

C-222-94

Sentencia No. C-222/94

## LESION ENORME-Naturaleza/PRINCIPIO DE EQUIDAD

La lesión enorme no constituye una institución de aplicación generalizada en nuestro derecho civil, y se ha consagrado como un instrumento adecuado de control y defensa del principio de "equidad", que puede verse comprometido no sólo en la compraventa, sino también en otros actos o convenios jurídicos.

### LESION ENORME-Naturaleza

El comprador como adquirente de un inmueble se encuentra en una posición mucho mas ventajosa que el vendedor, porque la adquisición de un inmueble se considera como una inversión segura, menos afectable por los movimientos inflacionarios y con una mayor posibilidad de valorización; por consiguiente, aun cuando el comprador pague en exceso por el inmueble, se supone que con el transcurso del tiempo puede recuperar el mayor valor del precio que ha pagado. En cambio, el vendedor que recibe el dinero del precio de la compraventa, está mas expuesto a los efectos inflacionarios que gravitan sobre la moneda y de consiguiente colocado en una posición mas desventajosa. Si se mira con detenimiento el contenido normativo de la disposición en referencia, se infiere que lo que es diferente en cada caso, esto es, frente al vendedor o al comprador para efectos de que opere la lesión, es el precio básico que configura el detrimento patrimonial lesivo. Asi, tomando el mismo ejemplo que trae la demanda si el justo precio del bien es \$ 100.000, el vendedor sufre lesión si recibe como precio de éste la cantidad de \$ 49.000; a su vez, el comprador sufre lesión cuando paga por dicho bien la suma de \$ 201.000; pero nótese que la relación, en cada caso, es de 1 a 2, lo cual conduce a afirmar que desde el punto de vista de la justicia compensatoria la relación es siempre la misma.

REF.

EXPEDIENTE D-428

TEMA:

DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA EL ARTICULO 1947 DEL CODIGO CIVIL.

ACTOR:

ZULMA ELIANA RIVEROS TRUJILLO

MAGISTRADO PONENTE:

ANTONIO BARRERA CARBONELL

Aprobada en Santafé de Bogotá D. C., a los cinco (5) días del mes de mayo de mil novecientos noventa y cuatro (1994).

I. ANTECEDENTES

En ejercicio de la acción pública de constitucionalidad la ciudadana ZULMA ELIANA RIVEROS TRUJILLO demandó ante esta Corporación la declaratoria de inexecutable del artículo 1947 del Código Civil.

Adicionalmente, la actora formula las siguientes pretensiones:

“SEGUNDO: Que transitoriamente, se interprete el artículo 1947 C.C., como aparece en párrafo seguido de esta petición; en virtud del artículo 230 C.N. que no permite aplicar la equidad como criterio auxiliar de los fallos o sentencias judiciales, y al mismo tiempo pone la jurisprudencia como elemento auxiliar de sus decisiones judiciales, pues la ley en este caso es contraria a todo principio de igualdad y equidad”.

“El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad de justo precio de la cosa que vende, y el comprador a su vez sufre lesión enorme cuando el precio que paga por la cosa que compra, está excedido del justo precio en más de la mitad del mismo”.

“Para el evento en el que se decida denegar la anterior petición que: ...se disponga lo que la Corte, estime conveniente para que quienes en el presente resulten afectados por el fallo, puedan restablecer sus derechos conforme a equidad y justicia”.

Cumplidos los trámites procesales correspondientes, procede la Corte Constitucional a dictar el correspondiente fallo.

## II. NORMA ACUSADA.

El texto de la norma cuya inconstitucionalidad se solicita, es el siguiente:

“Artículo 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”

Según la demandante, de la simple lectura del artículo 1947 del C.C. no surge motivo alguno “... que haga dudar de la igualdad en el tratamiento de

los sujetos en lo referente a las relaciones contractuales, ...”, pero la situación de inequidad se deduce del examen cuidadoso del contenido de la norma.

Con el fin de precisar sus afirmaciones la demandante presenta el siguiente ejemplo:

“Pedro le compra a Juan un inmueble X, el justo precio de este inmueble es de \$100.000.000 (Cien millones)”.

“Muy bien, el artículo 1947 C.C., cuando hace referencia a la lesión enorme para el vendedor dice: “El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad de justo precio de la cosa que vende..”

“Partiendo del supuesto de la norma, entonces diremos que Juan (el vendedor), sufriría lesión enorme cuando por su mercancía, le pagan menos de \$50.000.000 (Cincuenta millones)”.

“Entonces, hay lesión enorme para el vendedor cuando :

$PRECIO < JUSTO\ PRECIO / 2$ ”

“El precio que se paga es menor que la mitad del justo precio”.

“Muy bien, sigamos, cuando se habla de la lesión enorme para el comprador, dice textualmente: “... 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”.

“Si el justo precio en nuestro ejemplo es de \$100.000.000 (cien millones), Pedro (el comprador), podría alegar la lesión enorme si paga por el inmueble más de \$200.000.000 (Doscientos millones), me explico, el comprador tendría que haber pagado por la mercancía algo más del doble del justo precio, para poder acudir al aparato jurisdiccional a solicitar la rescisión por lesión enorme del contrato celebrado con Juan”.

“Luego, la lesión enorme para el comprador se produce, sí y sólo sí:

$P > JP + JP$ ”

“El precio que se pague por la cosa, sea mayor que, el doble del justo precio”.

“O lo que es lo mismo; se produce la lesión enorme para el comprador sí y sólo sí:

$JP < P / 2$ ”

“Que el justo precio, sea menor que, la mitad del precio que se paga”.

“Entonces, mientras Juan (el vendedor), tendría que tener un desajuste patrimonial de mínimo \$50.000.001 (cincuenta millones un peso), Pedro el (comprador) tendría que tener un desajuste patrimonial de mínimo \$100.000.001 (cien millones un peso)”.

Con fundamento en las consideraciones precedentes la actora deduce las siguientes conclusiones:

- El comprador se encuentra en situación de desventaja, no sólo patrimonial,”... sino en una total desigualdad frente a una ley, que se presume es general, impersonal y abstracta, y que es contraria a lo consagrado en el artículo 13 de la C. N. donde se habla de la igualdad de todas las personas frente a la ley; principio que se contradice en esta norma”.

- “...la norma no les está guardando iguales derechos a las personas que en determinado momento son sujetos de una relación contractual, como las que rige el mencionado artículo 1947 C.C. Si así fuera, la norma regularía para efectos iguales entre los sujetos contractuales, en este caso, pérdidas iguales, que a mi modo de ver fue lo que quiso hacer don ANDRES BELLO, sólo que asimiló como iguales, estas dos frases: Para el Comprador “el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga ...”: y para el vendedor si, “el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende ..”. Igualdad que

resulta errónea a mi modo de ver, pues, los primero es totalmente diferente, (por no decir que contrario), a lo segundo; pues entendieron como iguales la mitad del precio justo, con el doble del mismo, lo que a modo mi de ver es un absurdo no sólo jurídica sino matemáticamente”.

- “..por un error, o mejor, por una confusión se lleva a los individuos a contratar o a competir, por decirlo de alguna manera, dentro del mercado en condiciones de desigualdad y desfavorabilidad para una de las personas, en este caso el desfavorecido es el comprador... La igualdad se predica no sólo entre los hombres de una sociedad con respecto a sus libertades individuales, pues el contratar es una libertad individual, sino que se predica para garantizar de alguna manera la situación equitativa y tranquila que debe derivarse de los mismos actos de comercio”.

- “Tan preocupante para el constituyente es la prevalencia de los derechos, que en el artículo 85 de la Carta, consagra como de aplicación inmediata los derechos del artículo 13 entre otros; que es el que viola directamente el artículo 1947 C.C”.

- El preámbulo de la Carta se viola con la norma acusada “... pues éste garantiza el derecho a la igualdad y la justicia, fines primordiales del estado como regulador y garantizador de la libertad de los asociados y como elemento estabilizador de los conflictos entre ellos como responsabilidad suprema, legitimada por todos los integrantes de una nación, libre, soberana y autónoma como lo es nuestra patria Colombia”.

#### IV. INTERVENCION DEL MINISTERIO DE JUSTICIA.

El apoderado del Ministerio de Justicia justifica la constitucionalidad de la norma acusada, porque:

“Tal como lo plantea la actora, matemáticamente hay una desigualdad en la norma impugnada, pero, resulta que el principio de igualdad contemplado en nuestra Constitución no es una igualdad matemática ...”, según lo ha expresado la Corte Constitucional, en sentencias Nos. T-432 de junio 25 de 1992, y T -0006 de mayo 29 de 1992.

Mas adelante precisa que esos “... parámetros están implícitos en nuestro Código Civil cuando se consagró la lesión enorme con estas proporciones”.

Rememora dicho apoderado los antecedentes de la lesión enorme, en el derecho romano y en el Código Civil de Napoleón, y refiriéndose a las teorías objetiva y subjetiva formuladas en torno a dicha figura jurídica señala:

“La tesis subjetiva basa la rescisión sobre un vicio del consentimiento -error, dolo o violencia- que conduce a una nulidad. La objetiva funda la rescisión sobre el desequilibrio entre la prestación procurada y la ventaja obtenida del contrato. De estas dos teorías se inspiró el Código Civil acogiendo de la subjetiva la sanción de la lesión (nulidad relativa de protección); de la objetiva admitió que la víctima de la sanción no necesitaba probar un consentimiento viciado”.

“Solamente se contemplaba esta figura para el vendedor ya que éste podía encontrarse en un estado de necesidad, ser explotado de su penuria o de su inexperiencia al realizar un acto

jurídico que implique para ella un perjuicio manifiestamente anormal en el momento de ese acto”.

“Esta figura en nuestro Código Civil fue ampliada a favor del comprador, porque se consideró que eventualmente éste podía ver afectado su patrimonio”.

Concluye el impugnador, que es “más frecuente, común y reiterativo y tiene muchísimos más factores reales y ciertos que el vendedor tenga que recibir menos cantidad de dinero del real justo precio de lo que vende, que el comprador tenga que dar muchísima más cantidad de dinero del justo precio por lo que compra”.

## V. CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACION.

El Procurador General solicita se declare la exequibilidad de la norma acusada, y señala en apoyo de su petición lo siguiente:

- “La demanda se reduce a registrar la existencia de la desigualdad matemática en el artículo impugnado. En ningún momento la actora, cuestiona el por qué de esa diferencia de trato por la ley. Por tanto, no examina el papel que juega cada una de las partes en el negocio civil de la compraventa de inmuebles y ello no le permite determinar las características de la situación correspondiente al vendedor y al comprador. Lo anterior hace suponer que para la demandante la situación del comprador y el vendedor son idénticas. Y este supuesto, es justamente la base de la presunción de violación del principio constitucional de la igualdad consagrado en el artículo 13 de la Carta. Presunción, que estaría plenamente justificada si los supuestos de la actora, fueran ciertos”

- Desde “sus orígenes la institución de la lesión enorme fue pensada por el legislador en favor del vendedor. Se trataba de proteger a quien se suponía más débil en la relación contractual...El Código Napoleónico prosiguió con la represión al indebido enriquecimiento que proviene de la lesión enorme, pero sólo en favor del vendedor siempre y cuando éste fuera menor, excepcionalmente podía ser invocada en favor de los mayores...Es en el Código de Bello y consecuentemente en nuestro Código Civil, en donde se amplía la figura en estudio en favor del comprador, ya que consideró que éste, eventualmente, también podía ser afectado por ocurrencia de la lesión enorme”.

## VI. CONSIDERACIONES DE LA CORTE

### 1. Competencia.

La Corte Constitucional es competente para conocer de la acción instaurada, según el artículo 241-4 de la Carta Política.

Advierte la Corte, que como su competencia se reduce a los precisos y estrictos términos del artículo 241, ibídem, no puede pronunciarse sobre las pretensiones adicionales que formula la demandante.

### 2. Antecedentes y fundamentos de la lesión enorme en la compraventa de inmuebles.

#### 2.1. El contrato de compraventa en nuestro derecho civil está sometido, como en general

todo el sistema de contratación, al principio de la libertad o autonomía contractual, según el cual, las partes pueden obligarse libre y válidamente mientras no se desborden los límites establecidos por la ley (C.C. arts. 15, 16 y 1602).

La ley no reprueba el hecho de que las partes contratantes obtengan cierta ventaja en la relación negocial, lo cual encuentra su justificación formal en las previsiones del Código Civil, entre otras, en las que autorizan a los contratantes para señalar el precio de la venta (C.C. arts. 1864 y 1865).

Si bien es cierto que la ley deja al arbitrio de las partes la definición del precio de la cosa objeto de la compraventa, como se acaba de señalar, y hasta permite que se determine “por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen”, sanciona el abuso en que se puede incurrir so pretexto de la autonomía contractual, lo cual se conjura apelando a la figura de la lesión enorme, instrumento restaurador del equilibrio quebrantado en la compraventa (art. 1946), pues no se debe olvidar que el precio, objeto de la obligación del comprador y causa de la del vendedor, es un elemento esencial de dicho negocio jurídico, de suerte que lo que afecte su existencia (no consistir esencialmente en dinero, ser indeterminado o no ser real y serio) influye necesariamente en la existencia del contrato.

La lesión enorme no constituye una institución de aplicación generalizada en nuestro derecho civil, y se ha consagrado como un instrumento adecuado de control y defensa del principio de “equidad”, que puede verse comprometido no sólo en la compraventa, sino también en otros actos o convenios jurídicos como ocurre en la permuta de inmuebles (art. 1958), la aceptación de una asignación por causa de muerte (art. 1291), la partición de una herencia (arts. 1401 a 1410), en las obligaciones con cláusula penal (art. 1601), en el mutuo con intereses convencionales (art. 2231), y en los contratos de hipoteca (art. 2455) y anticresis (art. 2466).

2.2. La rescisión de la venta por lesión enorme (*laesio ultradimidium*) tuvo su origen en el derecho romano, y se consagró como una acción destinada a proteger al vendedor en la compraventa de inmuebles, de modo que éste podía exigir la rescisión del negocio jurídico cuando el precio fijado fuere menor de la mitad del justo precio al tiempo de la venta (ley 8a. del libro IV, título XLIV del Código de Justiniano)

En el derecho francés se acogió la figura como un instrumento de defensa del vendedor en la compraventa de inmuebles y como resultado de un vicio del consentimiento. Concebida así, la lesión carece de eficacia para provocar la nulidad relativa del contrato, cuando se establece que el vendedor consintió en los términos de la operación con cierta intención de liberalidad.

En el Código Civil Italiano la lesión enorme no sólo debe implicar una desproporción, que exceda de la mitad del valor de la prestación contra la parte damnificada, sino además, que la parte beneficiada se haya aprovechado del estado de necesidad de la otra. Se consagró así un criterio ecléctico, en cuanto condiciona la eficacia de la acción a la combinación de los elementos objetivos y subjetivos.

Don Andrés Bello introdujo la figura en su proyecto de Código Civil de Chile, partiendo de un diseño eminentemente objetivo, porque centró en la desproporción aritmética, el supuesto básico que explica y determina la lesión enorme. Y al igual que en el derecho romano la medida sólo era aplicable a la venta de inmuebles, pero se extendió, a diferencia de aquél, en favor del comprador.

Los redactores de nuestro Código Civil, seducidos por la propuesta de Bello, la adoptaron (art. 1947), aunque haciendo extensivo su alcance a la compraventa de muebles. Sin embargo, con relativa prontitud, se regresó a la concepción del proyecto de don Andrés Bello, en virtud de la modificación que a dicha norma introdujo la ley 57 de 1887 (art. 32), que volvió a limitar su aplicación exclusivamente a la compraventa de inmuebles.

2.3. Según los términos del artículo 32 de la ley 57 de 1887, que modificó el art.1947 del C.C., “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”.

Del texto en cuestión y las demás disposiciones que regulan la figura, se deducen los elementos que la viabilizan, señalan sus condicionamientos y la efectividad de su ejercicio; en tal virtud, para que opere la lesión se requiere: a) que el actor haya sufrido un perjuicio en la proporción que establece la ley (art. 32 L. 57/87); b) que se refiera a compraventas en que la ley autoriza la acción (idem); c) que la acción se promueva dentro de los términos establecidos por la ley (art. 1954); d) que la cosa permanezca en poder del comprador (art. 1951), y, e) que no se haya renunciado válidamente a su ejercicio (art. 1950).

2.4. Se habla en la doctrina de la lesión subjetiva por oposición a la lesión objetiva.

La subjetiva exige como fundamento de la desproporción, el hecho de que la parte perjudicada con la celebración de negocio jurídico haya aceptado las condiciones desventajosas constreñida por razones de violencia moral, de un estado de necesidad o inducido dolosamente por la contraparte que se beneficia.

En la lesión objetiva la rescisión es el resultado simplemente de la extrema desproporción entre el valor de la cosa y el precio que se paga o recibe por ella. Sobre el punto Planiol y Ripert enseñan: “es conveniente que en los contratos conmutativos el valor recibido corresponda sensiblemente al valor entregado, de modo que se asegure cierto equilibrio necesario a la buena armonía de las relaciones jurídicas. Así concebida, la lesión no es ya una teoría excepcional, relegada al dominio estricto en que el derecho interviene para asegurar la pretensión de las personas capaces, sino, un principio general que domina el juego de los contratos y cuyas aplicaciones han de ser múltiples.<sup>1</sup>”

En nuestro Código Civil la acción está construida sobre un presupuesto enteramente objetivo (la desproporción enorme en el justo precio), sin que importe, para efectos de su reconocimiento, las condiciones subjetivas o de motivación que pudieron mover la voluntad de la parte perjudicada con la lesión de su patrimonio. En sentencia del 23 de febrero de

1983 la Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup> se pronunció sobre este aspecto, en los términos siguientes:

“Del último texto legal transcrito (se refiere al art. 1947 C.C.), se desprende que la lesión enorme está estructurada en nuestro régimen civil sobre un factor puramente objetivo (el justo precio), con toda independencia del móvil subjetivo y de la manera como éste haya influido en el consentimiento. El que acepta vgr., vender una cosa por precio inferior a la mitad o comprarla por precio superior al doble del que se considera justo, no hace proceso volitivo vicioso, o si lo hace no lo invoca como causa cuando pide al juez que el contrato se rescinda por lesión. Su aceptación en estas circunstancias no implica de por sí una falsa noción del valor real de la cosa, ni una fuerza física o moral que lo haya constreñido, ni un engaño del otro contratante, que fueran suficientes para inclinar su voluntad. Simplemente el contrato es lesivo para él, por contener una desproporción entre el valor de las prestaciones recíprocas que alcanza la cuantía determinada por la ley, y por ello es rescindible”.

Establecida judicialmente la lesión enorme se invalida el negocio jurídico, pero el efecto inmediato de la medida no supone volver las cosas al estado en que se encontraban antes de celebrarse el contrato, porque la ley consagra una obligación facultativa a cargo del demandado que se resuelve en la necesidad de restablecer el equilibrio roto, pudiendo, si lo prefiere, consentir en la rescisión o evitarla restableciendo efectivamente dicho equilibrio (art. 1948).

2.5. Por tratarse de sujetos extremos de la relación jurídica, la ley le otorga a cada una de las partes dentro de la compraventa, un tratamiento puntual y diferenciado, de manera que no se pueden confundir, ni sus derechos, ni las obligaciones que asumen, ni la causa que los anima a contratar como tampoco las circunstancias jurídicas que median o deben mediar para que el vendedor o el comprador, según el caso, puedan invocar válidamente la lesión.

Ese tratamiento particular y específico que la ley otorga a las partes en la compraventa no obedece a un capricho del legislador, sino a las condiciones materiales y jurídicas en que se coloca cada una, a partir de las cuales se definen sus individualidades y el rol que deben asumir frente a las vicisitudes jurídicas que emergen de la dialéctica contractual.

Lo anterior permite entender, por qué los sujetos contractuales en el decurso de la historia, como se ha visto, recibieron en punto a la lesión enorme, tratamientos diferentes, desde consagrarse la acción únicamente a favor del vendedor; aceptarse después igualmente en beneficio del comprador; fundamentarse unas veces bajo la connotación de un vicio del consentimiento o como una noción simplemente objetiva sin que importen las consideraciones que movieron la voluntad de los afectados, hasta admitirse como un instrumento de reparación del desequilibrio en el precio de la compraventa de inmuebles como de bienes muebles.

### 3. El caso en análisis.

Del contenido del art. 1947 del Código Civil se deduce que los condicionamientos impuestos a cada una de las partes que intervienen en el contrato de compraventa para demandar su rescisión por lesión enorme, examinados frente al mandato constitucional del art. 13, no configuran una violación del principio de igualdad. Esta afirmación tiene fundamento en las

siguientes razones:

3.1. Para la Corte, “el principio de igualdad no sólo le impide al legislador, a través de la ley, consagrar entre las personas, distinciones que en primer lugar no obedezcan a las diferencias que las mismas circunstancias fácticas establecen, sino que inadmite tratos desiguales que sean irracionales, esto es, que no tengan una justificación objetiva y razonable, y que no guarden proporcionalidad entre los hechos que le sirven de causa a la norma y los fines que ésta persigue<sup>3</sup>”. Por lo tanto, si como se ha visto, las situaciones jurídicas y de hecho del vendedor y del comprador son diferentes, no resulta irrazonable y desproporcionado el trato diferenciado que el art. 1947 del C.C. les concede al vendedor y al comprador frente al fenómeno de la lesión.

3.2. La acción rescisoria, cuyo titular puede ser tanto el vendedor como el comprador, regula el manejo del hecho antijurídico de ocurrencia en una negociación concreta, en la cual el vendedor recibe del comprador un precio muy inferior al justo que le corresponde al bien para la época del contrato o en el que paga el comprador muy por encima del precio que justamente vale el bien respectivo.

La ley no compara las situaciones lesivas que afrontan las partes en el negocio jurídico, sino que simplemente registra los hechos, los describe y les confiere un efecto dirigido a restaurar el desequilibrio injusto que ocasionan. O sea que para la ley son evidentemente distintas las circunstancias que rodean y mueven a cada uno de los contratantes y por eso las maneja independientemente teniendo en cuenta su individualidad diferente.

En el Código Civil las situaciones concretas en que se mueven las partes dentro de la compraventa no son similares, a pesar de ser sujetos de un mismo contrato. Ello resulta evidente del tratamiento que les depara la ley a cada una y que se traduce en la asignación de prestaciones distintas a que se obligan, así como a la diferencia de las acciones que se reconocen y consagran en beneficio de cada una de ellas.

Así se tiene que la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido, como la del vendedor, entre otras, la de entregar materialmente la cosa y hacer su tradición. Estas obligaciones son jurídicamente diferentes, como son también distintas las acciones de saneamiento en beneficio del comprador y la de lesión enorme que se reconoce a las partes en los términos que dispone la ley. Sería absurdo exigir que las obligaciones y las acciones a cargo o en favor del vendedor o del comprador, fueran iguales bajo el pretendido supuesto de que se desconocería de otra manera la igualdad de los sujetos de la relación contractual.

No resulta extraño que aún dentro de una misma acción, se trate a las partes en la compraventa en forma diferente, si es que, como se ha dicho, cada una juega un papel diferente y autónomo dentro de la dinámica de la figura.

Reitera el criterio diferenciador del hecho de que históricamente, como en la práctica, el comprador se ha considerado dueño de ciertas prerrogativas de que carece el vendedor, como la de tener un mejor acceso informativo al mercado inmobiliario y disponer de algunas ventajas para manejar mejor su papel, bajo el entendido de que quien busca opciones para comprar es dueño de una más amplia libertad de acción que quien busca vender, en cierto

modo sometido a los requerimientos de la demanda.

En el derecho romano y en los regímenes que siguieron éste modelo, como se ha visto, se suponía que el vendedor era quien podía estar realmente afectado por las artimañas del comprador al ser inducido a negociar en circunstancias desventajosas, o aprovechándose ventajosamente de su ignorancia o de su apremiante y difícil situación económica. Estas apreciaciones siguen siendo válidas en la época presente. De ahí, que frente al comprador la lesión se regule por la ley en unos términos mucho mas estrictos.

3.3. El comprador como adquirente de un inmueble se encuentra en una posición mucho mas ventajosa que el vendedor, porque la adquisición de un inmueble se considera como una inversión segura, menos afectable por los movimientos inflacionarios y con una mayor posibilidad de valorización; por consiguiente, aun cuando el comprador pague en exceso por el inmueble, se supone que con el transcurso del tiempo puede recuperar el mayor valor del precio que ha pagado. En cambio, el vendedor que recibe el dinero del precio de la compraventa, está mas expuesto a los efectos inflacionarios que gravitan sobre la moneda y de consiguiente colocado en una posición mas desventajosa.

3.4. Si se mira con detenimiento el contenido normativo de la disposición en referencia, se infiere que lo que es diferente en cada caso, esto es, frente al vendedor o al comprador para efectos de que opere la lesión, es el precio básico que configura el detrimento patrimonial lesivo. Asi, tomando el mismo ejemplo que trae la demanda si el justo precio del bien es \$ 100.000, el vendedor sufre lesión si recibe como precio de éste la cantidad de \$ 49.000; a su vez, el comprador sufre lesión cuando paga por dicho bien la suma de \$ 201.000; pero nótese que la relación, en cada caso, es de 1 a 2, lo cual conduce a afirmar que desde el punto de vista de la justicia compensatoria la relación es siempre la misma.

Con fundamento en lo expuesto, debe rechazarse la acusación de inconstitucionalidad enderezada contra la norma demandada y, en tal virtud, la Corte procederá a declarar su exequibilidad.

## VII . DECISION.

En mérito de lo expuesto, la Corte Constitucional, actuando en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución.

### R E S U E L V E:

Declarar exequible el artículo 1947 del Código Civil, por las razones señaladas en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese, cópiese, publíquese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional y archívese el expediente.

JORGE ARANGO MEJIA

Presidente

ANTONIO BARRERA CARBONELL

EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ

Magistrado

CARLOS GAVIRIA DIAZ

Magistrado

HERNANDO HERRERA VERGARA

Magistrado

JOSE GREGORIO HERNANDEZ GALINDO

Magistrado

ALEJANDRO MARTINEZ CABALLERO

Magistrado

FABIO MORON DIAZ

Magistrado

VLADIMIRO NARANJO MESA

Magistrado

MARTHA SACHICA DE MONCALEANO

Secretaria General

1. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. T. X, Primera parte. 1946 Cultural S.A. Habana. P. 255.
2. Sala Civil, Gaceta Judicial T. CLXVI, #2407, p.330, M.P. Ricardo Uribe Huguín.
- 3 Sentencia C-012/94 M.P. Antonio Barrera Carbonell.