

Sentencia C-236/14

FACULTADES DE COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A RESCISION DE COMPRAVENTA POR LESION ENORME EN EL PRECIO-Exequibilidad de expresiones contenidas en el artículo 1948 del Código Civil/FACULTADES DEL VENDEDOR Y COMPRADOR FRENTE A LA RESCISION DE LA COMPRAVENTA POR LESION ENORME EN EL PRECIO, SEGUN SEA EL LESIONADO EL VENDEDOR O EL COMPRADOR-No configuran una vulneración del derecho a la igualdad

Los segmentos acusados del artículo 1948 del Código Civil son exequibles y así lo declara la Corte en la parte resolutive de esta providencia, puesto que no es del todo aceptable la interpretación de los demandantes, quienes sostienen que las fórmulas previstas por el legislador para reparar la lesión enorme judicialmente declarada representan, siempre, un perjuicio para el vendedor, sea que lesione o que resulte lesionado y un beneficio para el comprador, tanto cuando causa la lesión, como cuando la padece. La Corte les otorga la razón a los actores en cuanto predicen que, siendo el vendedor quien resulta lesionado, la manera de restablecer el equilibrio consiste en que el comprador complete el justo precio, con deducción de una décima parte de ese valor que, por lo tanto, no se traslada al patrimonio del enajenante, mas no se la otorga respecto de la interpretación según la cual, siendo el comprador el lesionado, el vendedor pierde, pues debe restituir lo recibido en exceso sobre el justo precio, más un 10% ordenado por la ley, lo que, a juicio de los demandantes, significa que debe pagar una suma superior al justo precio, con notable detrimento patrimonial. Para la Corte el adecuado entendimiento de la preceptiva demandada conduce a una conclusión distinta, porque la devolución del exceso sobre el precio justo, a cargo del vendedor, comporta la restitución del exceso descontándole la décima parte al precio justo, descuento favorable al enajenante y demostrativo de que la parte no lesionada siempre recibe un beneficio, trátase del comprador o del vendedor, de donde resulta no ser cierto que en todos los supuestos este último sufre detrimento patrimonial. Aunque la Corporación acoge una lectura distinta a la preconizada por los actores, tal situación no lleva al fallo inhibitorio por ausencia del requisito de certeza, dado que la interpretación vertida en la demanda coincide parcialmente con la aquí adoptada, la parte en que hay discrepancia da pie a la controversia y la solución que se impone proviene de una hermenéutica doctrinaria y jurisprudencial que, por ser constitutiva de derecho

viviente, se erige en objeto del juicio de constitucionalidad. Los planteamientos en los que los libelistas sustentan su solicitud de inconstitucionalidad alcanzan a incidir sobre la lectura reconocida como derecho vivo, porque el reclamo atinente al derecho a la igualdad se efectúa a partir del justo precio que, conforme se consigna en la demanda, debe ser reconocido y pagado en su integridad para superar el desequilibrio generado por la lesión, fórmula que ni siquiera es satisfecha por la interpretación acogida, pues procura el equilibrio, pero sin obligar a recibir o a pagar exactamente el justo precio. Para responder a este cuestionamiento la Corte recuerda que el precio en el que inicialmente se tasa el valor del inmueble objeto del contrato de compraventa proviene de la negociación entre las partes, dotadas al efecto de la autonomía contractual que les permite obtener de la relación contractual alguna ventaja que, haciendo parte de su acuerdo, puede comportar el consentir en que una de ellas reciba un beneficio consistente, ya en pagar por el bien una cantidad menor al precio justo, ora en recibir una cuantía en algo superior a ese precio. El beneficio que reporta una de las partes no ha de ser ocasión de abuso y si lo fuere al grado de dar lugar a la lesión enorme, la configuración de este fenómeno no hace desaparecer el componente de libre voluntad anejo al sistema contractual, de modo que las fórmulas reparadoras legalmente previstas se orientan a restablecer el equilibrio, sin llegar al extremo de erradicar el beneficio reconocido al vendedor o al comprador, lo que explica que la parte no lesionada, cualquiera que sea, mantenga su ventaja en términos razonables y que el equilibrio buscado al reparar la lesión no exija pagar o recibir la totalidad del justo precio. Para evitar la rescisión de la venta decretada judicialmente tanto el comprador responsable de la lesión que debe completar la diferencia con el justo precio como el vendedor causante de la misma que con el mismo propósito tiene que devolver lo que recibió de más respecto del justo precio, en la práctica, tienen derecho a retener o deducir una décima parte del monto de lo que el primero completa y el segundo devuelve. Así las cosas, en lo concerniente con el aspecto examinado ambos reciben un trato equivalente. Por ende cabe afirmar que, consecuentemente, tanto el comprador como el vendedor lesionados pierden o dejan de percibir esa misma proporción. No se trata entonces de que, como se afirma en la demanda, el vendedor que lesiona soporte un gravamen en tanto, que en el mismo caso, el comprador disfruta de una ventaja injustificada por cuanto, en realidad, ambos ostentan idéntico privilegio. Al adoptar las formas de reparación el legislador se mantuvo dentro del margen de configuración que le corresponde, pues fuera de que se le impone respetar la autonomía privada, la lesión enorme no es figura

constitucional sino legal y se refiere a la propiedad y a las libertades económicas, ámbito en el que la facultad configurativa del Congreso es amplia, por todo lo cual se concluye en la constitucionalidad de los segmentos demandados, derivada de la confrontación del entendimiento que constituye derecho vigente con la Carta.

LESION ENORME-Jurisprudencia constitucional

LESION ENORME-Concepto

PRECIO-Elemento esencial de la compraventa

CONTRATO DE COMPRAVENTA-Trato diferenciado a cada una de las partes

LESION ENORME-Regulación objetiva

LESION ENORME-Naturaleza

CONTRATO DE COMPRAVENTA-Posibilidad de conservación cuando judicialmente se ha establecido existencia de lesión enorme

FACULTADES DE COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A RESCISION DE COMPRAVENTA POR LESION ENORME EN EL PRECIO-Interpretación doctrinaria

RESCISION DE LA VENTA POR LESION ENORME-Figura legal

En cierta medida la lesión enorme es una institución que incide en la autonomía contractual, solo para evitar el abuso, enmarcándola dentro de sus justos límites, pero sin erradicarla totalmente y es una figura de orden eminentemente legal, pues, según lo ha puntualizado esta Corporación, en manera alguna es una figura de rango constitucional, por la sencilla razón de que ninguna disposición de la Carta ordena que esa figura exista” y bien podría “el legislador suprimirla, si considera que existen otros mecanismos legales más eficaces para promover ese mismo objetivo constitucional de la equidad contractual.

Referencia: Expediente D-9800

Asunto: Demanda de inconstitucionalidad en contra del artículo 1948 (parcial) del Código Civil

Actores: Nicolás Pérez Galeano, Julián Andrés Ariza Topahueso, Juan Camilo Polania Bobadilla, Sandra Janeth Alarcón.

GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO

Bogotá D.C., nueve (9) de abril de dos mil catorce (2014)

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en cumplimiento de sus atribuciones constitucionales y de los requisitos y el trámite establecidos en el Decreto 2067 de 1991, ha proferido la siguiente

SENTENCIA

#### I. ANTECEDENTES

En ejercicio de la acción pública de inconstitucionalidad consagrada en los artículos 241 y 242 de la Constitución Política, los ciudadanos Nicolás Pérez Galeano, Julián Andrés Ariza Topahueso, Juan Camilo Polania Bobadilla y Sandra Janeth Alarcón demandaron parcialmente el artículo 1948 del Código Civil.

Mediante Auto de dos (2) de septiembre de dos mil trece (2013), el Magistrado Sustanciador inadmitió la demanda por considerar que la acción no cumplía con los requisitos de claridad, certeza, pertinencia y suficiencia que exigen las acciones públicas de inconstitucionalidad de acuerdo con el Decreto 2067 de 1991 y la jurisprudencia en esta materia.

El nueve (9) de septiembre de 2013, dentro del término previsto para la corrección de la demanda, los actores radicaron en la Secretaría General de esta Corporación escrito de subsanación.

Mediante Auto de veinticuatro (24) de septiembre de 2013, el Magistrado Sustanciador decidió admitir la demanda, dispuso su fijación en lista y, simultáneamente, corrió traslado al señor Procurador General de la Nación para los efectos de su competencia. En la misma providencia, ordenó comunicar la iniciación del proceso al Congreso de la República, al Ministerio de Justicia y Derecho y a la Secretaría Jurídica de la Presidencia de la República para que, si lo estimaban conveniente, intervinieran dentro del proceso con el propósito de impugnar o defender la exequibilidad de la disposición acusada. Además, invitó al

Presidente de la Academia Colombiana de Jurisprudencia y a los decanos de las Facultades de Derecho de las Universidades del Atlántico, Rosario, Norte, Sergio Arboleda, Externado de Colombia, Pontificia Javeriana y del Sinu, para que intervinieran dentro del proceso con la finalidad de rendir concepto sobre la constitucionalidad de la disposición demandada.

Una vez cumplidos los trámites previstos en el artículo 242 de la Constitución Política y en el Decreto 2067 de 1991, la Corte Constitucional procede a decidir acerca de la demanda de la referencia.

## II. EL TEXTO DEMANDADO

A continuación se transcribe el texto del artículo 1948 de la Ley 57 de 1887, conforme a su publicación en el Diario Oficial No. 7.019 de 20 de abril de 1887 y se subrayan los apartes demandados.

### CODIGO CIVIL

#### CAPITULO XIII.

ARTICULO 1948. FACULTADES DEL COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A LA RESCISIÓN El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.

No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.

## III. LA DEMANDA

### 1. Normas constitucionales que se consideran infringidas

Los demandantes estiman que las expresiones objeto de censura constitucional, contenidas en el artículo 1948 del Código Civil contravienen lo dispuesto en el preámbulo y en los artículos 2° y 13 de la Constitución Política, así como lo dispuesto en el artículo 26 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y en el artículo 24 de la Convención

Americana de Derechos Humanos.

## 2. Fundamentos de la demanda

Según los demandantes, los apartes acusados son inconstitucionales porque plantean un trato diferente para el vendedor respecto del comprador en el supuesto en el que se configura una lesión enorme en un contrato de compraventa, entendiendo que ésta se presenta cuando “el precio que recibe el vendedor es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; o, para el comprador, cuando el justo precio de la cosa que adquiere es inferior a la mitad del precio que paga por ella”[1].

Advierten que el artículo 1948 del Código Civil prevé que para la referida situación tanto el comprador como el vendedor al que se le atribuya la lesión enorme puede consentir en rescindir el contrato de compraventa; sin embargo, en caso de que quieran conservar el negocio, el comprador deberá completar el justo precio con deducción de una décima parte; mientras que el vendedor, en el mismo escenario, deberá restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio pero aumentado en una décima parte. Lo anterior, repercute de manera distinta en el patrimonio del comprador o vendedor lesionado, como en el de aquel que comete la lesión.

Así las cosas, el patrimonio del vendedor siempre se verá afectado sin importar si es el lesionado o el transgresor, por cuanto en el primer supuesto a causa de la deducción de una décima parte impuesta por la ley al comprador, el vendedor como parte lesionada no recibirá el 100% del justo precio sino el 90 %, de igual manera, en el segundo supuesto, el vendedor deberá restituir el excedente recibido sobre el justo precio pero aumentado en una décima parte, lo que implica que en su patrimonio quede únicamente el 90% del justo precio.

Sostienen que a diferencia del vendedor, el comprador siempre se verá beneficiado, pues cuando es el trasgresor la ley evita que una décima parte de la cantidad que hace falta para completar el justo precio salga de su patrimonio, así mismo, cuando es el lesionado la disposición acusada ordena al vendedor a restituir el exceso pagado sobre el 100% del justo precio aumentado en una décima parte.

En consonancia con lo anterior, consideran que los apartes acusados vulneran el artículo 13

de la Constitución Política, el artículo 26 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y el artículo 24 de la Convención Americana de Derechos Humanos, porque establecen un trato desigual e injustificado para el vendedor respecto del comprador en un contrato de compraventa en el que se configure una lesión enorme.

De igual manera, señalan que la referida norma es inconstitucional porque desconoce el preámbulo de la Carta Política, al imponer cargas diferentes a dos sujetos que se encuentran ante la misma figura jurídica, pues favorece la posición del comprador y perjudica la del vendedor ante el evento de la lesión enorme. En consecuencia, dicha postura no garantiza un orden económico y social justo.

A renglón seguido, agregan que las expresiones señaladas no se ajustan al fin esencial del Estado consagrado en el artículo 2° constitucional, según el cual, las autoridades de la República están instituidas para proteger los bienes de las personas residentes en Colombia, pues cuando los jueces aplican los mencionados apartes reducen el patrimonio de quien acude en busca de protección para sus bienes, ya que, en cualquier caso, por la cosa comprada o vendida jamás se recibirá el justo precio.

Por último, los accionantes transcriben apartes de las sentencias C-250 de 2012 y C-153 de 1997 de la Corte Constitucional referentes al principio de igualdad y a la rescisión del contrato por lesión enorme.

De conformidad con lo expuesto, los ciudadanos Nicolás Pérez Galeano, Julián Andrés Ariza Topahueso, Juan Camilo Polania Bobadilla y Sandra Janeth Alarcón solicitan a esta Corporación como pretensión principal que declare la inexecutable de las disposiciones acusadas, en caso contrario piden que declare la executable condicionada de la expresión “con aumento de una décima parte” en el entendido de que ésta debe ser aplicable tanto para el comprador como para el vendedor.

#### IV. INTERVENCIONES

Vencido el término de fijación en lista, y en cumplimiento de lo ordenado en Auto de 21 de octubre de 2013, la Secretaria General de esta Corporación informó que, de acuerdo con las

comunicaciones libradas, se recibieron los siguientes escritos de intervención:

#### 1. Academia Colombiana de Jurisprudencia

Ernesto Rengifo, en representación de la Academia Colombiana de Jurisprudencia, presentó escrito en el que solicitó que se declarara la exequibilidad de las expresiones impugnadas.

Advierte que la Corte Constitucional se ha pronunciado, en dos oportunidades, respecto de la relación de igualdad entre el comprador y el vendedor en los casos de lesión enorme como criterio para determinar la constitucionalidad de los artículos 1947 y 1948 del Código Civil; sin embargo, considera que dichos pronunciamientos no configuran cosa juzgada constitucional.

Refiere que en el primer pronunciamiento, Sentencia C-222 de 1994, el alto tribunal constitucional declaró la exequibilidad del artículo 1947 del Código Civil luego de que fuera acusado de establecer un trato diferente entre iguales, porque exige para la configuración de la lesión enorme respecto del comprador que sufra un perjuicio patrimonial de más del doble del justo precio, mientras que el vendedor debe percibir menos de la mitad del mismo. Dicho pronunciamiento no configura cosa juzgada material o formal por tratarse de una norma diferente a la demandada.

En ese orden de ideas, afirma que no existe cosa juzgada constitucional respecto de las expresiones demandadas, pues en la referida sentencia la Corte solo se pronunció sobre el inciso segundo del artículo 1948 del Código Civil.

Ahora bien, manifiesta que el trato discriminatorio que los demandantes le endilgan a las expresiones censuradas ésta fundado en una interpretación errónea de la misma disposición, pues el hecho de que en un caso el equilibrio contractual se restablezca devolviendo lo que se pagó de más y en el otro completando el menor valor, no obedece a un trato discriminatorio, sino a que el contrato de compraventa implica para cada una de las partes un efecto patrimonial diferente, pues mientras el comprador adquiere el dominio sobre la cosa, el vendedor se desprende de tal derecho[2].

Acto seguido, resalta que en el artículo 1948 del Código Civil el legislador, dentro de la

libertad de configuración normativa de que está investido, concede tanto al adquirente como al enajenante contra el que se declare la rescisión, la facultad de deducir una décima parte del justo precio.

Al respecto, el doctrinante Bonivento Fernandez en su obra “Los principales contratos civiles y sus paralelos con los comerciales” sostiene que cuando el artículo 1948 del Código Civil se refiere a que el vendedor demandado debe restituir el exceso del precio recibido aumentado en una décima parte para conservar el negocio, en realidad lo que pretende es que “la restitución se haga sobre el exceso pero descontándole la décima parte al justo precio”.

En otras palabras, la parte que se beneficia con la desproporción inicial en el precio de la cosa, de optar por conservar el contrato frente a una sentencia que lo rescinda, tendrá derecho a un beneficio equivalente al 10% del justo precio. En sentido contrario, la parte que en principio es perjudicada con el precio de la cosa, de lograr que se declare la lesión y si su contraparte decide persistir en el contrato, deberá soportar la carga de perder un 10% del justo precio.

En suma, considera que el artículo 1948 del Código Civil no establece un trato discriminatorio sino un remedio equitativo frente a una misma situación fáctica que otorga “trato igual entre iguales y trato diferente entre diferentes” por lo tanto la demanda contra la norma no debe prosperar.

Ahora bien, respecto a la propuesta que presentan los demandantes de que la expresión “con aumento de una décima parte” contenida en el artículo 1948 del Código Civil sea aplicable tanto al comprador como al vendedor, el interviniente advierte que con esto se modificaría el restablecimiento del equilibrio contractual de la lesión enorme.

## 2. Ministerio de Justicia y del Derecho

Ángela María Bautista Pérez, en condición de apoderada del Ministerio de Justicia y del Derecho, intervino en el proceso de la referencia, para defender la constitucionalidad de los apartes acusados, de conformidad con los argumentos que a continuación se reseñan.

Sostiene que luego de revisar la jurisprudencia constitucional sobre la materia, encontró

que esta Corporación en la Sentencia C-222 de 1994 se refirió a los antecedentes y fundamentos de la lesión enorme en la compraventa de bienes inmuebles. En dicha oportunidad, la Corte señaló que el contrato de compraventa está sometido al principio de autonomía, según el cual las partes pueden obligarse libre y válidamente sin que se desborden los límites de la ley. La ley no reprueba el hecho de que las partes obtengan ventaja en la relación comercial, lo que censura es el abuso en el que se incurra.

De igual manera, subraya que en dicha ocasión, la Corporación advirtió que el 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.

En razón de lo anterior, afirma que en el caso del artículo 1948 del Código Civil, bajo iguales consideraciones a las expuestas en la sentencia C-222 de 1994, tampoco puede aducirse que se vulnera el principio de igualdad, toda vez que tanto el comprador como el vendedor pese a tratarse de sujetos de un mismo contrato, sus obligaciones, prestaciones, motivación y circunstancias son diferentes, lo cual justifica un tratamiento diferente para cada una de las partes.

Sumado a lo anterior, advierte que al efectuar una operación aritmética de la relación que se puede generar para el comprador infractor que debe completar el justo precio con la deducción de una décima parte del precio y para el vendedor, en el mismo caso, con la restitución del exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte, la relación es la misma, lo cual constituye una razón más que avala el respeto al principio de igualdad.

### 3. Universidad Libre

Jorge Kenneth Burbano Villamarín, coordinador del Observatorio de intervención ciudadana constitucional de la facultad de derecho de la Universidad Libre y Gustavo Alejandro Castro Escalante, profesor de la referida universidad, intervienen oportunamente en el trámite de la acción, mediante la presentación de un escrito en el que solicitan a la Corporación declarar exequible de forma condicionada la disposición acusada, en el entendido de que tanto el demandado comprador como el demandado vendedor tienen la facultad de deducir

la décima parte del valor a restituir o del valor a pagar.

Quienes aducen la representación de dicha entidad afirman, que la disposición acusada dispone un trato discriminatorio respecto del demandado-vendedor que no se encuentra justificado en el ordenamiento jurídico, pues la lesión enorme implica un desequilibrio que puede afectar a cualquiera de las partes del contrato, por lo tanto no puede la norma que habilita la persistencia en el negocio jurídico establecer sanciones solamente para el vendedor. La sanción debe imponerse siempre a quien generó la lesión y en caso de que aquella se considere como un beneficio deberá otorgarse a las dos partes y no solo al comprador.

En ese orden de ideas, consideran que la norma demandada viola el derecho a la igualdad al consagrar consecuencias sancionatorias diferentes para el comprador y el vendedor frente al mismo fenómeno jurídico contractual, pues el demandado-vendedor al ejercer su derecho de oposición a la rescisión del contrato sufre la sanción de pagar una décima parte del justo precio adicional a las sumas que tiene que restituir, por el contrario, cuando es el demandado-comprador quien ejerce dicho derecho, la norma lo beneficia con la posibilidad de descontar una décima parte de la diferencia del justo precio.

## V. CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACION

El señor Procurador General de la Nación, mediante concepto No. 5668 de 12 de noviembre de 2013, solicitó a la Corte Constitucional que declare exequible las expresiones demandadas del artículo 1948 del Código Civil.

Advierte que “múltiples doctrinantes de diversas épocas, así como la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, coinciden en señalar que la lectura correcta del primer inciso del artículo 1948 del Código Civil es la siguiente:

a) De manera similar a lo anotado por los accionantes, en el evento en el que el vendedor sea el lesionado, el comprador deberá completar el justo precio con una deducción del 10% del justo precio.

b) Sin embargo, la interpretación de los escenarios en los cuales el comprador es el afectado por la lesión, es diferente. En efecto, sostiene la doctrina y la jurisprudencia que,

para mantener el negocio, el vendedor deberá restituir la diferencia entre lo pagado y el justo precio aumentado en un 10%. Esta décima parte se calcula no sobre la diferencia (como sostienen los actores) sino sobre el justo precio.”

Según el Ministerio Público “la expresión ‘aumentado en una décima parte’ [del artículo 1948 del Código Civil] se encuentra a continuación del término “justo precio”. Por lo tanto, es posible inferir que el aumento del 10% se predica de éste. Por oposición, si este incremento se refiriese al exceso (como sostienen los accionantes) debería haber “un signo de coma en seguida de las palabras ‘justo precio’, [en cuyo caso] sería evidente que el aumento en la décima parte se estaría refiriendo al exceso sobre el justo precio, y no al justo precio mismo; pero [...] no figura el signo de coma allí”[3].

Para la vista fiscal “tanto en los casos en los cuales quien lesiona es el comprador, como en aquellos en los que quien afecta a la otra parte del contrato es el comprador, hay un detrimento patrimonial para el lesionado. En efecto:

- Si el lesionado es el enajenante, porque recibió menos de la mitad del justo precio de la cosa vendida, el comprador podrá completar el valor faltante que resulta de la diferencia entre el justo precio deducido en una décima parte y lo pagado. En esta hipótesis, el vendedor verá afectado su patrimonio porque recibirá una suma menor al justo precio de la cosa vendida (concretamente un 10%).

- Si el afectado es el adquirente, porque pagó el doble del justo precio de la cosa vendida, el vendedor podrá restituir la diferencia entre lo pagado y el justo precio aumentado en una décima parte. En este supuesto, el comprador verá afectado su patrimonio, porque no se le restituirá la diferencia exacta entre lo que pagó y el justo precio, sino un monto menor (concretamente un 10%).”

En ese orden de ideas, considera que “el cargo relacionado con el principio de igualdad no está llamado a prosperar, porque las dos partes (que prima facie están en pie de igualdad) reciben un mismo tratamiento por parte de la disposición parcialmente acusada, con lo cual, lejos de incumplir la Constitución, en este caso el Legislador garantizó el mandato contenido en el inciso 1º del artículo 13 constitucional, consistente en dar un tratamiento semejante a los sujetos ubicados en un plano de igualdad.”

Posteriormente, el Procurador plantea el siguiente interrogante “¿cuáles son las razones que explican que en los dos supuestos se afecte el patrimonio del lesionado y no el del contratante que lesiona?”

Al respecto, el Jefe del Ministerio Público afirma: “la jurisprudencia constitucional, así como la civil, coinciden en asegurar que en el ordenamiento jurídico nacional no está prohibido que los involucrados en uno de los actos jurídicos en los que según la ley deben observarse las reglas de la lesión enorme, obtengan una ventaja, ganancia o lucro. En ese sentido, la institución de la lesión enorme no busca “la mera reciprocidad formal entre las obligaciones contraídas”, sino que reprocha la excesiva desproporción definida en el artículo 1947 del Código Civil.”

Así las cosas, estima que “cuando existe una desproporción enorme en los términos del citado artículo (bien sea porque el vendedor recibe menos de la mitad del justo precio o porque el adquirente paga más de la mitad del mismo), se parte del supuesto de que la intención de las partes al momento de celebrar el acto respectivo (art. 1618 del Código Civil), era que la cosa, en el caso del contrato de compraventa, se transferiría por un valor diferente (mayor o menor) del justo precio, con el correlativo beneficio de una de las dos partes. Ocurre sin embargo, que si esta diferencia del precio acordado en relación con el justo precio es irrazonable o enorme (art. 1947 del Código Civil), el negocio puede rescindirse o mantenerse si quien lesiona así lo decide. En este último supuesto, en caso de que el negocio subsista (principio favor negotii) y atendiendo a la intención de las partes de aceptar una ventaja en el patrimonio de uno de los contratantes (y una correlativa afectación del otro), el Legislador trata -en lo posible- de mantener esa intención de lucro en cabeza del contratante que lesiona”.

Finalmente, considera que “este respeto por la voluntad de las partes está directamente relacionado con el derecho al libre desarrollo de la personalidad (art. 16 de la Carta Política). En efecto, el principio de la autonomía de la voluntad privada, que en buena parte es el fundamento primero de los actos jurídicos, es una expresión del derecho a la autonomía individual en el derecho civil. Así, por regla general, los acuerdos libres a los que lleguen las personas cuando negocian y confeccionan un contrato (art. 1602 del Código Civil), suponen una concreción del derecho al libre desarrollo de la personalidad, porque los contratantes de manera voluntaria y en uso de su autonomía deciden obligarse. En ese

mismo sentido, la intención de las partes (por ejemplo, obtener un lucro para una de ellas) es también producto de esta autonomía personal, siempre y cuando se respeten los derechos de los demás y el ordenamiento jurídico (art. 16 Superior). Como consecuencia de todo lo anterior, es posible asegurar que el respeto de esta voluntad de las partes de acuerdo con la cual una de ellas obtiene un lucro (con la correlativa disminución patrimonial de la otra) porque se pactó un precio diferente al justo precio de la cosa, se manifiesta, en el caso de la disposición parcialmente demandada, en que permite mantener viva la intención de establecer una ventaja económica razonable a favor del contratante que inicialmente gozaba de tal beneficio, con lo cual se garantiza simultáneamente el libre desarrollo de la personalidad cristalizado en la intención de quienes intervienen en el acto jurídico respectivo (art. 1618 del Código Civil)".

En suma, la interpretación correcta de la norma parcialmente impugnada, "no sólo no es inconstitucional, sino que además es una expresión válida del derecho al libre desarrollo de la personalidad de los contratantes".

## VI. CONSIDERACIONES DE LA CORTE

### 1. La competencia

Según lo establecido en el artículo 241-4 de la Constitución, la Corte Constitucional es competente para conocer de la demanda de la referencia.

### 2. Planteamiento de la cuestión

En contra de algunas expresiones contenidas en el artículo 1948 del Código Civil, fueron presentadas dos demandas de inconstitucionalidad que la Sala Plena de la Corte Constitucional decidió acumular, para su trámite unificado y su decisión conjunta[4]. Mediante auto fechado el 13 de septiembre de 2013, el Magistrado Sustanciador resolvió inadmitir ambas demandas y conceder a los libelistas el término que, con miras a la corrección, prevé el artículo 6º del Decreto 2067 de 1991.

La actora en la demanda inicialmente identificada con el número D-9807 no presentó escrito de corrección, mientras que, en la oportunidad pertinente, los ciudadanos Nicolás Pérez Galeano, Julián Andrés Ariza Topahueso, Juan Camilo Polanía Bobadilla y Sandra

Janeth Alarcón corrigieron la suya, lo que condujo al rechazo de la primera y a la admisión de la última, por haber logrado despertar una duda mínima sobre la constitucionalidad de los apartes impugnados, según quedó consignado en auto del 24 de septiembre de 2013.

Conforme ha sido indicado, los demandantes dirigen sus reparos de inconstitucionalidad en contra de algunos apartes del artículo 1948 del Código Civil que, tratándose de la lesión enorme en el contrato de compraventa, establece las facultades del comprador y del vendedor frente a la rescisión, otorgándole al comprador la facultad de consentir en ella o de completar el justo precio con “deducción de una décima parte” y al vendedor la misma posibilidad de consentir o de restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio “aumentado en una décima parte”.

Las expresiones “deducción de una décima parte” y “aumentado en una décima parte” constituyen el objeto del reproche formulado, por cuanto, en criterio de los actores, imponen al vendedor una carga patrimonial irrazonable y carente de justificación constitucional, sea que reporte beneficio de la lesión o que resulte perjudicado por ella, carga que, por el contrario, no soporta el comprador, quien siempre resulta beneficiado, con independencia de que cause la lesión o de que la padezca.

Los libelistas sostienen que cuando el vendedor sufre la lesión enorme a causa de haber recibido un precio inferior a la mitad del justo precio del bien vendido, el comprador tiene a su alcance la posibilidad de completar el justo precio con deducción de una décima parte, debido a lo cual el vendedor recibe una suma inferior al justo precio de la cosa y, de tal manera, se configura un detrimento patrimonial que también se produce cuando el comprador paga más del doble de justo precio, porque, en tal situación, el vendedor puede optar por la restitución del exceso recibido aumentado en una décima parte, en cuyo caso tendrá que pagar un valor superior al justo precio, con evidente detrimento patrimonial.

Consideran los actores que en ambos casos se afecta el patrimonio del vendedor, ya que como afectado debe “recibir el justo precio disminuido en una décima parte” y como lesionador debe restituir la “suma que excede el justo precio aumentada en una décima parte”, lo que significa injustificada ventaja para el comprador, pues cuando lesiona se enriquece, debido a que una décima parte de lo que le correspondía pagar al momento de la celebración del contrato no se desplaza al patrimonio del vendedor y cuando resulta

lesionado recibe el valor de la diferencia que excedía al justo precio y, simultáneamente, una especie de compensación de una décima parte restada al total del precio justo, lo que conduce a que termine “pagando menos por el bien en perjuicio del patrimonio del deudor”.

Con fundamento en los anteriores argumentos los demandantes aducen la vulneración del preámbulo de la Constitución, ya que, a su juicio, las consecuencias derivadas de la preceptiva demandada no aseguran un orden político, económico y social justo, así como el artículo 2º de la Carta, por cuanto los jueces estarían obligados a decidir en contra del vendedor, sin tener en cuenta que todas las personas han de ser protegidas en sus bienes, y también los artículos 13 superior, 24 de la Convención Americana de Derechos Humanos y 26 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, por desconocimiento del derecho a la igualdad ante la ley.

En las condiciones anotadas, le corresponde a la Corte determinar si los segmentos cuestionados del artículo 1948 del Código Civil, al prescribir que el vendedor, siendo el perjudicado por la lesión enorme, podrá recibir el valor que falte para completar el justo precio, con la deducción de una décima parte y, siendo el lesionador, podrá restituir el exceso del precio recibido aumentado en una décima parte, vulneran las disposiciones que los demandantes consideran violadas y, en particular, el derecho a la igualdad, especialmente comprometido en el alegato vertido en el libelo, que contrasta la situación del vendedor, precisado a asumir, siempre, una carga patrimonial injustificada cuando se trata de conservar el contrato de compraventa, con la del comprador irremediablemente favorecido mediante la obtención de un beneficio arbitrario que reporta si es lesionado o si es lesionador.

Los demandantes concluyen en la vulneración que alegan con base en una interpretación de la preceptiva demandada y, en realidad, las respectivas posiciones del vendedor y del comprador no pueden ser establecidas sin que se fije el sentido de las disposiciones comprometidas, a lo cual debe, entonces, procederse en primer término y más aún si, tanto las intervenciones, como el concepto fiscal, tachan de incorrecta la lectura de los demandantes y proponen otra alternativa hermenéutica que no conduciría a las consecuencias consignadas en la demanda.

### 3. El alcance de la preceptiva censurada

En reiterada jurisprudencia, la Corte ha señalado que tratándose de la apreciación de la constitucionalidad material o por razones de fondo, el cotejo entre la ley demandada y la Constitución requiere la fijación del contenido de los preceptos superiores involucrados en la discusión y también la determinación del contenido de las disposiciones censuradas, merced a una interpretación que ha sido denominada instrumental, pues no persigue establecer con carácter vinculante el sentido de la ley, sino hacer posible la confrontación en que consiste el juicio de constitucionalidad que, a falta de esa interpretación, no sería factible.

Ese ejercicio interpretativo lo ha cumplido la Corte a propósito de la lesión enorme en la compraventa y con ocasión de la declaración de exequibilidad del artículo 1947 del Código Civil[5] y del segundo inciso del artículo 1948 de la misma codificación[6], de manera que, aun cuando no se configura el fenómeno procesal de la cosa juzgada en relación con la demanda que ahora ocupa la atención de la Sala Plena, los razonamientos que en esas oportunidades efectuó la Corporación sirven ahora de sustento para adoptar la decisión que corresponda respecto de las expresiones demandadas, contenidas en el primer inciso del artículo 1948 del Código Civil que no ha sido objeto de pronunciamiento referente a su constitucionalidad.

Pese a que la Corte no ha tenido la oportunidad de examinar la constitucionalidad del primer inciso del artículo 1948 del Código Civil y, por supuesto, tampoco la de los segmentos ahora cuestionados, es evidente que su interpretación no puede hacerse al margen de la figura de la lesión enorme que constituye el marco de la preceptiva demandada, toda vez que es la decisión judicial acerca de la existencia de lesión enorme la que faculta al contratante en contra de quien se pronuncia la rescisión a persistir en el contrato de compraventa, mediante las fórmulas compensatorias que los demandantes tachan de inconstitucionalidad por estimarlas perjudiciales, en todos los eventos, para los intereses y el patrimonio del vendedor que sería tratado con desventaja no predicable del comprador, pues éste, por el contrario, reportaría beneficio, sea que se sitúe en posición de lesionado o de lesionador.

En las condiciones anotadas, resulta imperiosa la referencia a la regulación legal de la

lesión enorme y a los alcances que en la jurisprudencia de la Corporación se le ha dado a esta figura, contemplada en el artículo 1947 del Código Civil, de acuerdo con cuyas voces “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”.

### 3.1. La lesión enorme en la jurisprudencia de la Corte

La Corte ha puntualizado que “la lesión enorme ocurre cuando en una compraventa existe una desproporción considerable entre el precio convenido y el precio ‘justo’ de una mercancía, que perjudica a alguna de las partes, y permite, entonces, que ésta solicite la rescisión del contrato”[7], surgida, pues, en nuestro ordenamiento “de un presupuesto enteramente objetivo”, cual es la “extrema desproporción entre el valor de la cosa y el precio que se paga o recibe por ella”[8], en forma tal que, como lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia, el contrato es lesivo “por contener una desproporción entre el valor de las prestaciones recíprocas que alcanza la cuantía determinada por la ley, y por ello es rescindible”[9].

Significa lo anterior que la legislación civil colombiana no le ha otorgado un fundamento subjetivo a la lesión enorme[10] y que, por lo tanto, para su reconocimiento no importan “las condiciones subjetivas o de motivación que pudieron mover la voluntad de la parte perjudicada con la lesión de su patrimonio”[11], no requiriéndose establecer, por ejemplo, la existencia de un vicio en el consentimiento como móvil generador de la lesión, puesto que, según la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, “el problema de la lesión se reduce a una cuestión de cifras, a una confrontación del valor recibido o dado con el precio justo”[12].

En relación con el precio, la Corte ha apuntado que “es un elemento esencial” del negocio jurídico de compraventa, “de suerte que lo que afecte su existencia (...) influye necesariamente en la existencia del contrato”, debiéndose destacar que, respecto de este elemento esencial, la posición de las partes no es idéntica, dado que el precio es “objeto de la obligación del comprador y causa de la del vendedor”[13], en la medida en que el primero debe pagarlo, mientras que el segundo aspira a recibirlo a cambio del inmueble que ha enajenado, cuya tradición se obliga a efectuar.

Así las cosas, aunque el monto del precio lo fijan las partes, el común acuerdo del que surge su tasación no implica la identidad de las posiciones en las que, respectivamente, se ubican vendedor y comprador. En efecto, ya la Corporación ha destacado que “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...”[14].

Esa diferenciación se percibe también en la práctica, dado que “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”, a lo que se añade que “la adquisición de un inmueble se considera como una inversión segura, menos afectable por los movimientos inflacionarios y con una mayor posibilidad de valorización”, en tanto que quien recibe el dinero del precio de la compraventa “está más expuesto a los efectos inflacionarios que gravitan sobre la moneda y de consiguiente colocado en una posición más desventajosa”[15].

En este contexto, el tratamiento particular dispensado por la ley a cada una de las partes en la compraventa, obedece 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”[16], siendo una de esas vicisitudes la posibilidad de que se configuren los supuestos que den lugar a la lesión enorme.

En este sentido la Corte ha señalado que si bien atañe al arbitrio de las partes definir el precio del inmueble objeto de la compraventa, la ley “sanciona el abuso en que se puede incurrir so pretexto de la autonomía contractual” y lo conjura mediante la lesión enorme, cuya disciplina legal “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”, habida cuenta de las distintas “circunstancias que rodean y mueven a cada uno de los contratantes”[17].

Lo precedente explica el distinto tratamiento que a lo largo del tiempo se le ha dado a la figura de la lesión enorme, que en el derecho romano “se aplicaba únicamente a inmuebles y protegía exclusivamente al vendedor, pues era quien se consideraba que podía resultar lesionado en una compraventa”. Así pasó al código de Napoleón y don Andrés Bello retomó la figura en su proyecto, pero introduciéndole algunos cambios al ampliar “la protección al comprador” y la recogió también el Código Civil colombiano, previéndola inicialmente “para comprador y vendedor, y para la compraventa de bienes muebles como de inmuebles”, aspecto este último que fue variado por el artículo 32 de la Ley 57 de 1887, que “restringe su ámbito a las transacciones de inmuebles”[18].

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1947 del Código Civil, opera, entonces, la lesión enorme en la compraventa de inmuebles tanto para el vendedor como para el comprador y, de conformidad con la interpretación judicial de la figura, su fundamento es objetivo, de modo que se presenta siempre que por defecto o por exceso se traspase el tope legalmente fijado.

Que la lesión se configure para el vendedor por recibir un precio inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, mientras que tiene ocurrencia para el comprador cuando el justo precio de la cosa que compra es menor a la mitad del precio que paga por ella, es circunstancia que, conforme lo ha hecho notar la Corte, deriva de las diversas “situaciones jurídicas y de hecho del vendedor y del comprador”, distinción que justifica el trato diferenciado que el artículo 1947 del Código Civil les concede “frente al fenómeno de la lesión” [19].

El afectado, vendedor o comprador, tiene a su alcance la acción rescisoria por lesión enorme, que “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”[20].

La posibilidad de ejercitar la acción rescisoria iguala a los contratantes, ya que, a condición de ser el afectado, dispone de ella el vendedor y también el comprador, pero la Corporación ha indicado que “lo que es diferente en cada caso, esto es, frente al vendedor o comprador para efectos de que opere la lesión es el precio básico que configura el detrimento

patrimonial lesivo”, porque si el justo precio de un bien es de \$100.000, “el vendedor sufre lesión si recibe como precio de este la cantidad de \$49.000” y, a su vez, “el comprador sufre lesión cuando paga por dicho bien la suma de 201.000”, de donde se desprende 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”[21].

### 3.2. La lesión enorme y la conservación del contrato

Ahora bien, cuando judicialmente se ha establecido la existencia de 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”[22].

Quienes en esta ocasión demandan parcialmente el primer inciso del artículo 1948 del Código civil manifiestan no tener objeción alguna respecto de la posibilidad de consentir en la rescisión del contrato, pues se concede al causante de la lesión, sea el vendedor o el comprador y, en cambio, expresan su inconformidad en relación con la manera dispuesta por la ley para restablecer el equilibrio contractual afectado por la lesión, dado que, según su entendimiento, a diferencia del comprador, el patrimonio del vendedor resulta afectado cuando lesiona y también cuando sufre las consecuencias de la lesión enorme causada por el comprador.

Para ilustrar su comprensión, los demandantes proponen un ejemplo de conformidad con el cual si el justo precio del bien objeto del contrato es \$100 y el lesionado es el vendedor, ello implica que “el comprador pagó menos de la mitad del justo precio”, esto es \$49, luego para preservar el contrato deberá completar el justo precio y pagar \$51, “pero la ley impone que a esta diferencia se le reste el 10% del justo precio, es decir \$10”, de donde surge que para conservar el negocio el comprador deberá pagar \$41, lo que implica que el vendedor lesionado finalmente recibirá \$90, que equivalen al 90% del precio justo.

Añaden que si el lesionado es el comprador, ello significa que el vendedor recibió más del doble del justo precio, es decir, \$201 y que para conservar el contrato deberá restituir la diferencia entre lo recibido y el justo precio que, en el ejemplo propuesto, ascendería a la

suma de \$101, pero “la ley manda que a esta diferencia se le aumente una décima parte del justo precio”, por lo cual el vendedor deberá agregar \$10 y restituir así un total de \$111, de los cuales \$101 serán necesarios para retornar al justo precio y \$10 tendrán que darse por ministerio de la ley, de modo que salen del patrimonio del vendedor al del comprador, empobreciéndose uno y enriqueciéndose el otro en la mencionada cantidad.

Siendo así, los libelistas concluyen que si el lesionado es el vendedor se enriquece el patrimonio del comprador que lesiona, a causa de que la ley dispone la deducción de una décima parte del justo precio y, por lo tanto, el vendedor lesionado recibirá el 90% de ese justo precio, mientras que cuando el vendedor es el causante de la lesión debe restituir lo recibido en exceso sobre el justo precio más un 10% ordenado por la ley, lo que se traduce en que en el patrimonio del vendedor queda “disponible únicamente el 90% del precio justo”.

Sin embargo, tanto el profesor Ernesto Rengifo, quien emitió su concepto en representación de la Academia Colombiana de Jurisprudencia, como el señor Procurador General de la Nación sostienen que la interpretación que los demandantes hacen del artículo 1948 del Código Civil es equivocada y en apoyo de su tesis citan la doctrina nacional que ha explicado que, siendo el vendedor el lesionador, “se le proporciona la oportunidad de mantener el contrato, restituyendo el exceso del precio recibido menos una décima parte del precio justo”, lectura correctora de un entendimiento equivocado que “interpreta la norma en el sentido que la restitución a cargo del vendedor es la del exceso recibido aumentado en la décima parte”, lo cual “no es cierto”, porque “la restitución se hace sobre el exceso, pero descontándole la décima parte al justo precio”[23].

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 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”[24], lo que puesto en el caso traído a colación por los actores significa que si el vendedor recibe \$201 como precio de un inmueble cuyo justo precio es 100 y decide conservar el contrato debe restituir la suma de \$91 que corresponde al exceso recibido (\$101) menos \$10 que es la décima parte del justo precio.

También ha enseñado la doctrina que cuando el vendedor es lesionado, el comprador

causante de la lesión “puede no convenir 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 deducirá una décima parte”. En estas condiciones, si “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 el contrato. De esta manera el comprador B paga por la cosa \$180.000” y “la diferencia que resulta, esto es, \$20.000.00 corresponde a la décima parte deducible del justo precio”[25]. En el ejemplo que los demandantes plantean, si el justo precio del inmueble vendido es \$100 y el comprador ha pagado \$49, puede completar \$41 y cancelar un total de \$90 por el bien, de manera que la diferencia de \$10 corresponde a la décima parte deducible del justo precio.

Como ha sido puesto de presente en la vista fiscal, en esta última hipótesis el ejemplo planteado por los demandantes se acopla a la interpretación doctrinaria reseñada, pues, ciertamente, “el comprador deberá completar el justo precio con una deducción del 10% del justo precio” y también les asiste la razón a los actores al indicar que el comprador resulta beneficiado, pues no debe restituir la totalidad del justo precio y se ahorra una décima parte de ese precio, que no traslada al patrimonio del vendedor. Empero no les asiste la razón al aseverar que cuando el vendedor es quien lesiona también saca ventaja el comprador lesionado.

En efecto, la regla que preside la interpretación que se acaba de comentar enseña que la aplicación de los criterios de compensación para hacer subsistir el contrato de compraventa conduce a que la parte no lesionada reciba siempre un beneficio, tratándose del vendedor o del comprador. En este sentido el profesor Valencia Zea explica que “en ambas hipótesis, el artículo 1948 del C. C. admite una ganancia para quien ha sido vencido en un juicio de lesión enorme, la cual asciende a la décima parte del que se probare haber sido el justo precio”, en forma tal que si quien ejerció la acción fue el vendedor y ganó el pleito, “el comprador podrá oponerse a la restitución del inmueble completando el justo precio con deducción de una décima parte” y, si la acción fue ejercida por el comprador, “el vendedor podrá oponerse a la rescisión del contrato devolviendo el exceso, o sea la diferencia entre el precio pactado y el justo, pero aumentado en una décima parte”[26].

Así, cuando el vendedor es el lesionado la diferencia correspondiente a la décima parte del justo precio “en realidad, beneficia a la parte no lesionada; en este caso al comprador”[27],

pero cuando es el comprador el lesionado la restitución del exceso recibido menos una décima parte del precio justo “constituye, ciertamente, con el criterio adoptado, el beneficio que recibe siempre la parte no lesionada, en este caso el vendedor”[28], luego no es cierto que el vendedor siempre sufre detrimento patrimonial con independencia de que sea lesionado o lesionador. Esta conclusión solo es posible a partir de la interpretación vertida en la demanda que, conforme se ha visto, no corresponde a la debida intelección de la disposición parcialmente censurada.

### 3.3. La interpretación doctrinaria del artículo 1948 del Código Civil y el juicio de constitucionalidad

El Procurador General de la Nación advierte que aun cuando la lectura que le dan los demandantes al artículo 1948 del Código Civil podría hacer pensar en la carencia del requisito de certeza y en el consiguiente pronunciamiento inhibitorio, en virtud del principio pro actione se debe analizar si la interpretación alternativa que, con fundamento en la doctrina, se le ha dado al precepto glosado es compatible o no con la Constitución.

La Corte comparte esta apreciación y, además, hace énfasis en que, conforme se acaba de ver, una parte de la interpretación en que los actores basan su alegato coincide con el resultado de la hermenéutica fundada en la doctrina, debiéndose anotar, adicionalmente, que aquella parte en la cual las lecturas discrepan evidencia una dificultad interpretativa, que los propios autores han puesto de presente al comentar que el artículo 1948 del Código Civil “a primera vista, da la impresión de consignar algo diferente cuando habla de restitución del exceso del precio recibido aumentado en una décima parte”[29], explicándose así que, tras la corrección de la demanda, en el auto admisorio se le haya dado viabilidad a su trámite bajo el entendido de que se generaba una duda mínima sobre la constitucionalidad de lo acusado.

Además, se debe añadir que la interpretación acogida es dominante en la doctrina relevante y extendida sobre la materia a tal punto que, conforme lo enfatiza el procurador, reiteradamente ha sido acogida por la Corte Suprema de Justicia, todo lo cual advierte sobre su calidad de derecho viviente que, conforme se ha indicado en jurisprudencia constitucional consolidada, se erige en objeto del control de constitucionalidad, con la finalidad de que el correspondiente juicio recaiga sobre la interpretación asentada en la

práctica judicial y en las exposiciones doctrinarias coincidentes de varios tratadistas de reconocida solvencia académica e intelectual[30].

La Corporación no abriga dudas acerca del carácter de derecho viviente que tiene la hermenéutica doctrinaria y jurisprudencial de la disposición legal demandada, que ha sido presentada y prolijada aquí en sustitución de la aportada por los demandantes, no cobijada por esa connotación, lo que le lleva a asumir la lectura de conformidad con la cual el precepto cuestionado vive en la realidad, para efectuar el juicio de constitucionalidad con fundamento en ella.

A lo precedente cabe agregar que el reparo de los demandantes involucra un aspecto hasta el momento no explicitado, pero que hace parte del cargo de inconstitucionalidad por violación del principio de igualdad, cual es la convicción, subyacente al alegato, de que los criterios para reparar la lesión enorme deben conducir al reconocimiento y pago de la totalidad del justo precio, nada mas ni nada menos, y sea que se deba cancelar una suma adicional a la ya pagada o que se deba restituir el exceso recibido.

3.3.1. El mantenimiento del contrato afectado por lesión enorme y el precio justo del bien objeto del contrato

En efecto, los actores sostienen que a diferencia del comprador “el vendedor y su patrimonio resultan afectados”, pues cuando la ley impone deducir una décima parte “el vendedor, como parte lesionada, no recibirá el 100% del justo precio, sino solamente el 90%” y “como transgresor, además de restituir el excedente recibido sobre el justo precio, tiene la obligación a su cargo de pagar un 10%, quedando en su patrimonio disponible únicamente el 90% del precio justo”.

Cobra relevancia la anterior apreciación a la luz de la interpretación doctrinaria de los criterios legales de compensación aquí acogida, ya que, de conformidad con lo visto, la parte no lesionada recibe siempre un beneficio que en el caso del comprador corresponde a la décima parte deducible del justo precio y, tratándose del vendedor, se concreta en la restitución del exceso menos una décima parte del precio justo, lo que lleva a que en ninguna de estas hipótesis se produzca el pago de la totalidad del justo precio.

Lo expuesto queda demostrado a partir del ejemplo puesto por los demandantes que,

según la reseñada interpretación doctrinal, conduce a que si el justo precio del inmueble vendido es \$100 y el comprador ha pagado \$49, puede completar \$41 y cancelar un total de \$90 por el bien, de manera que la diferencia de \$10 corresponde a la décima parte deducible del justo precio y, de otra parte, significa que si el vendedor recibe \$201 como precio de un inmueble cuyo justo precio es 100 y decide conservar el contrato debe restituir la suma de \$91 que corresponde al exceso recibido (\$101) menos \$10 que es la décima parte del justo precio. Igual cifra (\$91) tendría que devolver si, en los términos del precepto (parte final del inciso primero del artículo 1948) el vendedor restituye el exceso del precio recibido sobre el justo precio (previamente aumentado este en una décima parte), pues si el justo precio es \$100, su incremento en la indicada proporción (décima parte) daría \$110 y el exceso entre esta última cantidad y \$201 (precio acordado) sería también \$91.

En otras palabras la pauta propuesta en la demanda para apreciar la igualdad reclamada por los actores es la totalidad del justo precio judicialmente reconocido y ni siquiera en la interpretación que se ofrece como alternativa a la postulada por ellos se alcanza esa meta, lo que impone considerar el cargo y examinar la constitucionalidad de la preceptiva demandada a partir de la hermenéutica doctrinaria acogida en esta sentencia, puesto que el beneficio que reporta la parte no lesionada a primera vista resulta dudoso y sugiere dificultades constitucionales principalmente relativas al derecho a la igualdad.

A este propósito es importante indagar de dónde sale el precio original de los inmuebles objeto de los contratos de compraventa y cuáles son los factores que inciden en su tasación. Es sabido que en caso de lesión enorme se contrasta el precio pagado o recibido con el justo precio que, finalmente, establece el juez en el respectivo proceso y que el monto de la suma inicialmente fijada lo pactan el comprador y el vendedor en la negociación conducente al acuerdo contractual celebrado por las partes, cuyo negocio es, entonces, la fuente de la que sale el precio, claramente acordado entre ellas.

Conforme se ha destacado, el precio constituye un elemento esencial del contrato de compraventa y conviene indagar ahora si para tasarlo las partes están obligadas a atender algún criterio legal que las limite o que, nítidamente, les imponga, desde el principio, acoger el justo precio que quepa atribuirle al bien en el momento en que se produce el acuerdo por cuya virtud uno compra y el otro vende. En principio la respuesta a esta indagación no puede ser sino negativa, porque, según lo ha explicado la Corte, el contrato de

compraventa responde “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”[31].

Corolario de este principio es que “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)”, siendo lo 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’ ”[32].

Así las cosas, fácil resulta entender que las partes no están atadas a otorgarle al bien objeto de la compraventa el justo precio como condición para que sea factible el surgimiento del contrato a la vida jurídica y que, en ejercicio de su autonomía contractual, tienen la posibilidad de ponerse de acuerdo sobre un precio diferente al justo, sea que lo supere o que resulte menor, supuestos en los cuales procede interpretar que, en su libre arbitrio, los contratantes decidieron que alguno de ellos obtuviera un beneficio, que puede consistir ya en pagar a cambio de la cosa algo menos del precio justo, ora en recibir algo más por encima de ese precio.

Pero, como ya fue puesto de presente en esta sentencia, la autonomía contractual no autoriza el abuso y, por lo tanto, el beneficio que se quiera otorgar no debe dar lugar a una desproporción de tal entidad que conduzca al irrazonable enriquecimiento de una de las partes y al injustificado empobrecimiento de la otra, motivo por el cual se ha incluido en el ordenamiento civil la figura de la lesión enorme, que busca restaurar el equilibrio afectado, siendo del caso averiguar si el restablecimiento de ese equilibrio solo puede efectuarse mediante el pago del precio justo establecido por el juez que conoció del proceso por acción rescisoria.

Acerca de este particular es de interés recordar que refiriéndose al fundamento objetivo de la lesión, acogido en nuestra ley civil, la Corporación ha apuntado que “conforme a esa visión, la figura pretende esencialmente que haya una cierta equidad en las contraprestaciones, en un contrato conmutativo como la compraventa”[33], luego parece

claro que la recomposición de las situaciones dirigida al logro de esa cierta equidad no precisa, como requisito inexorable, que la conservación del contrato a pesar de la lesión, exija cancelar el justo precio exacto, vale decir, sin disminución ni aumento.

La conclusión que así se expresa radica en que la existencia de la lesión enorme no hace desaparecer el sustrato de libre y autónoma voluntad que preside el sistema contractual y, por supuesto, la compraventa, de modo que, aun cuando se deba restaurar el equilibrio perturbado, los criterios de restauración respetan las expresiones de la autonomía contractual patentes en el acuerdo inicial que, no obstante la desproporción, es indicativo de que si se pagó una cantidad menor al justo precio se tuvo el propósito de conferirle un beneficio al comprador y, así mismo, de que si se recibió una cantidad mayor al justo precio la intención fue beneficiar al vendedor.

Debido a eso la superación del desequilibrio en que consiste la lesión enorme no exige el pago exacto del justo precio, pues si así se impusiera el resultado sería el desconocimiento de la autonomía contractual, por lo cual de lo que se trata es de conciliar el restablecimiento del equilibrio contractual con el beneficio que autónomamente hayan acordado las partes, previéndose, con tal finalidad, la posibilidad de mantener el negocio respetando, a la vez, la voluntad de lucro, de manera que cuando el vendedor sea el afectado por la lesión se le otorga la ventaja del 10% al comprador y que cuando el afectado sea el comprador se le dé esa ventaja del 10% al vendedor.

Este planteamiento explica que el contratante no lesionado, sea el vendedor o el comprador, reciba siempre un beneficio y que, como contrapartida de ese beneficio se perciba una afectación del patrimonio del lesionado, beneficio y afectación que, superada la lesión, no traspasan los límites de lo razonable y hacen patente que, como lo señala el Jefe del Ministerio Público, la institución regulada en el artículo 1947 del Código Civil, no busca, “la mera reciprocidad formal entre las obligaciones contraídas”[34], sino que “reprocha la excesiva desproporción definida en el artículo 1947 del Código Civil”.

Nótese que, conforme lo apunta don Fernando Vélez, “cualquiera desigualdad en el precio de la venta con el que realmente tenga la cosa, no puede autorizar la rescisión por lesión, porque si la autorizase puede decirse que no habría venta que no fuera rescindible por este motivo debido a la imposibilidad de que el precio en que se compre una cosa pueda ser

exactamente el que tenga” y, por otra parte, “solo una diferencia de consideración entre el precio estipulado y el real puede probarse”[35]. En conclusión, tampoco por el aspecto examinado les asiste la razón a los demandantes.

### 3.3.2. La lesión enorme y el legislador

Podría afirmarse que el legislador no podía establecer una distinción odiosa, ni ir en contra del derecho a la igualdad ante la ley al regular los criterios de conformidad con los cuales se debe proceder a remediar el desequilibrio en que consiste la lesión enorme y que, por lo tanto, la ley tiene un contenido inconstitucional, por privar al lesionado de una parte de su patrimonio y propiciar, en esa proporción, el beneficio del lesionador.

Frente a este planteamiento cabe recordar que, de conformidad con la interpretación acogida en esta sentencia, la desigualdad que denuncian los actores no existe y la autonomía o libertad contractual en que se funda el beneficio finalmente obtenido por la parte no lesionada tiene protección constitucional, así que superado el desequilibrio patente en la negociación original, el beneficio que conserva una de las partes no traspasa los límites de lo razonable, ni implica, por ende, el desconocimiento del derecho a la igualdad que, por lo demás, no es matemática y queda protegida por la figura de lesión enorme que, en sí misma, opera a favor de la igualdad y comporta la aplicación de fórmulas de compensación para tornar razonable justificado y equitativo el pacto inicial, privado de estas características.

En cierta medida la lesión enorme es una institución que incide en la autonomía contractual, solo para evitar el abuso, enmarcándola dentro de sus justos límites, pero sin erradicarla totalmente y es una figura de orden eminentemente legal, pues, según lo ha puntualizado esta Corporación, “en manera alguna es una figura de rango constitucional, por la sencilla razón de que ninguna disposición de la Carta ordena que esa figura exista” y bien podría “el legislador suprimirla, si considera que existen otros mecanismos legales más eficaces para promover ese mismo objetivo constitucional de la equidad contractual”[36].

Aparece aquí la potestad configurativa del legislador que le permite diseñar las instituciones jurídicas, desde luego con la atención debida a las prescripciones constitucionales que, de acuerdo con su importancia o con su densidad regulativa, hacen que la facultad de configuración sea más amplia o más restringida, debiéndose destacar que en la materia que

ahora ocupa la atención de la Sala Plena esa facultad es de una gran amplitud, porque la normatividad legal relativa a la lesión enorme se refiere “a la protección de la propiedad y al ejercicio de las libertades económicas, que es un campo en el cual, tal y como esta Corte lo ha señalado en numerosas oportunidades[37], el Congreso goza de una amplia libertad para establecer diferenciaciones, siempre y cuando no recurra a criterios constitucionalmente prohibidos, como la raza o el origen nacional”[38].

Se acompaña lo anterior con la apreciación de la Corte que ha anotado que en la compraventa, los sujetos contractuales recibieron, en el decurso de la historia, “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 en el 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”[39].

Es de anotar que ninguno de los criterios constitucionalmente prohibidos resulta afectado por la preceptiva demandada que, como se ha expuesto hasta la saciedad, torna operante la autonomía privada que, ciertamente, no está prohibida por la Carta.

#### 4. La petición subsidiaria y el derecho viviente

Los demandantes solicitan, a manera de petición subsidiaria, que se declare la exequibilidad condicionada de la expresión “con aumento de una décima parte”, a fin de hacerla aplicable “tanto para el comprador como para el vendedor con miras a garantizar un trato igual por parte de la ley”, e idéntica sugerencia se hace en la intervención presentada a nombre de la Facultad de Derecho de la Universidad Libre, bajo premisas similares a las empleadas por los actores.

La Corte, sin embargo, expedirá una sentencia de exequibilidad simple, porque la interpretación plasmada en el libelo y que sirve de sustento a esa solicitud ha cedido su lugar a otra interpretación de raigambre doctrinaria y jurisprudencial que, tras ser reconocida como derecho viviente, se ha erigido en el objeto del control constitucional adelantado en esta ocasión, lo que tiene por consecuencia que el pronunciamiento se efectúa “sobre el sentido real de las normas controladas, no sobre su significado

hipotético”[40] o privado del carácter de derecho viviente, luego en el presente caso no hay una interpretación alternativa que, de manera plausible, abra el paso al condicionamiento, ya que, se repite, el juicio de constitucionalidad solo atiende al derecho vivo y el pronunciamiento de la Corte depende de la evaluación constitucional que del significado viviente realice el juez constitucional.

## 5. Conclusión general y síntesis de la decisión

Con fundamento en las consideraciones previas se impone, entonces, concluir que, por los cargos analizados, los segmentos acusados del artículo 1948 del Código Civil son exequibles y así lo declarará la Corte en la parte resolutive de esta providencia, puesto que no es del todo aceptable la interpretación de los demandantes, quienes sostienen que las fórmulas previstas por el legislador para reparar la lesión enorme judicialmente declarada representan, siempre, un perjuicio para el vendedor, sea que lesione o que resulte lesionado y un beneficio para el comprador, tanto cuando causa la lesión, como cuando la padece.

La Corte les otorga la razón a los actores en cuanto predicán que, siendo el vendedor quien resulta lesionado, la manera de restablecer el equilibrio consiste en que el comprador complete el justo precio, con deducción de una décima parte de ese valor que, por lo tanto, no se traslada al patrimonio del enajenante, mas no se la otorga respecto de la interpretación según la cual, siendo el comprador el lesionado, el vendedor pierde, pues debe restituir lo recibido en exceso sobre el justo precio, más un 10% ordenado por la ley, lo que, a juicio de los demandantes, significa que debe pagar una suma superior al justo precio, con notable detrimento patrimonial.

Para la Corte el adecuado entendimiento de la preceptiva demandada conduce a una conclusión distinta, porque la devolución del exceso sobre el precio justo, a cargo del vendedor, comporta la restitución del exceso descontándole la décima parte al precio justo, descuento favorable al enajenante y demostrativo de que la parte no lesionada siempre recibe un beneficio, trátase del comprador o del vendedor, de donde resulta no ser cierto que en todos los supuestos este último sufre detrimento patrimonial.

Aunque la Corporación acoge una lectura distinta a la preconizada por los actores, tal situación no lleva al fallo inhibitorio por ausencia del requisito de certeza, dado que la

interpretación vertida en la demanda coincide parcialmente con la aquí adoptada, la parte en que hay discrepancia da pie a la controversia y la solución que se impone proviene de una hermenéutica doctrinaria y jurisprudencial que, por ser constitutiva de derecho viviente, se erige en objeto del juicio de constitucionalidad.

Los planteamientos en los que los libelistas sustentan su solicitud de inconstitucionalidad alcanzan a incidir sobre la lectura reconocida como derecho vivo, porque el reclamo atinente al derecho a la igualdad se efectúa a partir del justo precio que, conforme se consigna en la demanda, debe ser reconocido y pagado en su integridad para superar el desequilibrio generado por la lesión, fórmula que ni siquiera es satisfecha por la interpretación acogida, pues procura el equilibrio, pero sin obligar a recibir o a pagar exactamente el justo precio.

Para responder a este cuestionamiento la Corte recuerda que el precio en el que inicialmente se tasa el valor del inmueble objeto del contrato de compraventa proviene de la negociación entre las partes, dotadas al efecto de la autonomía contractual que les permite obtener de la relación contractual alguna ventaja que, haciendo parte de su acuerdo, puede comportar el consentir en que una de ellas reciba un beneficio consistente, ya en pagar por el bien una cantidad menor al precio justo, ora en recibir una cuantía en algo superior a ese precio.

El beneficio que reporta una de las partes no ha de ser ocasión de abuso y si lo fuere al grado de dar lugar a la lesión enorme, la configuración de este fenómeno no hace desaparecer el componente de libre voluntad anejo al sistema contractual, de modo que las fórmulas reparadoras legalmente previstas se orientan a restablecer el equilibrio, sin llegar al extremo de erradicar el beneficio reconocido al vendedor o al comprador, lo que explica que la parte no lesionada, cualquiera que sea, mantenga su ventaja en términos razonables y que el equilibrio buscado al reparar la lesión no exija pagar o recibir la totalidad del justo precio.

Para evitar la rescisión de la venta decretada judicialmente tanto el comprador responsable de la lesión que debe completar la diferencia con el justo precio como el vendedor causante de la misma que con el mismo propósito tiene que devolver lo que recibió de más respecto del justo precio, en la práctica, tienen derecho a retener o deducir una décima parte del

monto de lo que el primero completa y el segundo devuelve. Así las cosas, en lo concerniente con el aspecto examinado ambos reciben un trato equivalente. Por ende cabe afirmar que, consecuentemente, tanto el comprador como el vendedor lesionados pierden o dejan de percibir esa misma proporción. No se trata entonces de que, como se afirma en la demanda, el vendedor que lesiona soporte un gravamen en tanto, que en el mismo caso, el comprador disfruta de una ventaja injustificada por cuanto, en realidad, ambos ostentan idéntico privilegio.

Al adoptar las formas de reparación el legislador se mantuvo dentro del margen de configuración que le corresponde, pues fuera de que se le impone respetar la autonomía privada, la lesión enorme no es figura constitucional sino legal y se refiere a la propiedad y a las libertades económicas, ámbito en el que la facultad configurativa del Congreso es amplia, por todo lo cual se concluye en la constitucionalidad de los segmentos demandados, derivada de la confrontación del entendimiento que constituye derecho vigente con la Carta.

En mérito de lo expuesto, la Sala Plena de la Corte Constitucional de la República de Colombia, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

RESUELVE:

Declarar EXEQUIBLES, por los cargos examinados en esta sentencia, las expresiones “deducción de una décima parte” y “aumentado en una décima parte”, contenidas en el artículo 1948 del Código Civil.

Cópiese, notifíquese, comuníquese, cúmplase, publíquese, insértese en la Gaceta de la Corte Constitucional y archívese el expediente.

LUIS ERNESTO VARGAS SILVA

Presidente

MARIA VICTORIA CALLE CORREA

Magistrada

MAURICIO GONZALEZ CUERVO

Magistrado

LUIS GUILLERMO GUERRERO PEREZ

Magistrado

GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO

Magistrado

JORGE IVAN PALACIO PALACIO

Magistrado

Con aclaración de voto

NILSON PINILLA PINILLA

Magistrado

JORGE IGNACIO PRETEL CHALJUB

ALBERTO ROJAS RIOS

Magistrado

MARTHA VICTORIA SACHICA DE MONCALEANO

Secretaria General

ACLARACIÓN DE VOTO DEL MAGISTRADO JORGE IVÁN PALACIO PALACIO

A LA SENTENCIA C-236/14

FACULTADES DE COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A RESCISION DE LA VENTA POR LESION

ENORME-Norma plantea trato más favorable para el vendedor respecto del comprador (Aclaración de voto)

PATRIMONIO DEL VENDEDOR-Siempre se verá afectado sin importar si es el lesionado o transgresor (Aclaración de voto)

FACULTADES DE COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A RESCISION DE LA VENTA POR LESION ENORME-No existe desequilibrio entre comprador y vendedor (Aclaración de voto)

JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE LESION ENORME-Condicionamientos fijados al comprador y vendedor en contrato de compraventa para demandar su rescisión según sentencia C-222 de 1994 (Aclaración de voto)

FACULTADES DE COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A RESCISION DE LA VENTA POR LESION ENORME-Corte debió establecer si resultaba admisible que vendedor deba restituir el exceso del precio recibido sobre el declarado justo aumentado en una décima parte (Aclaración de voto)

Referencia: Expediente D-9800

Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 1948 (parcial) del Código Civil.

Magistrado Ponente:

Gabriel Eduardo Mendoza Martelo

Con el respeto que merecen las decisiones de esta Corporación, a continuación expongo la razón que me llevó a aclarar el voto en relación con lo decidido por la Sala Plena en el asunto de la referencia.

1. Sentencia C-236 de 2014

1.1. Los ciudadanos Nicolás Pérez Galeano, Julián Andrés Ariza Topahueso, Juan Camilo Polania Bobadilla y Sandra Janeth Alarcón demandaron parcialmente el artículo 1948 del Código Civil, que establece las facultades del comprador y vendedor frente a la rescisión de la venta por lesión enorme[41]

A juicio de los demandantes, los apartes acusados infringen el preámbulo y los artículos 2 y 13 de la Carta Política, así como lo dispuesto en los artículos 26 del Pacto internacional de Derechos Civiles y Políticos y 24 de la Convención Americana de Derechos Humanos, porque establecen un trato diferente injustificado para el vendedor respecto del comprador en un contrato de compraventa en el que se configure una lesión enorme.

1.2. Relataron que la lesión enorme presenta dos escenarios, ambos en perjuicio del vendedor: (i) si la víctima es el vendedor, se enriquece el patrimonio del comprador que lesiona, ya que el artículo 1948 del Código Civil dispone la deducción de una décima parte del justo precio de la cosa y, por tanto, el vendedor afectado recibirá el 90%; y (ii) si el vendedor es el causante de la lesión, deberá restituir lo recibido en exceso sobre el justo precio más un 10%.

Para los demandantes la norma vulnera el derecho a la igualdad del vendedor porque su patrimonio siempre se verá afectado sin importar si es el lesionado o transgresor, por cuanto como afectado debe “recibir el justo precio disminuido en una décima parte”, y como lesionador debe restituir la “suma que excede el justo precio aumentada en una décima parte”.

1.3. La mayoría de la Sala declaró exequible los apartes acusados en razón a que el adecuado entendimiento de la preceptiva demandada conduce a una conclusión distinta, porque de acuerdo con la doctrina, la devolución del exceso sobre el precio justo, a cargo del vendedor, comporta la restitución del exceso menos la décima parte al precio justo. En ese sentido, la parte no lesionada siempre recibe un beneficio, trátase del comprador o del vendedor, de donde resulta no ser cierto que en todos los supuestos este último sufre detrimento patrimonial.

En ese sentido sostuvo lo siguiente:

“Sin embargo, tanto el profesor Ernesto Rengifo, quien emitió su concepto en representación de la Academia Colombiana de Jurisprudencia, como el señor Procurador General de la Nación sostienen que la interpretación que los demandantes hacen del artículo 1948 del Código Civil es equivocada y en apoyo de su tesis citan la doctrina nacional que ha explicado que, siendo el vendedor el lesionador, se le proporciona la oportunidad de mantener el contrato, restituyendo el exceso del precio recibido menos una

décima parte del precio justo', lectura correctora de un entendimiento equivocado que interpreta la norma en el sentido que la restitución a cargo del vendedor es la del exceso recibido aumentado en la décima parte', lo cual "no es cierto', porque la restitución se hace sobre el exceso, pero descontándole la décima parte al justo precio'"[42].  
(Subrayado fuera del texto).

1.4. En virtud de lo anterior, mediante una suerte de interpretación correctora la Corte concluyó que la desigualdad que denuncian los actores no existe y la autonomía o libertad contractual en que se funda el beneficio finalmente obtenido por la parte no lesionada tiene protección constitucional. Así que superado el desequilibrio patente en la negociación original, el beneficio que conserva una de las partes no traspasa los límites de lo razonable, ni implica, por ende, el desconocimiento del derecho a la igualdad, que por demás no es matemática y queda protegida por la figura de lesión enorme, que en sí misma opera a favor de la igualdad y comporta la aplicación de fórmulas de compensación para tornar razonable, justificado y equitativo el pacto inicial.

1.5. Finalmente, para la Corte, en los casos de lesión enorme los criterios de restauración no exigen el pago exacto del precio justo como quiera que se trata de conciliar el restablecimiento del equilibrio contractual con el beneficio que de manera autónoma hayan acordado las partes, previéndose la posibilidad de mantener el negocio respetando la voluntad del lucro, "de manera que cuando el vendedor sea el afectado se le otorga la ventaja del 10% al comprador y cuando el afectado sea el comprador se le dé esa ventaja del 10% al vendedor".

## 2. Motivos de la aclaración de voto

2.1. En mi criterio, la sentencia debió analizar con mayor detenimiento el sentido de la disposición demandada ya que de la lectura de la misma se evidencia que podría existir riesgo de inconstitucionalidad porque -de conformidad con la forma como se encuentra redactada- la norma plantea a primera vista un trato más favorable para el vendedor respecto del comprador.

En efecto, el patrimonio del vendedor siempre se verá afectado sin importar si es el lesionado o transgresor. De un lado, cuando el comprador abusa y adquiere un bien por menos de la mitad de su valor, tiene la posibilidad de completar el precio justo con una

deducción del 10%, es decir, el vendedor como parte lesionada no recibirá el 100% del precio sino un 90%. De otro, cuando el vendedor es quien abusa y vende un bien por más del doble del valor, además de restituir el excedente recibido sobre el justo precio deberá pagar un 10% más a favor del comprador, lo que implica que en su patrimonio quede únicamente el 90% del justo precio.

2.2. Comparto la declaratoria de exequibilidad porque la Corte precisó el alcance de la disposición demandada, apoyada en la interpretación doctrinaria según la cual entre el comprador y el vendedor no existe desequilibrio alguno en los casos de lesión enorme. Sin embargo, lo correcto hubiese sido que la Sala Plena realizara el estudio de constitucionalidad confrontado de manera directa la disposición acusada con el artículo 13 Superior y no aludiendo su examen a través de una interpretación correctora, como en efecto ocurrió.

2.3. Aunado a lo anterior, la sentencia objeto de aclaración también debió profundizar en el examen de la jurisprudencia en materia de lesión enorme, así como en los condicionamientos fijados al comprador y vendedor en el contrato de compraventa para demandar su rescisión. Al respecto, por ejemplo, la sentencia C-222 de 1994 señaló lo siguiente:

“3.3. El comprador como adquirente de un inmueble se encuentra en una posición mucho más 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 más expuesto a los efectos inflacionarios que gravitan sobre la moneda y de consiguiente colocado en una posición más 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. Así, 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 (sic) 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”.

Por consiguiente, considero que a la Sala Plena le correspondía establecer si dentro de un proceso de lesión enorme resultaba constitucionalmente admisible que el vendedor deba restituir el exceso del precio recibido sobre el declarado justo, aumentado en una décima parte.

Fecha ut supra,

JORGE IVAN PALACIO PALACIO

Magistrado

[1] Corte Constitucional, Sentencia C-490 de 2000, M.P. Alejandro Martínez Caballero.

[2] Tamayo Lombana Alberto, “El contrato de compraventa su régimen civil y comercial”.

[3] César Gómez Estrada, ob. cit., p. 145. Se reitera en este punto, que esta ha sido la interpretación pacífica de este artículo, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia civil.

[4] Sesión del 14 de agosto de 2013.

[5] Sentencia C-222 de 1994.

[6] Sentencia C-153 de 1997.

[7] Sentencia C-491 de 2000.

[8] Sentencia C-222 de 1994.

[9] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia de 23 de febrero de 1983. Gaceta Judicial No. 2407, pág. 330.

[10] Una crítica a la regulación adoptada por el Código Civil colombiano se encuentra en

Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta. Teoría General de los Actos o Negocios Jurídicos. Editorial Temis, segunda edición, Bogotá, 1983, págs. 299 y ss.

[11] Sentencia C-222 de 1994.

[12] Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia de 12 de julio de 1969. Gaceta Judicial No. 2297 a 2299, pág. 249.

[13] Sentencia C-222 de 1994.

[14] *Ibídem*.

[16] *Ibídem*.

[17] *Ibídem*.

[18] Sentencia C-491 de 2000.

[19] Sentencia C-222 de 1994.

[20] *Ibídem*.

[21] *Ibídem*.

[22] *Ibídem*.

[23] Cfr. José Alejandro Bonivento Fernández, Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Ediciones Librería del Profesional, séptima edición, Bogotá, 1987, págs. 88 y 89.

[24] *Ibídem*, pág. 89.

[25] *Ibídem*, pág. 88.

[26] Arturo Valencia Zea. Derecho Civil. Tomo IV. De los contratos. Editorial Temis, sexta edición, Bogotá, 1985, pág. 37.

[27] José Alejandro Bonivento Fernández, Los principales contratos civiles... pág. 88.

[28] *Ibídem*, pág. 89.

[29] *Ibídem*.

[30] Sobre el derecho viviente se puede consultar la Sentencia C-557 de 2001, reiterada, entre muchas otras, en las Sentencias C-426 de 2002, C-569 de 2004, C-987 de 2005 y C-258 de 2013.

[31] Sentencia C-222 de 1994.

[32] *Ibídem*.

[33] Sentencia C-491 de 2000.

[34] La cita es de la Sentencia proferida por la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, el 8 de junio de 1999 en el expediente 5127. En nota de pie de página el Procurador destaca que en Sentencia del 9 de diciembre de 1999, dictada en el expediente 5368, la Corte Suprema apuntó que no es “posible -y quizá tampoco deseable- lograr una igualdad absoluta de las prestaciones entre los contratantes”.

[35] Fernando Vélez. Estudio sobre el derecho civil colombiano. Tomo VII. Imprenta París - América, París, 1926, pág.302.

[36] Sentencia C-491 de 2000.

[37] Ver, entre muchas otras, las sentencias C-265 de 1994 y 445 de 1995.

[38] Sentencia C-491 de 2000.

[39] Sentencia C-222 de 1994.

[40] Sentencia C-557 de 2001.

[41] “El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso de precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte. No se deberán los

intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato”.

[42] Cfr. José Alejandro Bonivento Fernández, *Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales*. Ediciones Librería del Profesional, séptima edición, Bogotá, 1987, págs. 88 y 89.