



✓

UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA  
BIBLIOTECA  
U. P. B.  
Hemeroteca

✓

# **LAS ONCE FÓRMULAS MATEMÁTICAS DE LA LESIÓN ENORME EN VENTAS INMOBILIARIAS**

---

HERNÁN VALENCIA RESTREPO

Abogado U. de A.  
Profesor de las Universidades  
de Antioquia y Pontificia Bolivariana

## 0. Matemáticas y derecho

**M**uy infundadamente se anda propalando que los abogados poca o ninguna disposición tenemos para las matemáticas. Con toda justedad debería aseverarse que pocas ocasiones hallamos de practicarlas.

Para desmentir el infundio, basta leer el presente artículo, verificar que se entiende sin mayor esfuerzo y ponerlo en práctica en la primera ocasión que se presente.

Como la lesión enorme en ventas inmobiliarias ha sido circundada de cierto esoterismo aritmético y de un halo de academicismo mítico, he inventado once fórmulas matemáticas para desmitificarla y facilitar su aplicación tanto en el foro como en la cátedra.

### 1. Incompatibilidad entre lesión enorme y venta inmobiliaria aleatoria.

La venta inmobiliaria - como cualquier otra venta - o es un contrato conmutativo o es un contrato aleatorio.

Si la venta inmobiliaria es un contrato conmutativo, la ley presume que vendedor y comprador se benefician y gravan por igual. En consecuencia, en ella debe reinar un equilibrio prestacional, con base en el cual la cosa vendida (C) debe valer el precio pagado (P) por ella. Esto es:  $C = P$ .

Cuando se rompe equilibrio tal, de suerte que haya una lesión enorme para una de las partes porque la cosa valga mucho más que el precio,  $C > P$ , o porque el precio valga mucho más que la cosa,  $P > C$ , la acción rescisoria - la propia de la lesión enorme - restablece el equilibrio roto de dos maneras alternativamente: haciendo bien que las partes recuperen sus respectivas prestaciones (cfr. C.C., art.1946), bien que, debido a la opción que ejerza el condenado por la sentencia declaratoria de la rescisión (cfr. C.C. art. 1948), la cosa vuelva a valer lo mismo que el precio. o sea:  $C = P$ .

Si, por el contrario, la venta inmobiliaria es un contrato aleatorio, la ley permite que una parte se beneficie más y se grave menos que la otra, valga aclarar, que no exista un equilibrio prestacional. Ello por cuanto ora la cosa valga más que el precio,  $C > P$ , ora el precio más que la cosa,  $P > C$ .

Puesto que la acción rescisoria, por su naturaleza intrínseca, restablece el equilibrio prestacional y en las ventas aleatorias el desequilibrio prestacional es lícito (no hay, pues, que restablecer el susodicho equilibrio), se da incompatibilidad entre lesión enorme y venta inmobiliaria aleatoria.

## 2. Configuración de la lesión enorme.

Se configura lesión enorme para el vendedor cuando recibe menos de la mitad del justo precio del inmueble que vende (cfr. C.C., art. 1947, inc. 1. colon 1). He aquí la fórmula 1, en que PV significa el precio de la venta y JP el justo precio:

$$PV < 1/2 (JP) \tag{1}$$

José Gómez vende a Jaime Pérez un edificio por la suma de \$ 2.000.000. El vendedor José Gómez sufre lesión enorme porque el justo precio del bien se fija en \$ 6.000.000 (cfr. C.C., art. 1947, inc. 2). En efecto:



$$PV = \$ 2.000.000 \quad JP = \$ 6.000.000;$$

entonces, aplicando la fórmula 1, se tiene que

$$\$ 2.000.000 < 1/2 (\$ 6.000.000) \text{ y, por tanto, que}$$

$$\$ 2.000.000 < \$ 3.000.000$$

Configúrase lesión enorme para el comprador cuando paga más del doble del justo precio de la cosa inmueble que compra (cfr. C.C., art. 1947, inc. colon 2). Tal situación se estereotipa en la fórmula 2:

$$PV > 2 (JP) \quad (2)$$

Julio Díaz vende a Luis Cortés una casa por \$8.000.000. El comprador Luis Cortés sufre lesión enorme porque el justo precio de la heredad es de \$3.000.000.

$$PV = \$ 8.000.000 \quad JP = \$ 3.000.000.$$

De acuerdo con la fórmula 2, se procede así:

$$\$ 8.000.000 > 2 (\$ 3.000.000). \text{ Vale decir:}$$

$$\$ 8.000.000 > \$ 6.000.000.$$

### 3. Opción del comprador condenado.

Pronunciada judicialmente la rescisión contra el comprador a causa de la lesión enorme padecida por el vendedor, por cuanto se realizó la fórmula 1, aquel puede optar por consentir en ella o por atajarla completando el justo precio con deducción de una décima parte (cfr. C.C., art. 1948, inc. 1. colon 1).

Si opta por lo segundo, se deberá aplicar la fórmula 3, en que C simboliza el complemento del justo precio que el comprador debe dar al vendedor lesionado para atajar la acción rescisoria y que constituye el dato que se necesita averiguar:

$$C = JP - [1/10 (JP) + PV] \quad (3)$$

Retomemos el caso ejemplificativo de la fórmula 1, en que hay lesión enorme para el vendedor y condena para el comprador:

$$PV = \$ 2.000.000 \quad JP = \$ 6.000.000. \text{ Por consiguiente}$$

$$C = \$ 6.000.000 - [1/10 (\$ 6.000.000) + \$ 2.000.000]$$

$$C = \$ 3.400.000.$$

El comprador Jaime Pérez debe dar al vendedor José Gómez \$ 3.400.000 para detener la acción rescisoria y hacer subsistir la venta.

#### 4. Opción del vendedor condenado.

Pronunciada judicialmente la rescisión contra el vendedor debido a la lesión enorme sufrida por el comprador, toda vez que se verificó la fórmula 2, aquel está facultado para consentir en ella para atajarla restituyendo el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte (cfr. C.C. art. 1948, inc. 1, colon 2).

Si opta por lo segundo, estamos en presencia de la fórmula 4, en la cual E representa el exceso que el vendedor debe restituir al comprador para frenar la acción rescisoria y que es el dato indagado:

$$E = PV - [JP + 1/10 (JP)] \quad (4)$$

Los datos del caso de la fórmula 2, en que hay lesión enorme para el comprador y condena para el vendedor, son:

$$PV = \$ 8.000.000 \quad JP = \$ 3.000.000. \text{ Por tanto:}$$

$$E = \$ 8.000.000 - [\$ 3.000.000 + 1/10 (\$ 3.000.000)]$$

$$E = \$ 8.000.000 - \$ 3.300.000$$

$$E = \$ 4.700.000$$

Luego, el vendedor Julio Díaz debe restituir al comprador Luis Cortés \$4.700.000 para evitar la rescisión y hacer subsistir la venta.

### **5. Precio de una segunda venta igual o inferior al precio de la primera venta.**

La acción rescisoria se extingue porque el comprador venda la cosa afectada de lesión enorme por un precio igual o inferior al precio de compra (cfr. C.C., art. 1951, inc. 2, colon 1).

Para detectar esta causal extintiva, se aplica la fórmula 5, en que PV con el sub-índice 2 representa el precio de la segunda venta, y PV1 el precio de la primera:

$$PV_2 = PV_1 \text{ ó } PV_2 < PV_1 \quad (5)$$

Diego Vende a Luis Calle un predio por \$ 2.000.000. A los dos meses de registrada la correspondiente escritura pública, Luis Calle vende, a su vez, el predio a Fernando Tobón por \$ 2.000.000. El justo precio del inmueble es de \$6.000.000.

$$PV1 = \$ 2.000.000 \quad PV2 = \$ 2.000.000. \quad JP = \$ 6.000.000.$$

Diego Vera, que es el vendedor, sufre lesión enorme, como quiera que ha vendido por menos de la mitad del justo precio (véase la fórmula 1). No puede entablar una acción rescisoria contra el comprador Luis Calle porque éste ha vendido, a su turno, el lote por un precio igual al de la primera venta.

Con efecto,  $PV_2 = PV_1$ ; \$ 2.000.000 = \$ 2.000.000. Lo propio acaecería si Luis Calle hubiese vendido por menos de \$ 2.000.000:  $PV_2 < PV_1$ .

## 6. Precio de una segunda venta superior al precio de la primera venta.

No se extingue la acción rescisoria porque el comprador venda la cosa aquejada de lesión enorme por precio superior al precio de compra (cfr. C.C. art. 1951, inc. colon 2). Ello se resume en la fórmula 6:

$$PV_2 > PV_1 \quad (6)$$

En ocurrencia semejante, sin embargo, no asiste al vendedor lesionado el derecho de opción referido en el numeral 4 sino que sólo podrá reclamar del comprador el exceso del precio de la segunda venta sobre el precio de la primera con deducción de una décima parte (cfr. C.C. art. 1951, inc. 2, colon 2).

De conformidad con lo anterior, cuando resulte la fórmula 6,  $PV_2 > PV_1$ , se debe dar aplicación a la 7, en que C simboliza, como en la fórmula 3, el complemento que debe abonar el comprador al vendedor lesionado para completar el justo precio:

$$C = PV_2 - [PV_1 + 1/10 (PV_2 - PV_1)] \quad (7)$$

Trabajemos con el ejemplo anterior cuyos datos son:

$PV_1 = \$ 2.000.000$  JP = \$ 6.000.000, pero introduciéndole una variante consistente en que  $PV_2 = \$ 2.500.000$ . Entonces:

$$C = \$ 2.500.000 - [\$ 2.000.000 + 1/10 (\$ 2.500.000 - \$ 2.000.000)]$$

$$C = \$ 450.000.$$

El vendedor lesionado puede reclamar del comprador la suma de \$ 450.000.

**7. El nuevo precio de la primera venta debe ser igual o inferior al justo precio.**

Como obviamente el comprador ya había pagado el precio de la primera venta al vendedor lesionado y a éste deberá entregarle C, se tiene que en realidad se configura un nuevo precio para la primera venta, que es el conformado por el precio de la primera venta más C.

De ahí nace la fórmula 8, en que  $NPV_1$  representa el nuevo precio de la primera venta:

$$NPV_1 = PV_1 + C. \quad (8)$$

Para no incurrir en un enriquecimiento sin causa en cabeza del vendedor a costa del comprador condenado, la ley tolera que el nuevo precio de la primera venta sea inferior o, a lo sumo, igual al justo precio ("... pero sólo hasta concurrencia del justo valor de la cosa ...". C.C., art. 1951, inc. 2, colon 2).

Tal regulación se concreta en la fórmula 9:

$$NPV_1 < JP \quad \text{ó} \quad NPV_1 = JP \quad (9)$$

Cuando cualquiera de esas dos ecuaciones se presente, se debe aplicar la fórmula 7.

Empero, cuando ocurra que el nuevo precio de la primera venta sea superior al justo precio, lo que se expresa en la fórmula 10,



$$NPV_1 > JP \quad (10)$$

No se puede aplicar la fórmula 7, ya que habría lugar a un enriquecimiento torticero a favor del vendedor lesionado y en perjuicio del comprador, sino la 11:

$$C = JP - [1/10(JP) + PV_1] \quad (11)$$

Esta fórmula retorna a la 3, en que el lesionado es el vendedor y el condenado el comprador, pero con la variante  $PV_1$ , puesto que en la fórmula 3 no hay segunda venta como sí en la 11.

Supongamos que Jorge Taborda vende a Enrique Restrepo un apartamento por \$ 2.000.000. El justo precio se tasa en \$ 5.000.000. Posteriormente Enrique Restrepo vende el mismo apartamento a Jaime Ruiz por la suma de \$ 6.000.000.

Los datos son:  $PV_1 = \$ 2.000.000$   $PV_2 = \$ 6.000.000$

$JP = \$ 5.000.000$

Se debe empezar aplicando la fórmula 7:

$$C = \$ 6.000.000 - [\$ 2.000.000 + 1/10 (\$ 6.000.000 - \$ 2.000.000)]$$

$$C = \$ 3.600.000$$

Enseguida se pasa a la fórmula 8:

$$NPV_1 = \$ 2.000.000 + \$ 3.600.000$$

$$NPV_1 = \$ 5.600.000.$$

Por último, se aplica la fórmula 10:

$NPV_1 > JP$ . Esto es:

$$\$ 5.600.000 > \$ 5.000.000.$$

La ley no permite que el nuevo precio de la primera venta sea superior al justo precio, para evitar un enriquecimiento sin causa (véase la fórmula 10). Así, pues, en esta coyuntura preciso es aplicar la fórmula 11:

$$C = \$ 5.000.000 - [1/10 (\$ 5.000.000) + \$ 2.000.000]$$

$$C = \$ 2.500.000$$

El vendedor puede reclamar del comprador sólo la suma de \$ 2.500.000, de ninguna manera la de \$ 3.600.000, para que el nuevo precio de la primera venta no supere el justo precio del bien raíz.