código Francés constituye un vicio del consentimiento, pero es un vicio objetivo. Permite al vendedor una lesión hasta de doceava parte, sin derecho a reclamo. Las condiciones psicológicas en que actúan las partes, no son tenidas en cuenta, basta el desequilibrio contractual, que se viole la proporción señalada por el legislador en las relaciones contractuales, así lo establece el Art. 1674 del Código Civil Francés, es decir, cuando el vendedor haya sido pagado con una suma inferior a las cinco doceavas partes del verdadero valor de la cosa, o sea, cuando se haya alcanzado el límite matemático señalado por la disposición.

Pero el sistema en principio para establecer la lesión en el Derecho Francés, no comprende la validez del acto cuando se ha llevado a cabo en estado de necesidad a menos que él esté revestido de un carácter doloso, y, en este caso, cae la teoría en campo diferente.

La lesión enorme fue restablecida en el Derecho Francés por medio de la ley 3a. del Germinae año V marzo 23 de 1797. Al discutirse el proyecto de Código se presentaron tesis en favor y en contra, los partidarios de la segunda posición, entre ellos Real y Berlier, argumentaron que, en la práctica la lesión no era posible pues era de difícil apreciación, debido a que el valor de las cosas es variable. Los de la primera posición Portales y Cambaceres, llegaron a imponer la rescisión por lesión enorme en miras a la equidad y la justicia.



La lesión solo se aplicó a ciertos actos, y únicamente para el vendedor, cuando fuere lesionado en más de los siete doceavos del precio del inmueble, y en tratándose de inmuebles. No la consagró para el comprador, por considerarse, que solamente el vendedor puede verse obligado a negociar, debido a la necesidad: con lo cual se falta a la equidad que debe aparecer en los contratos conmutativos.

En esta legislación no se aplicó la acción a la permuta. De lo anterior se deduce que el Derecho Francés no consideró la lesión como un vicio del consentimiento, sino con un carácter objetivo. La jurisprudencia universal ha tratado de extender la lesión a todos los contratos a través de la teoría subjetiva.

Iosserand, analizando las características de la lesión en el sistema francés, dice:

"Nuestro sistema, si es que existe, presenta un carácter esencialmente objetivo, todo se reduce a una cuestión de cifra, sin preocuparse de la moralidad de las partes, de la intención del beneficiario de la lesión aún cuando de hecho y en el caso particular, la supuesta víctima hubiera dado su consentimiento con toda libertad. Por otra parte, no es sólo nuestro legislador quien tiene tendencia a constituir la teoría de la lesión en un plano objetivo, sino también en nuestra jurisprudencia"... (1).

Actualmente existen en Francia dos textos legales que establecen la lesión enorme en las compraventas mobiliarias: la primera es la Ley del 8 de julio de 1907, modificada por la ley de 10 de marzo de 1937, ley que introducía la lesión en la venta de abonos y algunos -

---

(1) Iosserand. Derecho Civil. Traducción de Manterola Santiago C., Editorial Mosch y Cía., Buenos Aires, 1951.

otros elementos destinados a la agricultura y que estaba destinada a proteger al comprador contra el vendedor, cuando hubiera adquirido abonos, semillas y plantas destinadas a la agricultura y sustancias para la alimentación de animales para su trabajo agrícola, puede obtener, si ha sido lesionado más de la cuarta parte, la reducción del precio convenido y el resarcimiento de los perjuicios. Se invirtió, pues, doblemente la posición del Código Francés, que no admite la rescisión por lesión sino en la venta de inmuebles y nunca para el comprador. - Unicamente la consagra para el vendedor. La lesión consagrada en el año 1907, se funda sobre una presunción de dolo.

En el año de 1916, el 29 de abril, se aprobó otra ley, sobre asistencia y salvamento marítimo, que permitía la reducción de las remuneraciones excesivas prometidas por asistencia.

Por otra parte, se rechazó la admisión de la lesión en el contrato de trabajo cuando las condiciones en él estipuladas estuvieren en desacuerdo con el valor y la importancia de los servicios contratados.

La Segunda Ley, hace relación a las cesaciones del derecho para la explotación de una obra literaria o artística; es la ley del 11 de marzo de 1957, que en su Artículo 37, que dice: "El autor que haya cedido el derecho de explotación de su obra por una remuneración inferior en más de los siete doceavos a los productos de esa obra, puede obtener la revisión del precio convenido".

Consideramos, que estos textos, son un gran avance en la teoría de la lesión, en cuanto van más allá de las ventas inmobiliarias, extendiendo su campo de acción a las cosas muebles que día a día va creciendo su valor.

### 3.2. EN EL DERECHO ALEMAN

Como medio para proteger la autonomía de la voluntad, la legislación ale

mana, consagró la lesión enorme como un vicio del consentimiento. La Ley denominada "Usura de Crédito", de 1880 estableció la lesión a los créditos. Por medio de la ley de 1893 se amplió a otros contratos, - tales como el arrendamiento, la sociedad y la renta vitalicia.

El Código Civil de Alemania de 1900, en el Artículo 138, reglamenta - la acción rescisoria y considera contrario a las buenas costumbres y, por lo tanto nulo, el acto por el cual un contratante explotando la - necesidad, la ligereza o la inexperiencia de otro, obtiene para sí o para un tercero, en cambio de una prestación o una promesa, ventajas patrimoniales que excedan de tal manera el valor de su prestación, que habida consideración de las circunstancias, esas ventajas estén en una desproporción evidente con relación - a dicha prestación. En este Código se le dió importancia a los bienes muebles, consagrando la equidad y la jsuticia. Extendió la lesión a todos los contratos sin distinción entre muebles e inmuebles y al igual que al Código Suizo (Art. 21) con sidera nulo todo contrato contrario a las buenas costumbres, acogien - do de esta manera la teoría subjetiva de la lesión como un vicio del - consentimiento.

### 3.3. EN EL DERECHO CHILENO

Don Andrés Bello, se inspiró en el Derecho Romano, para regular la le - sión en su proyecto del Código Civil Chileno, acogiendo la lesión enor me como un vicio objetivo del contrato, y no como un vicio del consen - timiento, extendió la facultad de instaurar la acción en favor del com prador, en virtud de que no solo el vendedor podría resultar lesionado, en una venta, sino también el comprador.

El Art. 1889 del Código Civil Chileno dice: "El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo pre cio de la cosa que se vende; y el comprador a su vez sufre lesión enor me, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella".

Igualmente reguló los efectos de la acción rescisoria a las ventas de inmuebles "No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por ministerio de la Justicia".

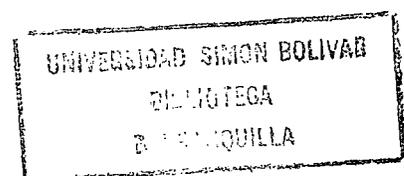
La legislación colombiana siguió de cerca el proyecto de Don Andrés Bello. El Código de Chile igualmente la consagró para la permuta, el mutuo, aceptación de la herencia, la anticresis, la cláusula penal.

### 3.4. EN OTROS PAISES

En Inglaterra, donde existe sin limitaciones la libre oferta y la demanda no se reglamenta la lesión enorme como tal. En Italia se sigue un criterio objetivo y subjetivo en la lesión enorme, en el segundo caso, cuando uno de los contratantes resulta perjudicado en su patrimonio, en virtud de un estado de necesidad. Por el primer aspecto cuando hay merma patrimonial en más del doble del valor de la cosa.

En los países socialistas se da cabida a la teoría de la lesión enorme, como un vicio del consentimiento, siguiendo, por tanto, la teoría subjetiva y aplicándose a todos los contratos.

El Código Civil Soviético, en su Artículo 33 consagró la lesión y al respecto dice: "Cuando bajo la influencia de una extrema necesidad, una persona haya celebrado un acto jurídico que le es manifiestamente perjudicial, el Tribunal a requerimiento de la parte lesionada, o de los organismos del Estado, o de las organizaciones sociales competentes, puede declarar nulo el acto o hacer cesar sus efectos para el futuro.



## CAPITULO IV

### 4. NATURALEZA JURIDICA DE LA LESION ENORME

Se discute si la lesión es o no un vicio del consentimiento. Al efecto, se han esbozado varias teorías, se dividen en tres categorías, según el criterio adoptado para consagrar la lesión: las teorías Objetivas que siguieron los franceses, las subjetivas y las Mixtas.

#### 4.1. TEORIAS OBJETIVAS

Los partidarios de esta teoría consideran que la lesión es un vicio objetivo del contrato; se produce siempre que existe la desproporción aritmética fijada en la ley, por regla general, la mitad del justo precio es límite, más allá del cual hay lesión. Esta teoría tiene fundamento en el desequilibrio de las relaciones contractuales, es decir, entre la prestación que se procura y la ventaja obtenida del contrato. Esta acción rescisoria no se halla consagrada de una manera general, sino como una excepción y tiene por objeto el no permitir, que el patrimonio de uno de los contratantes sufra menoscabro, pero un deterioro de cierta consideración de acuerdo con el justo precio.

Entre los tratadistas que consideran la lesión enorme como un vicio Objetivo del contrato, se encuentra el doctor Alejandro Bonivento Fernández, quien considera, que cuando se confiere la acción rescisoria por lesión enorme a cualquiera de las partes, es porque se ha roto el equilibrio en las prestaciones y no porque el consentimiento está viciado. La ley no tiene en cuenta que la voluntad no se ha expresado li

brememente y hace producir los efectos de rescisión sin consultar si fue o no viciado el consentimiento; teniendo que probarse el desequilibrio contractual de una manera objetiva, con intervención de peritos y con la parte que promueve la acción, en un juicio ordinario. Igualmente dice:

"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 es reputada como vicio del consentimiento tendría que extenderse a todos los actos jurídicos. Precisamente la lesión enorme no es procedente sino en determinados actos jurídicos, a saber. ..." (1)

Esta teoría es de origen romano y únicamente se tiene en cuenta para la rescisión, el valor y objeto del contrato. El justo precio varía en las diferentes legislaciones, así, en el nuestro es del 50%; en Francia, para unos casos tiene los siete doceavos y para otros la cuarta parte.

#### 4.2. TEORIAS SUBJETIVAS

Tienen en cuenta exclusivamente "la situación subjetiva de la parte al celebrar el acto jurídico, siempre que éste sea el producido del aprovechamiento ilícito que una persona haga de la necesidad, la ligereza, o de la experiencia de otra, habrá lesión por pequeño o nulo que sea el daño patrimonial causado". (2). Da preponderancia a las circunstan-

---

(1) José Alejandro Bonivento Fernández. Los Principales Contratos Civiles. 1a. Edición, Editoriales de la Librería Stella, Bogotá, 1973, pág. 69.

(2) Alvaro Pérez Vives. Teoría General de las Obligaciones. Tomo I, Editorial Temis, Bogotá, 1973, pág. 229.

cias de carácter subjetivo que vician el consentimiento al igual que el error, la fuerza y el dolo, a causa de tanta controversia que se ha suscitado al respecto algunos la consideran como una especie de dolo y otros como una especie de error. Entre los autores franceses que han defendido esta teoría se encuentran Pothier, Josserand y Portalis.

Entre nosotros el tratadista Valencia Zea, sostiene que la lesión enorme es un vicio del consentimiento.

Con esta tesis se pueden apreciar mejor las circunstancias subjetivas que influyeron en la celebración del acto, debiéndose probar por tanto no solo el perjuicio producido sino el vicio del consentimiento. Esta teoría la siguen los países anglosajones y el Código Civil de Rusia. En los países capitalistas tales como Alemania, Japón, Suiza, México, acogieron la teoría objetiva y la subjetiva, proveniente de factores psicológicos, como la falta de experiencia, la impericia de los negocios, el estado de necesidad, extendiéndose a bienes inmuebles, tiene aplicación tanto para el vendedor como para el comprador. Otros Códigos tan solo la hacen extensiva al vendedor, fundándose en el desequilibrio entre lo que se da y se recibe.

La jurisprudencia universal, al igual que los Códigos modernos, tienden a que la teoría de la lesión se considere como un cuarto vicio del consentimiento.

#### 4.3. TEORIA MIXTA

Exigen cierta desigualdad en las contraprestaciones y a su vez toman en cuenta el elemento subjetivo, es decir la situación del contratante lesionado, y exigen que tal desproporción sea el resultado del aprovechamiento de las necesidades, inexperiencia o ligereza de otra persona.

la lesión enorme debe extenderse a todos los contratos conmutativos , ya se trate de muebles o inmuebles y teniendo en cuenta, la equidad , la justicia que debe reinar en esta clase de contratos, tanto para el vendedor como para el comprador, debiéndose aplicar de una manera general.

Con el desarrollo de los pueblos nos damos cuenta la propiedad mueble va adquiriendo un valor extraordinario, al igual que la propiedad inmobiliaria, no siendo justo por tanto que se restrinja la aplicación de la lesión a contadísimos actos jurídicos, como sucede en nuestra legislación que aplica únicamente en relación con bienes inmuebles, además cuando se habla del patrimonio de una persona no se hace distinción entre mueble o inmueble. En este campo sería benéfico una reforma de los Códigos Civil y Procedimiento Civil.

A continuación, veámos puntos de vista que se han formado para justificar la lesión como causa de rescisión en los contratos.

Pothier, en su libro de Obligaciones, Planiol y Ripert Esmein, Tomo VI, página 267, identifican la lesión con el error, la fuerza y el dolo:

1. Con el error. El negocio jurídicos es anulable, cuando se manifiesta un desequilibrio material entre la prestación y la contraprestación, siendo consecuencia del desacuerdo entre la intención y la manifiesta ción de voluntad. Esta consecuencia ha llevado a muchos autores a creer que la lesión concomitante al perfeccionamiento del acto es activado por error. Siendo tal apreciación inexacta. El error dice relación a la validez del negocio jurídico, acarreando, por ende, la anulabilidad como vicio del acto y supone una falsa noción sobre un hecho determinado. La lesión hace relación a la revisión de la economía contractual, cuando bajo ciertas circunstancias se ha obligado a una de las partes a celebrar un negocio jurídico, que en otras condiciones no habría realizado, o lo habría hecho en condiciones distintas.

2. Con la fuerza. La fuerza o temor que vicia la voluntad de obligarse, anula la celebración del acto, así cuando una persona capaz de obligarse, concurre con voluntad viciada a la celebración de un acto jurídico bilateral, que no hubiere realizado de no mediar esa promesa de mal futuro y con proyecciones perjudiciales en su persona o sus bienes, o de una persona vinculada afectivamente al compelido, el acto es anulable. La amenaza debe ser grave, seria, que produzca en el coaccionado un justo temor de ver expuesto su patrimonio afectivo o económico a un mal irreparable y que en base de esa presión psicológica la persona resulte determinada.

No existe presión cuando se aprovecha las circunstancias y la influencia de ellas en el ánimo del contratante para obtener un convenio ventajoso, siempre y cuando no se haya realizado acto alguno para lograr esa determinación. Las legislaciones que admiten la lesión como vicio objetivo, marginan la situación subjetiva del contratante lesionado remitiéndose al desequilibrio aritmético de las prestaciones mutuas. Es la diferencia que separa a las instituciones, pues en la Fuerza se parte de la situación psicológica de la víctima.

3. Con el dolo. Otro motivo de anulabilidad de los actos jurídicos es el dolo, la manifestación de voluntad dada por un contratante, cuando mediaron maniobras astutas, torticeras, engañosas de parte del otro contratante, y de la cual se derivan consecuencias que perjudican su patrimonio y que en condiciones de normalidad no hubiera celebrado. La lesión no es la causa determinante de la manifestación de obligarse, y no puede serlo, porque la voluntad del lesionado ha concurrido ajena a maquinaciones incidiosas. Por eso se rechaza la pretensión de asimilar la lesión al dolo, ésta sí determinante de voluntad. Las tesis anteriores son las que consideran la lesión como una especie de dolo, o como especie de error.

Pero al lado de esta tesis, hay otras que consideran que es un vicio propio disinto del error, de la fuerza y del dolo, pues las personas en ocasiones se ven precisadas por las necesidades a perjudicarse a -

sabienda patrimonialmente. Esa coacción moral la conduce a un estado de inferioridad en el contrato, inferioridad que se manifiesta en la no posibilidad de exigir un equivalente justo de su prestación. Entre sus preconizadores se encuentran Baudry y Lacantinierie, en su obra - "Des Obligations" ., página 169, quien dice explicativamente que la necesidad del dinero, induce a un contratante a vender por menos precio un bien inmueble y desde luego el contrato es lesionarlo, porque la necesidad ha sido el motivo determinante de su voluntad, en este caso no puede afirmarse la existencia de un error, o de una violencia, pero existe un vicio de la voluntad.

**CAPITULO V**  
**5. LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME**  
**EN EL DERECHO COLOMBIANO**

5.1. GENERALIDADES

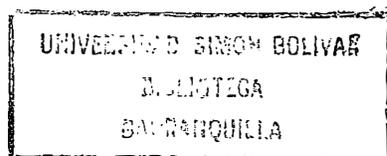
Antes de entrar a enumerar los casos en que se admite la lesión enorme, debemos analizar qué se entiende por contrato conmutativo y sus características: entre los actos jurídicos, una de las más importantes es el contrato. El contrato genéricamente se define como el acuerdo de varias voluntades, destinadas a producir obligaciones.

Según su contenido, los contratos se clasifican en: unilaterales, cuando solo se obliga, Bilaterales, cuando las partes se obligan recíprocamente.

Según la utilidad los contratos se dividen en: onerosos, cuando tienen por objeto la utilidad de ambos contratantes. Gratuitos, cuando solo uno de los contratantes percibe utilidad, sufriendo el otro el gravámen.

Según la equivalencia de las prestaciones, se dividen en: conmutativos, cuando hay equivalencia entre las prestaciones mutuas. Aleatorios, cuando se supedita el contrato al azar, a la muerte, a la suerte.

Se habla de contrato conmutativo cuando cada una de las partes se



mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer. Al respecto la Corte Suprema de Justicia (G.J.T. LXXII, pág. 503) dice:

"Lo que caracteriza el contrato conmutativo es que las prestaciones a que dan nacimiento se conocen ciertamente desde el momento mismo de su celebración. En cambio en el contrato aleatorio ocurre precisamente lo contrario, pues los contratantes no pueden preveer en el momento de su celebración el alcance de sus prestaciones o la pérdida que derivan del contrato, puesto que ellos están subordinados a depender de una contingencia incierta". Igualmente tiene varias acepciones: etimológicamente quiere decir igual valor, porque equivaler procede de la voz latina equivalere, la cual se compone de aequus (igual) y de valere (valer); en el lenguaje común se extiende al concepto de ser una cosa igual a otra en estimación, valor, potencia o eficiencia, o en geometría se aplica a la igualdad de magnitudes de superficie o volumen, pero como la voz estimación quiere decir aprecio y valor que se da o en que se tasa o considera una cosa resulta que en las dos primeras acepciones de la palabra equivaler tiene en castellano demostrar igualdad entre dos cosas, en cuanto al valor comercial de ellas; en este sentido debe interpretarse la voz equivalente cuando se emplea en un contrato para fijar el precio, valor o cánon de un arrendamiento, por que esa equivalencia dice relación al valor aprecio". (1).

---

(1) Colombia. Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia de no - viembre 20/31.

Estos contratos tienen como características: son bilaterales porque las obligaciones son recíprocas; son onerosos, en cuanto se persiguen beneficios recíprocos; hay equivalencia de las obligaciones, o sea que sean equitativos y justos. Cuando falta la equivalencia entre lo que se da o hace y se recibe, surge la lesión enorme dado que se rompe el equilibrio contractual y cuantía de las prestaciones.

## 5.2. CARACTERISTICAS DE LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME.

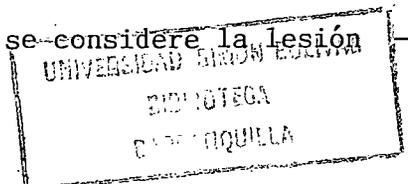
Se dan estas:

a. Es personal. Solamente puede entablar la acción rescisoria la parte lesionada o sus herederos y por ningún motivo es posible que se transmita esa facultad a la persona que haya adquirido, por acto posterior, el inmueble.

b. Es de orden público. Esta característica se deduce de la irrenunciabilidad de la acción rescisoria establecida en el Artículo 1950 del C.C., que prohíbe la renuncia a la acción rescisoria. Esta consideración demuestra el carácter de orden público de la acción rescisoria. Pero es generalmente admitido que el contratante lesionado puede renunciar válidamente con posterioridad al contrato la acción rescisoria por lesión enorme. Entre otras cosas, le bastaría no ejercitarla dentro del término legal, para que su omisión hiciera inatacable el contrato, por esta causa, Sería una renuncia tácita admisible. Jossierand y los autores franceses, sostienen que no vale la renuncia de la acción rescisoria estipulada como cláusula contractual, pero, que no se prohíbe su renuncia después de la celebración del contrato, siempre que la parte obre con conocimiento de causa y se haya pagado el precio.

## 5.3. CASOS EN QUE SE ADMITE DE UNA MANERA EXPRESA LA LESION ENORME

Como ya se ha visto anteriormente, la jurisprudencia universal, tomando como pauta el requisito de la equivalencia de los valores entre la cosa que se da y recibe, ha propugnado porque se considere la lesión



como un cuarto vicio del consentimiento, teniéndose en cuenta no solo la teoría objetiva, sino aquellas circunstancias que llevaron a la persona a celebrar el acto jurídico, tales como el estado de necesidad, la inexperiencia, etc., es decir, la teoría subjetiva.

### 5.3.1. EN LA COMPRA VENTA DE INMUEBLE

La Compraventa está definida en nuestro Código en el Art. 1849 en los siguientes términos: "La Compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, la otra parte a pagarla en dinero. - Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio". Es pues la compraventa un contrato bilateral, oneroso, porque existen obligaciones recíprocas entre las partes; es un contrato conmutativo, porque en él cada una de las partes se obliga a dar o hacer algo que se considera como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; es un contrato oneroso porque busca la utilidad de ambos contratantes, los cuales se gravan en beneficio recíproco; es un contrato principal porque subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención; es también solemne cuando se trata de inmuebles, porque debe reunir especiales formalidades, sin las cuales no produce ningún efecto civil.

En todo contrato hay que distinguir, de acuerdo con el Art. 1501 del C.C., las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales.

Cosas que son de la esencia de un contrato son aquellas sin las cuales no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; cosas de la naturaleza de un contrato, son aquellas que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de cláusula especial; y cosas accidentales a un contrato son aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.

## 1.a. EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES

Lo esencial, para la formación del acto jurídico, es el acuerdo de voluntades, esto es, el consentimiento de las partes, el cual puede manifestarse de cualquier manera, siempre que aquella resulte de un modo claro y preciso. Ese acuerdo o consentimiento resulta de dos actos:

- i. De la policitud u oferta, que es la proposición que hace una de las partes a la otra para convenir en la relación jurídica, y
- ii. De la aceptación, que es el acto por el cual la persona a quien se le dirige la oferta expresa su voluntad de adherirse a ella.

La oferta puede ser expresa o tácita, puede hacerse de palabra o por escrito, pero dado su carácter de gestión inicial de un acuerdo de voluntad, debe ser siempre expresa.

El momento preciso en que se forma el contrato es aquel en que se verifica la aceptación de la oferta, ya que en este momento se produce el acuerdo de voluntades del oferente y el aceptante. La aceptación puede ser expresa o tácita. Esta última se deduce de ciertos hechos que implican la intención de aceptar la proposición hecha. Además puede ser verbal o escrita.

## 1.b. LA CAPACIDAD

Es otro requisito de la esencia del contrato, puesto que no basta que una persona manifieste su consentimiento para que el acto jurídico sea válido, y consiste en la aptitud de una persona para adquirir y obligarse por sí misma.

La capacidad es de dos clases:

i. La adquisitiva o de goce, que es la aptitud para adquirir y ser titular de un derecho y,

ii. La capacidad de ejercicio, que es la facultad que tiene una persona para poderse obligar por sí misma y sin el ministerio o la autorización de la otra. Esta última supone la primera, porue no puede ejercer derechos quien carece de aptitud para incorporarlos a su patrimonio. - Al contrario, la capacidad de goce puede existir sin la de ejercicio, porue tenerse derechos y no ejercerlos por sí mismos, sino con la autorización de otro.

El Artículo 1503, del C.C., consagra el principio que toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley declara incapaces. Siendo la capacidad la regla general y la incapacidad, por tanto, la ex - cepción, quien la alega está obligado a probarlo, porque la excepción no se presume.

#### 1.c. EL OBJETO

No puede haber obligación sin que haya una cosa o un hecho que sea su materia o constituya su objeto. Así resulta de lo dispuesto por el Art. 1502 del C.C., al decir que para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntades, es necesario "que recaiga sobre - un objeto lícito".

El objeto puede consistir en una cosa, la obligación se llama de dar, y puede referirse a la transferencia del dominio, o del uso o tenencia de una cosa. Si consiste en un hecho, éste puede ser positivo (obligación de hacer), o negativo (de no hacer). "Toda declaración de voluntad (dice el Art. 1517 del C.C.), debe tener por objeto una o más cosa o su tenencia puede ser objeto de la declaración".

El objeto de la obligación debe reunir las siguientes condiciones:

i. Debe ser determinado, o por lo menos determinable, esto es, susceptible de determinación posterior, por lo menos en cuanto al género y en cuanto a la cantidad.

ii. Debe ser posible, porque nadie está obligado a lo imposible. La imposibilidad que anula el objeto debe ser absoluta, pues si ella es simplemente relativa, esto es, personal de lo obligado no puede decirse que la obligación carece de objeto. Ejemplo de ello es que la venta de la cosa ajena es válida, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida mientras no se extingan por el lapso del tiempo (Art. 1871 del C.C.)

El hecho que la cosa no exista al tiempo de la celebración del contrato tampoco determina la imposibilidad del objeto, si de otro lado se espera que ella exista. Pero el efecto de esta clase de obligaciones queda subordinado, desde luego, a la existencia de la cosa prometida y, por lo tanto, si ésta no llega a existir la obligación carece de objeto, "La venta de cosas que no existen, pero se espera que existan, -dice el Artículo 1869 del C.C.- se entenderá hecha bajo la condición de existir, salvo que se exprese lo contrario, o que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte".

iii. El objeto debe ser lícito, en principio, y como consecuencia de la libertad que tienen las partes para celebrar cualquier acto o contrato, todo objeto es lícito. Pero por razones de moralidad o conveniencia la ley prohíbe algunos de ellos, y entonces su objeto es ilícito; ilicitud que por ser de orden público no puede renunciarse, y cae bajo la sanción de la nulidad absoluta.

iv. El objeto finalmente, debe ser personal del deudor, porque generalmente nadie puede quedar obligado si no ha consentido en la obligación ya sea compareciendo personalmente al acto, ya por medio de su mandatario o de su representante legal. Además debe tener para el acreedor algún interés apreciable en dinero.

#### 1.d. LA CAUSA

Otro requisito para la existencia y validez de la obligación es la causa, principio que consagra la ley en su Artículo 1524 del C.C., al decir que "no puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente. Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público."

La causa debe ser real y lícita. Hay causa real cuando existe un interés efectivo que induce a las partes a contratar. Cuando no hay tal interés la causa jurídica carece de vida jurídica. Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa.

Hay causa ilícita cuando el móvil es contrario a las buenas costumbres o al orden público. Así, la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita. Si se contrae una obligación que carece de causa real porque es falsa o no tiene existencia verdadera, o su causa es ilícita, cualquiera de las partes puede incoar la declaratoria de su nulidad y suspender su pago. Cuando la causa no corresponde a la realidad, se dice que es simulada. La simulación puede ser absoluta, cuando en realidad solo formalmente hay contrato. En una compraventa, por ejemplo, que no habido sino la escritura pública que la expresa, pero no con ánimo de transferir en quien se dice el vendedor, ni de adquirir en quien aparece como comprador, ni ha habido precio en la frase o cláusula respectiva no hay ciertamente un contrato, pues faltan los elementos indispensables para que se produzca el acuerdo de voluntades: la convención. La simulación relativa tiene lugar cuando se finge o disimula un contrato por medio de otro, como sería, por ejemplo, disfrazar de compraventa una donación.

Ya vistos los requisitos esenciales de todos los contratos, hay requi-

sitos particulares a determinados contratos: así, es esencial del contrato de comodato sino arrendamiento de servicios; lo mismo pasa con el depósito.

Cosas de la naturaleza de un contrato son aquellas que no siendo esenciales se entienden pertenecerle, pero que las partes pueden prescindir y sin que por ésto el contrato degenera en otro distinto. Así, el mutuo es por naturaleza remunerado, pero puede ser gratuito si las partes así lo estipulan. El mandato es remunerado por naturaleza, pero puede ser gratuito si las partes así lo convienen.

## 2.a. REQUISITOS DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA

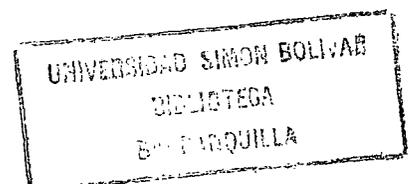
La compra-venta está sujeta a los requisitos generales de todo contrato o acto jurídico (Art. 1502 del C.C.); capacidad, consentimiento, y causa lícita, vistos ya en partes anteriores. Además que este contrato se perfecciona por el acuerdo en la cosa y en el precio, es un contrato consensual, Así, perentoriamente lo establece el Art. 1857. Algo más; si el vendedor es dueño se transfiere, por la tradición que es el modo, el dominio del bien vendido. No se requiere de solemnidad sino para contados negocios (José Alejandro Bonivento Fernández, Op. - Cit., pág. 35).

## 2.b. EL PRECIO

Otro de los elementos esenciales del contrato de compraventa es el precio. Por consiguiente, si falta, el contrato no existe o degenera en otra clase de acto jurídico. "Es el objeto de la obligación del comprador y la causa de la obligación del vendedor". (1)

---

(1) José Alejandro Bonivento F., Op. Cit., pág. 61



El precio es la estimación en dinero de la cosa, de suerte que si no hay compraventa; es de la naturaleza de este contrato pagar el precio después de entregada la cosa, cuando no se estipula plazo, lo mismo - que la garantía u obligación de saneamiento, que consiste en quedar - el vendedor obligado a devolver el precio al comprador si éste es in victo de la cosa. Al tenor de lo dispuesto en el Artículo 1993 del C. C., la obligación de saneamiento a cargo del vendedor comprende dos - objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de - la cosa vendida, o sea el saneamiento por evicción, y responder de los defectos ocultos de aquella llamados redhibitorios o de naturaleza in trínseca.

Claro está que la expresión precio que hablaban los romanos "In Numerata Pecunia Consistere Debet", no hay que entenderla como única forma para satisfacer el precio. Se requiere eso sí que se de dinero. Pero se puede aceptar que con el dinero se de parte en otra cosa, siempre que ésta no valga más que el dinero, porque de ocurrir se celebraría un contrato de permuta, regulado por el Art. 1955 del C.C.

## 2.c. REQUISITOS DEL PRECIO

Aún cuando el Código no consagra requisitos del precio, la doctrina se ha encargado de señalarlos:

i. Que sea real y serio, es decir, que exista realmente, que haya una cantidad de dinero que pague como precio; este requisito es el que los autores franceses denominan precio serio y con ello quieren manifestar que haya un precio que corresponda en parte siquiera al valor de la - cosa, un precio que se pacte con intención de exigirse. Cuando se dice que el precio debe ser real significa que el precio convenido en el - contrato es el que paga el comprador al vendedor o se obliga a pagar - en dinero o parte en dinero y parte en otra cosa. Con esta realidad - en el precio el contrato existe válidamente, si por otro lado hay acuerdo en la cosa.

Sin embargo, se puede consignar que las partes han acordado un precio, que se declara recibido por el vendedor, de manos del comprador, a en tera satisfacción, sin que en la realidad se haya pagado ese precio.- O, acuerdan en otro escrito, que no se debe el preció pactado. Nos encontramos pues, frente a un precio simulado o aparente, que desnaturaliza el elemento en estudio, por cuanto no hay precio. De presentarse, se daría una donación disfrazada de compra venta que puede ser impugnada por terceros en el evento que de ese acto aparezca un fraude a acreedores. El otro elemento es el que el precio sea serio. El precio puede existir pero tan vilmente que no alcanza a imponer consideración frente a la cosa vendida.

Se aprecia un tremendo desequilibrio en las prestaciones, de aspecto - desproporcional. Es un precio irrisorio. En el precio simulado las par tes lo acuerdan guardando el sentido o noción de la cosa vendida, sin pagarlo realmente. En el precio irrisorio la suma que se pacta es cubierta por el comprador, pero es tan ostensible el valor ínfimo de la cosa que denota que las partes no quieren vincularse seriamente en - cuanto al precio. Por ejemplo: se vende un inmueble que vale \$50.000. 00, por \$100.00. La desproporción es manifiesta reflejando el verdadero sentido del negocio. La compraventa, de tal manera, no existe por no cumplirse el requisito del precio.

ii. Que sea determinado o determinable. El precio debe estar determi nado por las partes contratantes, o por un tercero que actúa como man datario, debiendo ser en ocasiones determinable según las circunstancias, De conformidad con ésto el precio puede ser fijado en una canti dad exacta de dinero, o pueden darse bases que sirvan para determi narlo. De esta manera se puede saber el objeto de la obligación del comprador. Si no hay certeza en el precio no hay contrato de compraventa.

Puede suceder:

- El precio debe ser determinado por los contratantes. Esta es la for

ma más corriente. A esta norma se refiere el Artículo 1864 del C.C.,- cuando dice: "El precio de venta debe ser determinado por los contratantes". La determinación del precio debe ser obra del acuerdo de voluntades de las partes; debe hacerse por lo tanto por ambos, una sola no podría determinarlo -inciso final del Artículo 1865 del C.C. Cuando los contratantes convienen en una suma precisa de dinero, el precio será determinado -el inciso segundo del Artículo 1864 del C.C., - permite hacer la determinación del precio "por cualquiera medios o - indicaciones que lo fijen", Por lo tanto la cantidad puede ser incierta con tal que el contrato contenga reglas o fije bases que sirvan - para determinarlo (Art. 1518 inciso 2º), o como dice Pérez Vives:"Puede ser establecida 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". (1).

- Las partes pueden acordar que el precio sea fijado por un tercero - Art. 1865 del C.C. Conviene en la cosa y dejan el precio al arbitrio - de un tercero. Ese tercero puede ser nombrado en el contrato mismo, o su nombramiento puede dejarse para más tarde, en el caso de que el tercero no lo determine, podrá hacerlo por él, cualquiera otra persona - en que se convienen los contratantes. El precio acordado de esta manera, produce plenos efectos y obliga al cumplimiento por los contratantes.

Si en el caso que el precio no lo señale el tercero y no se conviniere en la designación de otra persona para que lo fije, no habrá venta, por cuanto el precio no está determinado y la fijación del precio estaba a cargo de una persona especialmente escogida por los contratantes.

---

(1) Alvaro Pérez Vives. Compra Venta y Permuta en el Derecho Colombia  
no. Op. Cit., pág. 121

El precio puede ser determinable. El Art. 1864 del C.C., regula esta cuestión: "Si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de la plaza, se entenderá el del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa", es decir, el precio puede resultar fácilmente determinable sin necesidad de nuevo conenio entre los contratantes. En general, 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, al decir de los Hermanos Mazeaud, en su tratado de Derecho Civil.

- El precio no podrá dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.- Este principio consagrado en el Art. 1865 del C.C., inciso 2º, no es otro que aquel consagrado desde el Derecho Romano, según el cual no había venta cuando el vendedor decía al comprador: te vendo en lo que quieras, en lo que estimes justo.

Al respecto, dice el doctor Pérez Vives: "Se trata en este caso, ni más ni menos de una condición potestativa que dependería de la sola voluntad de una de las partes. Distinto sería si el precio fijado por una de ella es aceptado por la otra. Aquí habrá intercambio de voluntades sobre dicho precio". (1)

- El justo precio no como requisito esencial, sino como elemento para lograr el verdadero equilibrio en las prestaciones de los contratantes. Por eso cuando el precio no es justo es lesivo o bien para el comprador o bien para el vendedor: para el primero cuando paga más del doble del valor real de un inmueble y para el vendedor cuando recibe, como precio menos de la mitad del valor real, en tratándose de -

---

(1) Alvaró Pérez Vives. Compra, Venta y Permuta en el Derecho Colombiano. Op. Cit. pág. 139

inmuebles. (1)

Entonces. El justo precio es aquel que tenga relación con el valor corriente de la cosa.

Hay dos precios: el justo y el convencional. El convencional es el que obedece a las circunstancias del momento en que se lleva a cabo la negociación que suele ser a veces irrisoria, siendo la compraventa un contrato conmutativo, es forzoso que haya una equivalencia entre el precio dado por la cosa y su valor efectivo. Pero cuando esa equivalencia falta, como no puede suponerse que las partes hayan tenido la intención de donar, porque para ello se establecen modos especiales, siempre que el precio por su vileza sea inferior a la mitad de lo que en realidad vale la cosa.

El justo precio ha sido fijado en cada país por el legislador en forma caprichosa, para lo cual se han puesto como base diferentes guarismo: así, en Roma se exigía una lesión en más de la mitad; en Francia se tiene para unos casos, los siete doceavos, y para otros, la cuarta parte; en otros países juega papel importante el cincuenta por ciento del justo precio, tal y como sucede en nuestro Derecho.

Es conveniente anotar que nuestro Código siguió de cerca el C.C. Chile no. Se precisaron los alcances de la lesión por medio del Art. 1947, que corresponde íntegramente al 1889 de la codificación chilena; solamente se apartó nuestro legislador en lo tocante a la clase de bienes, ya que no prohibía la lesión enorme en la venta de bienes muebles. El Art. 1949 decía: "No habrá lugar a la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas verificadas en pública subasta". Pero esta disposición fue derogada por la ley 57 de 1887, en su Artículo 32. Con esta modificación el radio de acción de la lesión quedó reducida a la venta de bienes inmuebles. El Artículo 12 de la ley 57 de 1887 que dero-

---

(1) José Alejandro Bonivento F. Op. Cit., pág. 67

gó al 1949 del C.C., dijo: "No habrá lugar a la acción rescisoria por lesipon enorme en las ventas de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por ministeio de la Justicia".

La figura de la lesión enorme está prevista, parala compraventa, en los Artículos 1946 a 1954 del C.C. Dice el 1946: "El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme". El 1947: "El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella; el justo precio se refiere al tiempo del contrato".

Al presentarse la lesión enorme la parte perjudicada, llámese comprador o vendedor, cuenta con la acción rescisoria para lograr el restablecimiento del equilibrio en las prestaciones.-

La Corte Suprema de Justicia, en repetidas sentencias de casación ha ampliado los requisitos para la prosperidad de la acción rescisoria. - Estos requisitos son:

- a. Que se trate de inmuebles, pero únicamente de aquellos que se originan en los contratos, los bienes inmuebles vendidos por ministerio de la justicia o en pública subasta, se trata de ventas forzadas y al llevarse a cabo en subasta pública, se toman todas las medidas necesarias y una publicidad que permiten las posturas autorizadas por la ley, y así, evitar que se perjudique al vendedor y al comprador, ya que nunca se puede vender por menos del 50% del justo precio fijado en el a - valúo.
- b. Que no se trate de ventas hechas por ministerio de la justicia o en pública subasta.
- c. Que no se trate de ventas en contratos mercantiles. El Art. 218 del C.Co., preceptúa que no hay rescisión por lesión enorme en los contra-



tos mercantiles.

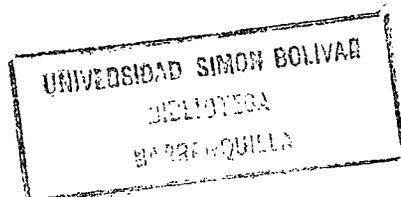
"Con fundamento en el nuevo Código de Comercio, - este requisito ha perdido vigencia. Resulta pues - ineficaz. Con base en qué razones de carácter le - gal se puede sentar esa conclusión?. Simplemente - el Artículo 218 del anterior Código de Comercio, - establecía contundentemente que no hay rescisión - por causa de lesión enorme, en los contratos mer - cantiles. Es decir: por expresión legal se excluía la posibilidad de la prosperidad de la acción rescisoria frente a un desequilibrio en las prestaciones originadas de una compraventa comercial. Pues bien, el nuevo Código de Comercio no incluyó esta norma, dejando en consecuencia, un vacío que debe ser llenado por las restantes disposiciones de este estatuto. (1).

d. Que la lesión sea enorme o grave. El desequilibrio entre lo que se da y se recibe debe ser inferior al 50% del justo precio de la cosa. - No es, por consiguiente, cualquier lesión, sino que ésta debe ser grave; se tiene como grave cuando el desequilibrio aritmético es inferior al 50% en el caso del comprador, tomando como base el 50% del justo - precio.

e. Que no se trate de un contrato aleatorio. El contrato debe ser conmutativo. De suerte que las partes contratantes deben conocer de antemano el alcance de sus prestaciones.

f. Que después de celebrado el contrato nosse haya renunciado a la acción rescisoria. El Artículo 1950 del C.C. dice: "Si se estipula que -

(1) José Alejandro Bonivento. Op. Cit., pág. 82



no podrá intentar la acción rescisoria por lesión enorme, no valdrá - la estipulación". Quiere decir que la renuncia antes del contrato o - al momento de la celebración de la acción rescisoria no produce efecto alguno. En consecuencia, se tendrá por no escrita para determinar los alcances de la lesión. En cambio la renuncia posterior sí es procedente, y así, se ha pronunciado la doctrina y la jurisprudencia. - La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de noviembre 30/54, 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".

(1)

El Artículo 1950 dice: "Y si por parte del vendedor se expresare la intención de donar el exceso, se tendrá esta cláusula por no escrita", - es decir, la renuncia tácita bajo la forma de donación, tampoco es válida.

G. Que la acción no haya prescrito. Dice el Artículo 1954 del C.C., - que: "La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha del contrato". Al respecto, dice el doctor Bonivento Fernández en su obra tantas veces citada: si la parte lesionada interpone la acción rescisoria después de cuatro años, a partir de la fecha de la escritura pública correspondiente, y no de la fecha del registro, el éxito de su pretensión va a quedar reducido a una simple aspiración, con la seguridad de triunfar en su oposición, 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 de venta. En manera alguna la fecha de la inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados del Circuito donde se encuentra el inmueble, sirve para señalar el término de la prescripción, por cuanto la concep-

---

(1) Colombia. Corte Suprema de Justicia. Sentencia de noviembre 30/54.  
Gaceta Judicial Tomo LXXXIX, pág. 117.

ción de esta institución de la lesión enorme radica desde el instante mismo de la celebración del contrato.

h. Que el bien objeto del contrato no se haya perdido en poder del comprador. El Artículo 1951 dice al respecto que si la cosa se ha perdido en poder del comprador no habrá derecho para ninguna de las partes a la acción rescisoria. Es lógico, que perdida la cosa no es posible establecer el justo precio al tiempo del contrato.

De acuerdo con esta norma cabe distinguir: la pérdida de la cosa por destrucción y la enajenación por parte del comprador. La pérdida de la cosa por destrucción excluye la acción rescisoria por cuanto no es posible practicar el avalúo que se hace por medio de peritos y que irán a fijar el justo precio.

Si la cosa ha sido enajenada por el comprador, no podrá darse la acción rescisoria, tan solo podrá el primer vendedor reclamar el exceso hasta completar el valor justo de la cosa, deducida una décima parte. No basta que en la última venta el segundo vendedor haya obtenido utilidad; es necesario probar que hubo lesión enorme en la primera venta.

### 5.3.2. EN LA PERMUTA

La Corte ha dicho a este propósito:

"Si en el contrato de permuta lo mismo que en el de venta, hay precio; si en tal contrato es posible determinar si el precio fue justo o injusto; si la acción rescisoria por lesión enorme procede no solo en favor del comprador sino también en favor del vendedor; si en la permuta cada permutante es a la vez vendedor y comprador; y si no lo ha dicho, la rescisión por lesión no es en manera alguna incompatible en el

contrato de permuta, es necesario llegar a la conclusión de que, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1958 del C.C., las disposiciones de los Artículos 1946 y 1947 son aplicables al contrato de permuta". (1)

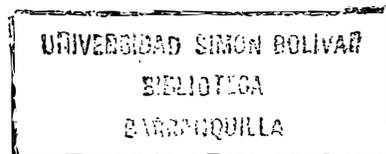
De la misma manera se ha referido al respecto en varias oportunidades, así en sentencia de Casación Civil, de septiembre 29/70.

El Artículo 1958 dice que las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permuta en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; considera cada permutante como vendedor de la cosa que da y el justo precio de ella a la fecha del contrato, se tiene como el precio que paga por lo que recibe. Por consiguiente, el Artículo citado anteriormente es el que podría tenerse en cuenta para la aplicación de la rescisión en el contrato de permuta y quizá el que sirvió de inspiración a nuestra Corte Suprema para hacer extensiva la lesión a estos contratos, de manera, que, la aplicación de la lesión enorme a la permuta obedece a clara y oportuna consagración jurisprudencial.

De tal manera, que en la permuta tiene aplicación la acción rescisoria por lesión enorme, cuando una de las cosas permutadas o ambas sean inmuebles no tiene aplicación. Si se permuta una cosa mueble con otra inmueble la acción rescisoria obedece a ambas partes. Cuando se trata de muebles no tiene aplicación a pesar de que el Código Civil al definir la permuta, en su Artículo 1955, habla de bienes muebles e inmuebles, al decir que la permuta es un contrato en que las partes contratantes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro; y no obstante esto, no se puede aplicar la rescisión por lesión a ambos, por ser prohibido su ejercicio para los bienes muebles.

---

(1) Colombia. Corte Suprema de Justicia. Casación de septiembre 19/54.  
Gaceta Judicial LXXVIII, pág. 640./



A la permuta se aplican los mismos principios que para la compraventa, en cuanto a la época que se debe tener en cuenta para la fijación del justo precio, para la prescripción, que la cosa inmueble no haya perdido, quien no sea un cambio con las características de aleatorio, etc.

### 5.3.3. EN EL MUTUO

El mutuo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles, con la obligación de devolver otras tantas del mismo género y calidad. Es un contrato unilateral y gratuito por naturaleza, convirtiéndose en oneroso y conmutativo cuando se pactan intereses. La forma más común del mutuo es el préstamo de dinero a interés. El Estado regula el interés a pagar, así, el Artículo 2231 del C.C., establece que el interés convencional no puede exceder de una mitad al que probare haber sido interés corriente al tiempo de la convención. Entonces, cuando ocurre la convención lesiva en los intereses será reducido por el juez al interés corriente, si lo solicita el deudor. En consecuencia, se requiere una petición del deudor por cuanto la reducción directamente no le está permitida al Juez.

El legislador nacional concede la acción rescisoria en el mutuo, pero con la característica de permitir la reducción de los intereses usuarios y no para rescindir el contrato como en la compraventa, y en este caso tiene aplicación tratándose de bienes muebles como es el dinero, favoreciendo únicamente al mutuario. Por tanto, esta reducción de intereses en materia de contratos, se manifiesta por la continua lucha por la usura, pero hay que tener en cuenta que la usura es no solamente el excesivo interés que el acreedor impone como fruto del dinero o cosa que facilita en préstamo, sino que en ella hay un sentido de inmoralidad que entraña el aprovechamiento de las necesidades de la víctima, hay pues una verdadera especulación, amparada bajo la forma de contrato, entendiéndose así el gestionar ventajas, contrarias a las normalmente toleradas por el consorcio social. Pero, como el interés es

indispensable para mayor riqueza de los pueblos, el legislador no puede menos de permitirlo, y regula el interés a pagar y establece la aplicación de la acción rescisoria por lesión enorme cuando el mutuante, aprovechándose de las necesidades del mutuario, estipulan de éste intereses lesionarios, o sea, cuando excede del 50% del interés corriente que rigió al momento del contrato.

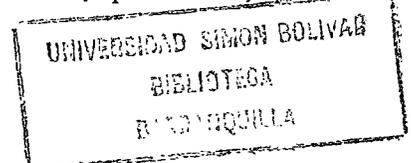
#### 5.3.4. EN LA ANTICRESIS

Al igual que el mutuo, la lesión opera en la anticresis y tratándose de bienes muebles. El Artículo 2466 del C.C., establece que: "Los intereses que estipulan las partes estarán sujetos en caso de lesión enorme a la misma reducción que en el caso del mutuo". Es decir, cuando el interés convencional exceda, de una mitad al que se probare haber sido el interés corriente al tiempo de celebrarse el contrato, por cuanto es muy posible que la parte que recibe el bien busque utilidades indebidas, ya que el interés del legislador patrio, es el de que reine la justicia y la equidad en las prestaciones individuales.

#### 5.3.5. EN LA ACEPTACION DE LA HERENCIA

Al tenor de lo dispuesto en el Artículo 1291 del C.C., cuando la herencia ha sido aceptada, con los requisitos legales, no podrá rescindirse, sino en el caso de haber sido obtenida por fuerza o dolo, y en el de lesión grave, a virtud de disposiciones testamentarias de que no se tenía noticia al tiempo de aceptarla. En su inciso final dice el Artículo citado: "Se entiende por lesión grave la que disminuye el valor total de la asignación en más de la mitad".

De suerte, que la ley concede al aceptante la rescisión del acto, cuando la lesión grave, que perjudique al heredero que acepta en más de la mitad, por existir disposiciones testamentarias ignoradas por el aceptante al momento de la aceptación. Se requiere, por tanto, para la prosperidad de la acción:



1. Que se haya aceptado la herencia;
2. Que desconozca el lesionado al tiempo de aceptar, disposiciones testamentarias perjudiciales a su patrimonio; y,
3. Que esas disposiciones disminuyan el valor total de la asignación en más de la mitad.

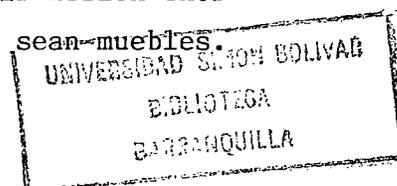
Esta acción rescisoria tendrá aplicación cuando el asignatario acepta sin beneficio de inventario, es decir, en forma pura y simple, pues sería el único caso en que las disposiciones testamentarias perjudicarían su patrimonio; proque cuando se acepta con beneficio de inventario, el heredero responderá por las deudas hereditarias o testamentarias hasta concurrencia de los bienes heredados.

#### 5.3.6. EN LA PARTICION DE LA HERENCIA

El Artículo 1405 del C.C., en su inciso 2º, consagra la acción rescisoria en la partición de la herencia, cuando dice: "La rescisión por causa de lesión se concede al que ha sido perjudicado en más de la mitad de su cuota". La partición es el acto mediante el cual los asignatarios de una cosa singular o universal delimitan los derechos que a cada uno corresponden en la cosa indivisa, Aquí no se trata propiamente de un contrato, sino de un acto de repartimiento, fundamentado en la equidad, y por el cual se busca la equivalencia entre las diferentes cuotas.

Para establecer el monto de la asignación del heredero lesionado, deben tenerse en cuenta tanto los bienes muebles como los inmuebles. La Corte Suprema de Justicia, en casación de marzo 4/21 así lo estableció.

"Las particiones pueden rescindirse por lesión enorme, aún cuando los bienes adjudicados sean ~~muebles~~.



El Artículo 1405 del C.C., al asimilar esta rescisión a la de los contratos, se refiere a las causas generales de la nulidad y no a las peculiares de cada contrato. La disposición del Artículo 32 de la Ley 57 de 1887, que no permite rescisión por lesión enorme en las ventas de bienes muebles, no encaja en las particiones, las cuales dicen esencialmente del contrato de compraventa".(1)

### 5.3.7. EN LA CLAUSULA PENAL

Nuestro legislador, a fin de evitar los abusos de las partes contratantes, que al señalar cláusulas excesivas causan perjuicios patrimoniales; consagró la norma el Artículo 1601 del C.C., que dice: "Cuando por el pacto principal, una de las partes se obligó a pagar una cantidad determinada, como equivalente a lo que por la otra parte debe prestarse, y la pena consiste así mismo en el pago de una cantidad determinada, podrá pedirse que se rebaje de la segunda todo lo que exceda al duplo de la primera; incluyéndose ésta en él".

- La cláusula penal. Es la estimación anticipada de los perjuicios. Se deja a las partes en libertad para fijarla, pero, claro está, que no puede sobrepasar de lo justo y equitativo. Por eso dice el Artículo que no puede exceder de la obligación principal, por el contrario, si va más allá de los límites, fijados por la ley, se concede en favor de la parte afectada la posibilidad de pedir la reducción a una cantidad que no vulnere su patrimonio; siendo improcedente la acción rescisoria por cuanto el legislador se limitó a consagrar la reducción de la pena sin consagrar la acción rescisoria, como en la compraventa.

### 5.3.8. EN LA HIPOTECA

(1) Colombia. Corte Suprema de Justicia. Casación de marzo 4/21.

El Artículo 2455 del C.C., dice: "La hipoteca podrá limitarse a una determinada suma, con tal que así se exprese inequívocamente, pero no se extenderá en ningún caso a más del duplo del importe conocido o presunto, de la obligación principal, aunque así se haya estipulado.

El deudor tendrá derecho para que se reduzca la hipoteca a dicho importe; y reducida, se hará a su costa una nueva inscripción, en virtud de la cual no valdrá la primera sino hasta la cuantía que se fijare en la segunda".

El artículo prevé dos situaciones:

1. Que una hipoteca ampare el total o parte de una obligación, cuyo monto esté claramente determinado.
2. Que se constituya hipoteca para amparar una obligación de cuantía indeterminada.

La medida prevista por el Artículo tiene características de protección no solo a los intereses del deudor, sino al de otros acreedores del mismo.



## CAPITULO VI

### 6. INOPERANCIA DE LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME Y SUS EFECTOS

#### 6.1. NO SE APLICA EN LA VENTA DE BIENES MUEBLES

El legislador colombiano prohibió la acción rescisoria en esta clase de bienes, por medio de la ley 57 de 1887, que en su Artículo 32 dice: "No habrá lugar a la acción rescisoria en la venta de bienes muebles, ni en las que se hubieren hecho por ministerio de la justicia". Sobre este aspecto ya tuvimos oportunidad de referirnos en capítulos anteriores. Esta restricción que hace la ley, ciertamente, hoy no se justifica cuando se habla de patrimonio que es el conjunto de bienes y derechos que tiene una persona, apreciables en dinero, porque aquí no se hace distinción entre muebles e inmuebles, y tanto unos como otros tienen un valor económico.

Las legislaciones más avanzadas, como la italiana y la suiza, admiten el ejercicio de esta acción para toda clase de contratos y sobre bienes muebles e inmuebles. Así, la legislación italiana dice: "Si hubiera - desproporción entre la prestación de una de las partes y la de la otra y la desproporción dependiese del estado de necesidad de una de ellas, de la que se ha aprovechado la otra, para obtener una ventaja, la parte damnificada podrá demandar la rescisión del contrato.

La acción no será admisible si la lesión no excediere de la mitad del valor que la prestación ejecutada o prometida por la parte damnificada,

tenía en el momento del contrato. La lesión debe perdurar hasta el momento en que se propone la demanda.

No podrán ser rescindibles por causa de lesión los contratos aleatorios. Quedan a salvo los relativos a la rescisión de la división". - Artículos 1448 y 1942 del Código Civil italiano.

El Código suizo en su Artículo 21 dice: "En caso de desproporción evidente entre la prestación prometida por una de las partes y la contraprestación de la otra, la parte dañada puede en el plazo de un año, declarar que anula el contrato y repetir lo que ha pagado, si la lesión ha sido determinada por la explotación de su apuro y de su ligereza o de su inexperiencia".

## 6.2. EN LOS CONTRATOS MERCANTILES

Otro de los casos en que no es posible aplicar la acción rescisoria es en los contratos mercantiles, y en relación con lo cual ya tuvimos oportunidad de referirnos, cuando hablamos de los requisitos de la acción rescisoria.

## 6.3. EN LOS CONTRATOS ALEATORIOS

Al hacer la división de los contratos, vimos cómo éstos son conmutativos y aleatorios; siendo conmutativos aquellos que exigen una igualdad en las prestaciones de las partes, y aleatorios aquellos en que el equivalente es incierto; pudiendo ocasionar una ganancia o una pérdida.

Mazeaud, al efecto expresa: "el contrato es conmutativo cuando la ventaja que cada una de las partes obtiene del contrato es susceptible de ser evaluada por ella en el momento de la conclusión del acto, en la compraventa, el vendedor y el comprador pueden apreciar el interés que tienen al contratar. El contrato aleatorio es aquel en el cual la

ventaja que las partes obtendrán del contrato depende de un acontecimiento incierto".

La jurisprudencia llegó a la conclusión que no puede haber lesión en los contratos aleatorios, siendo admitida por la de los demás países y por la casi totalidad de los autores. Igualmente sostiene que es necesario analizar claramente aquellas ventas de inmuebles que solo en apariencia son aleatorias, tal sería el caso de la renta vitalicia, pudiendo rescindirse, en aquellos casos en que se ha podido apreciar el beneficio, en el momento del contrato, pasando a ser conmutativo. Los Tribunales franceses, a partir de 1836, rescinden por lesión enorme dichas ventas cuando la pensión es inferior a los productos o rentas del inmueble.

La lesión enorme solamente puede darse en los contratos conmutativos, porque es en ellos donde se puede apreciar esa desigualdad en las prestaciones de los contratantes, aquí las partes buscan la equivalencia y discuten las obligaciones recíprocas hasta llegar a un acuerdo, en cambio en el contrato aleatorio la ventaja que las partes obtendrán del contrato no es apreciable en el momento de perfección del mismo, porque ello depende de un acontecimiento incierto. Pero, si las ventajas se pueden apreciar al momento de perfeccionarse éste, desaparece la calidad de aleatorio. Así, por ejemplo como sucede con el seguro de vida, la renta vitalicia; cuando se celebra un contrato de seguro es porque las partes han aceptado los resultados de sus contingencia incierta.

#### 6.4. EN LA VENTA DE INMUEBLES HECHA POR AUTORIDAD DE LA JUSTICIA

Por medio de la Ley 57 de 1887, Artículo 32 derogatorio del 1949 del C.C., y que permitía la acción rescisoria tanto sobre bienes inmuebles como muebles, se prohíben la acción rescisoria por lesión enorme en las ventas que se hubieren hecho por ministerio de la Justicia. Porque al llevarse a cabo en subasta pública se toman todas las precauciones,

para evitar el que se perjudique al vendedor y al comprador. Variadas son las razones que se han esgrimido en pro de este precepto:

1. En primer lugar la publicidad que se da a las ventas efectuadas en pública subasta, impide que se hagan por un precio vil. Se puede objetar el dictamen de los peritos evaluadores cuando estima que la tasación del inmueble no está de acuerdo con el justo precio. En efecto, - la finca materia del remate se saca una primera vez a subasta y es - postura admisible la que cubra el 70% de su avalúo.

2. Si no hay postor, se repite el remate, bajando el límite al 50% de dicho avalúo. Aunque por segunda vez no haya postor, ya no se podrá - bajar más la base del remate.

De lo anterior se desprende:

a. Que la finca se subasta previo avalúo controvertido y contra el cual la ley concede recursos a la parte que se considere lesionada.

b. Que el remate es profusamente anunciado.

c. Que, una vez en firme el avalúo pericial de la finca practicado en el curso del litigio, ella se saca a remate por una base mínima del - 50% de su avalúo.

d. Que este procedimiento está indicando la imposibilidad de que se presente lesión. Más aún, la presencia del funcionario público y la - tramitación procesal, son garantías suficientes para las partes.

#### 6.5. EFECTOS DE LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME

1. Corresponde a la parte lesionada intentar la acción rescisoria por lesión enorme del contrato de compraventa, con el fin de dejar sin efecto dicho acto. Puede ser incoada tanto por el comprador como por - el vendedor, cuando se den las circunstancias del Artículo 1947 del - C.C. Tiene por objeto esta acción reparar el perjuicio económico cau-

sado por una de las partes, es decir, invalidar el acto que adoleció de un vicio objetivo, para lograr volver las cosas a su estado anterior y restablecer el equilibrio económico.

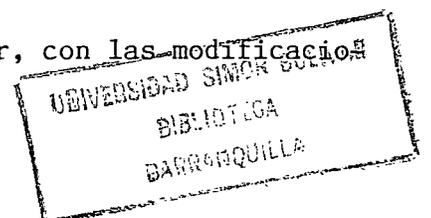
La parte lesionada debe limitar su posición procesal a que se declare, judicialmente, que se dió la lesión enorme y, por tanto, se rescinda del contrato. No puede, por tanto, intentar con la declaratoria de la lesión enorme que se complete el justo precio con deducción de una décima parte, en tratándose del vendedor, el lesionado; o la restitución del exceso del precio recibido cuando es el comprador el afectado.

Cuando la rescisión se ha pronunciado, la venta queda retroactivamente revocada, el comprador tendrá que devolver la cosa vendida; además, - restituirá los frutos desde el día de la demanda (inciso 2º Art. 1948 C.C.) Pero, ni el vendedor ni el comprador podrán pedir nada en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.

Nada dice el Código de las mejoras hechas por el comprador al inmueble. Pero, sin embargo, dicho comprador tiene derecho a exigir el pago de - las mejoras, tanto de las necesarias como de las útiles (Planiol y Ripert, X, 247) (Arts. 965 y 966 del C.C.C.)

También corresponde al comprador que se halle en el caso de restituir la cosa, purificarla previamente de las hipotecas u otros derechos - reales que halla constituido en ella (Art. 1953 del C.C.). Pero hay - que tener en cuenta que, al declararse la rescisión del contrato, por invalidar retroactivamente el negocio, hace desaparecer todo gravamen que el comprador haya impuesto sobre el objeto vendido, así lo establece el Artículo 2441 del C.C.: "El que solo tiene sobre la cosa que se hipoteca un derecho eventual, limitado o rescindible no se entiende hi potecarlas sino con las condiciones y limitaciones a que está sujeto - el derecho aunque así no lo exprese".

Los mismos principios son aplicables al vendedor, con las modificaciones



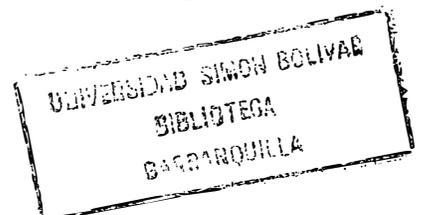
nes del caso, que está obligado a restituir el precio recibido con - las modificaciones del caso, que está obligado a restituir el precio recibido con los intereses legales desde la fecha de la demanda que - son una compensación de los frutos que debe restituir el comprador, en igual fecha.

2. Una vez probada la lesión y declarada la rescisión del contrato, - puede la parte demandada, comprador o vendedor, impedir la rescisión - y dejar en firme el contrato de compraventa haciendo uso de la facultad de que trata el Artículo 1948 del C.C.; que le permite al comprador completar el justo precio con deducción de una décima parte. El vendedor, por su parte, puede impedirla devolviendo el exceso de dicho justo precio aumentado en una décima parte. Este derecho lo tienen las partes antes de que se inicie el proceso, durante el curso del mismo - y una vez dictada la sentencia, antes de su cumplimiento.

La parte demandada es la beneficiada con esa opción para hacer subsistir la compraventa. O conviene en la rescisión declarada judicialmente, o restituye el exceso cuando se trata del comprador, o completa el justo precio tratándose del vendedor. El lesionado debe limitar su pretensión a la declaratoria de rescisión del contrato. No puede escoger entre el complemento o restitución, porque esta oportunidad se le confiere especial y exclusivamente al lesionado.

De conformidad con el Artículo citado, el Código Civil consagra una - excepción al principio general de que decretada la rescisión de una - venta, por causas distintas a la lesión enorme, los efectos son iguales a los de cualquier anulación, es decir, que las cosas vuelven a su estado anterior. La excepción consagrada por el Artículo consiste en - que la parte vencida en el juicio, comprador o vendedor según el caso, tiene la facultad de escoger entre la rescisión del contrato o completar o devolver una suma de dinero fijada por el mismo Código.

Josserand al tratar este tema, apunta:



"CUáles son los efectos de la acción de rescisión?. Cuando el vendedor obtiene el fallo favorable a su demanda - de rescisión, el efecto normal del juicio es exactamente igual que para toda anulación, producir ipso facto la anulación de la venta y hacer considerar al comprador como - si no hubiera adquirido nunca la propiedad del inmueble y al vendedor como si jamás hubiera dejado de pertenecerle. Más inmediatamente surgen a nuestrá vista, los inconvenientes que presenta esta solución, desde el doble punto de vista de la equidad y del interés económico. No son solamente los deechos del comprador los que van a verse retropectivamente anulados, sino que son también los de todos aquellos terceros que de él han adquirido probablemente de buena fe, algunos sobre el inmueble y éste desde luego, aún cuando hubiera hecho inscribir su título debidamente". (1)

### 3. Vigencia de la opción: frente al comprador y frente al vendedor.

a. 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 efectos el contrato. Pero puede no venir en la rescisión, para lo cual deberá completar el justo precio, con deducción de una décima parte, o sea, al aumentar el valor justo de la cosa vendida, deducirá una décima parte. Así por ejemplo: A vende a B un inmueble en \$80.000.00, siendo el justo precio determinado en el juicio de \$200.000.00 B, comprador, puede completar \$100.000.00 para hacer subsistir al contrato. De esa manera el comprador B paga - por la cosa \$180.000.00. La diferencia que resulta, esto es \$20.000.00 corresponde a la décima parte deducible del justo precio y que, en realidad, beneficia a la parte no lesionada, en este caso al comprador.

---

(1) Luis Jossierand. Op. Cit., pág. 37

b. Frente al vendedor: el vendedor puede, asimismo, consentir en la rescisión, pero también se le proporciona la oportunidad de mantener el contrato, restituyendo el exceso del precio recibido menos una décima parte del precio justo, así por ejemplo: D compra a E un inmueble por \$450.000.00, cuando el justo precio es de \$200.000.00 E puede pues consentir en la rescisión o bien puede escoger con restituir la suma de \$230.000.00 que es el exceso recibido menos \$20.000.00 que es la décima parte del justo precio de la cosa vendida y que constituye, ciertamente, con el criterio adoptado, el beneficio que recibe siempre la parte no lesionada en este caso, el vendedor. (1)

Establecida en el juicio ordinario la lesión, la parte vencida, ya sea comprador o vendedor, debe proceder de inmediato a manifestar su decisión en un sentido o en otro; aunque las normas no señalan el momento en que debe ejercitarse la opción, bien de complemento o restitución a que hace relación el Artículo 1948 del C.C.; en este caso la parte demandante de la rescisión puede pedir en el libelo de la demanda, al Juez, que en la sentencia se fije el término para poner en vigencia la opción. Para lo cual el juez deberá fijar un plazo en la sentencia, a fin de evitar que, por alguna demora injustificada del interesado, se haga nugatorio el derecho de la contraparte; pero la omisión en este aspecto no influye en el asunto. Así se ha pronunciado nuestro máximo Tribunal de Justicia en casación de julio 13/21:

"El hecho de que la sentencia que declara la rescisión de una compraventa, por lesión enorme, haya omitido fijar el plazo para ejercer el derecho de opción de que trata el Artículo 1948 del C.C., no equivale a la anulación del Derecho porque hay medios legales encaminados a hacer fijar, cuando no hay plazo, el día desde el cual queda el deudor en mora y, por consiguiente". (2)

(1) José Alejandro Bonivento. Op. Cit., Págs. 79 y 80.

(2) Colombia. Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia de Casación julio 13/21.

De tal suerte que si no se ha invocado en la demanda el plazo para ejercer el derecho de opción, debe el Juez tener presente que, antes que la sentencia quede debidamente ejecutoriada, persiste la posibilidad de la opción, y dentro de ese período procesal señalar el plazo. "Si la sentencia llega a quedar en firme no es posible intentar la restitución o el complemento del justo precio". (1).

---

(1) José Alejandro Bonivento Fernández. Op. Cit., pág. 81.

## CAPITULO VII

### 7. EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN RESCISORIA Y SU PRUEBA

#### 7.1. EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN RESCISORIA

Se dan tres cosas:

1. Por pérdida o enajenación del inmueble.
2. Por renuncia con posterioridad a la celebración del contrato.
3. Por prescripción. Cada una fue analizada en apartes anteriores.

#### 7.2. PRUEBA DE LA LESIÓN ENORME

En este aspecto nuestra legislación sigue el sistema francés, de tal manera que la prueba para establecer el desequilibrio en las prestaciones es la prueba pericial, pero no es un dictamen pericial, simple, sino que debe contener una explicación razonada sobre el experticio y sobre la fijación del precio justo.

La prueba pertinente es el avalúo de los bienes vendidos, el cual lo practican los peritos con las formalidades legales.

La Corte Suprema de Justicia, ha dicho:

"Conforme al Artículo 1947 del C.C., en la compraventa hay lesión enorme para el vendedor cuando el justo precio de la cosa que vende excede en más de la mitad del precio que recibe por ella. Lo cual supone naturalmente que en el juicio en que se ejercite la acción respectiva, se acredite con la prueba pertinente que, en principio es la pericial, cuál era ese justo precio al tiempo de la celebración del contrato. La cuestión central que al Juez le corresponde examinar y decidir en juicio de esta especie es, pues, la determinación de dicho valor, y será del resultado de esa tarea de lo que dependerá la decisión del litigio". (1)

Al Juez, es a quien corresponde valorar el dictamen de peritos, y quienes deben allegar todas las circunstancias que hagan posible el justo precio.

---

(1) Colombia. Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Casación de octubre 7/69.

## C O N C L U S I O N E S

Partiendo de la base que en los contratos conmutativos debe aparecer de un modo claro la justicia y la equidad, es lógico que debe extenderse a todo contrato que, por su naturaleza, lo permita; ya se trate de bienes muebles o inmuebles. En este aspecto sería benéfica una reforma, para que así nuestra legislación civil sea más justa y equitativa, y acate los principios morales que deben reinar en los contratos.

Si los contratos conmutativos son aquellos en los cuales hay equivalencia entre las prestaciones mutuas, presentándose la lesión cuando hay rompimiento del equilibrio en la relación contractual, consideramos que debe ampliarse el concepto de la LESION ENORME a la venta de bienes muebles, por cuanto ya no se justifica la preponderancia que se le reconoce a la propiedad raíz a partir de la vigencia de la Ley 57 de 1887,, y en virtud de la cual no se aplica la ACCION RESCISORIA a la venta de bienes muebles, cuando, día a día, la propiedad mobiliaria es base esencial de la riqueza y prosperidad de un Estado y que puede ser objeto de abusos en las negociaciones, que se traducen en lesión enorme, tal como lo consagra la ley para los inmuebles, pero haciendo la aclaración que no porque una parte se sienta lesionada, el contrato deba rescindirse, puesto que para ello tiene que probar, según los medios pertinentes, ampliamente el perjuicio producido.

A pesar que la tendencia actual se inclina por dejar al Juez en completa libertad para valorar todas las circunstancias que rodearon el acto y hasta las necesidades de las partes, en nuestro medio se prestaría a muchas injusticias. La lucha por la equidad en todas las relaciones contractuales, impone que se amplié la teoría de la lesión -

enorme, a efecto del equilibrio y la proporcionalidad en las prestaciones mutuas. Algunas legislaciones avanzadas, como la francesa, extienden la acción rescisoria a otros contratos; así la ley de julio-8 de 1907 concede al vendedor la acción rescisoria, tratándose de ventas de abonos, plantas, semillas para uso agrícola; igualmente la - hizo extensiva al contrato de asistencia o salvamento marítimo cuando la remuneración pactada fuere excesiva a los servicios prestados. En relación con el contrato de trabajo se han dictado una serie de normas tendientes a que se guarde el equilibrio de los valores entre el salario pagado y el servicio prestado.

Creemos que la rescisión por lesión enorme debe ser extensiva a todos los contratos onerosos, ya versen sobre muebles o inmuebles, por ser los únicos en los cuales hay obligaciones recíprocas, apreciales en - dinero. Es necesario que los principios enunciados reinen en otros - campos contractuales para que se pueda hablar de equidad, justicia y moral, debiéndose reglamentar desde qué cuantía se haría aplicable la teoría de la lesión, tratándose de bienes muebles.

## B I B L I O G R A F I A

BONIVENTO Fernández, José Alejandro. Los Principales Contratos Civiles. Editoriales de la Librería Stella, Bogotá, 1973.

COLOMBIA. Congreso de la República. Código Civil Colombiano. Compilado por Jorge Ortega Torres, Editorial Temis Bogotá, 1971 y 1973.

GACETA Judicial, Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.

GALVIS Amado, Alfonso. Apuntes sobre el curso de Obligaciones. Departamento de Publicaciones Universidad La Gran Colombia, Bogotá, 1972.

JOSSERAND, Luis. Derecho Civil. Revisad, por André Brun. Traducción de Manterola Santiago C., Tomo V, Editorial Mosch y Cía., Buenos Aires 1951.

PEREZ Vives, Alvaro. Compraventa y Permuta en el Derecho Colombiano. - 2a. Edición, Editorial Temis, Bogotá, 1953.

POTIER R. J. Tratado de las Obligaciones. Tomo VI, S.E., Buenos Aires, 1960.

VALENCIA Zea, Arturo. Derecho Civil. Tomo I De las personas. Editorial Temis, Bogotá, 1980.

VALENCIA Zea, Arturo, Derecho Civil, Tomo III De las Obligaciones. - Editorial Temis Librería, Bogotá, 1982.

VALENCIA Zea, Arturo. Derecho Civil. Tomo IV De los Contratos. Edito  
rial Temis. Bogotá, 1980.

UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR  
BIBLIOTECA  
BARRANQUILLA