

I. Introducción: Marco general y conceptos fundamentales

El contrato de compraventa es una de las instituciones jurídicas más trascendentales y frecuentes en el tráfico civil y comercial. En el ordenamiento jurídico colombiano, su regulación se encuentra principalmente en el Código Civil (C.C.) y el Código de Comercio (C.Co.), y se define como un acuerdo por el cual una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero.¹ La naturaleza de este contrato, al ser **bilateral, oneroso y conmutativo**, impone obligaciones recíprocas a las partes: el vendedor se obliga a entregar la cosa, mientras que el comprador se obliga a pagar el precio convenido. La validez y el cumplimiento de estas obligaciones recíprocas constituyen el marco dentro del cual operan los mecanismos de terminación contractual, entre los cuales la rescisión y la resolución se destacan por sus causas y efectos particulares.

Es fundamental diferenciar la rescisión y la resolución de otros mecanismos de terminación contractual, como la nulidad. La **nulidad** es una sanción impuesta por el legislador a los contratos que se han celebrado con omisión de los requisitos o formalidades que la ley exige para su validez o existencia.¹ Un contrato nulo, por ejemplo, por un vicio del consentimiento como el error, la fuerza o el dolo, o por tener un objeto o causa ilícitos, se considera que nunca produjo efectos jurídicos y puede ser saneado por ratificación.⁴ Por su parte, la **rescisión** es una acción legal que se utiliza para dejar sin efecto un contrato que, aunque nació válido, causa un perjuicio económico desproporcionado a una de las partes.⁵ Un contrato susceptible de rescisión se denomina contrato rescindible.⁵ Finalmente, la **resolución** es la disolución judicial de un contrato que nació válido y ha surtido efectos, pero que finaliza por el incumplimiento de una de las partes.¹

Doctrinalmente, estos dos mecanismos son herramientas de protección y equidad en el derecho contractual. La acción resolutoria protege al contratante diligente frente al incumplimiento de su contraparte, salvaguardando la reciprocidad de las obligaciones pactadas. Por su parte, la acción rescisoria, particularmente en la figura de la lesión enorme, es una **medida excepcional** que busca corregir una desproporción grave en el precio, poniendo de

manifiesto que la autonomía de la voluntad no es absoluta y debe ceder ante un grave desequilibrio económico que atenta contra la justicia contractual.⁷

II. La acción resolutoria por incumplimiento contractual

2.1. Concepto y fundamento legal

La acción resolutoria se cimienta en el **artículo 1546 del Código Civil**, el cual consagra la **condición resolutoria tácita** en todos los contratos bilaterales. Esta disposición otorga a la parte que ha cumplido con sus obligaciones la facultad de optar, a su arbitrio, entre dos alternativas:

1. La **resolución del contrato**, con la consecuente extinción de los vínculos jurídicos que este conlleva.
2. El **cumplimiento forzado** de la obligación incumplida.

En ambos casos, el contratante cumplido tiene derecho a la **indemnización de los perjuicios** ocasionados por el incumplimiento de su contraparte.¹

El efecto principal de la resolución judicialmente declarada es la extinción del contrato con carácter **retroactivo**. Esto significa que el negocio jurídico se "deshace" y las cosas deben volver al estado en que se encontraban antes de su celebración, como si nunca hubiera existido.¹ Este efecto retroactivo es lo que motiva las **restituciones mutuas** entre las partes.

2.2. Requisitos de procedencia de la acción

Para que la acción resolutoria por incumplimiento prospere, la jurisprudencia y la doctrina han establecido tres presupuestos esenciales:

1. **La existencia de un contrato bilateral válido y vigente.** La acción resolutoria presupone que el contrato se ha perfeccionado sin adolecer de vicios de nulidad. Si el contrato fuera nulo, el juez estaría obligado a declararlo de oficio, en lugar de la resolución que ha sido solicitada, pues la nulidad afecta la existencia misma del negocio jurídico.²
2. **El incumplimiento de una de las partes contratantes.** El incumplimiento puede ser total o parcial, pero debe recaer sobre una obligación contractual.⁸ No obstante, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha precisado que para justificar la resolución, el incumplimiento debe ser **grave, importante o esencial** para la economía del contrato, y no meramente accesorio o de poca entidad.⁹ Este criterio busca evitar que los contratos se disuelvan por faltas menores, otorgando estabilidad al negocio

jurídico.

3. **La calidad de "parte cumplida" o que se ha allanado a cumplir del demandante.** Por regla general, el contratante que demanda la resolución debe haber cumplido con sus propias obligaciones o, al menos, haber manifestado su disposición para hacerlo.² Sin embargo, la evolución jurisprudencial ha flexibilizado esta regla en el caso de **incumplimiento recíproco**. En estas situaciones, la Corte ha permitido que un contratante que también ha incumplido pueda demandar la resolución, con la salvedad fundamental de que **no podrá reclamar indemnización de perjuicios**.¹² Esta diferenciación entre la facultad de disolver el contrato y el derecho a ser indemnizado demuestra una adaptación del derecho a las realidades fácticas, donde ambas partes pueden desear la terminación de un vínculo que carece de viabilidad, sin que ninguna de las dos pueda atribuirle la culpa a la otra.

2.3. Legitimación en la causa (activa y pasiva)

La **legitimación en la causa** se refiere a la aptitud para ser parte en un proceso judicial.¹³ En la acción resolutoria:

- **Legitimación activa:** La ostenta el contratante que ha cumplido o se ha allanado a cumplir sus obligaciones.²
- **Legitimación pasiva:** Recae sobre el contratante que ha incurrido en el incumplimiento de sus obligaciones.²

2.4. Trámite y competencia judicial

El trámite procesal para la resolución de un contrato de compraventa sigue las pautas del **proceso declarativo verbal** del Código General del Proceso (CGP).¹⁴ Es importante destacar que, en materia civil, la **conciliación prejudicial** es un requisito de procedibilidad que debe ser agotado antes de iniciar el proceso judicial, a menos que la ley lo exima.⁸

Un aspecto crucial en el trámite judicial es la imposibilidad de acumular las pretensiones de resolución y de cumplimiento en la misma demanda. Ello se debe a que la acción de cumplimiento de una obligación dineraria se tramita a través de un **proceso ejecutivo**, mientras que la de resolución es un **proceso declarativo**.² Esta distinción procedimental exige al demandante una decisión estratégica fundamental: optar por una u otra vía desde el inicio del litigio.

En cuanto a la **competencia**, se aplican las reglas generales del CGP. La competencia territorial para los procesos originados en un negocio jurídico es

concurrente; el demandante puede elegir entre presentar la demanda ante el juez del domicilio del demandado o ante el juez del lugar donde debía cumplirse la obligación.¹⁵

2.5. Medios probatorios y carga de la prueba

El demandante tiene la **carga de la prueba** (Art. 167 CGP).¹⁷ Deberá demostrar la existencia de un contrato bilateral válido, así como el incumplimiento grave y esencial de la contraparte.³ Los medios de prueba pueden incluir el contrato mismo (la escritura pública en el caso de inmuebles), testimonios, inspecciones judiciales y cualquier otro elemento probatorio pertinente.³

2.6. Efectos de la sentencia

La sentencia que declara la resolución del contrato produce un **efecto retroactivo** y ordena las **restituciones mutuas** entre las partes.¹ Las restituciones mutuas implican que cada parte debe devolver a la otra lo que ha recibido en virtud del contrato. Esto no se limita a la simple devolución del bien por el precio, sino que abarca la liquidación de frutos (civiles o naturales), el abono de mejoras (necesarias, útiles o suntuarias) y la consideración de la buena o mala fe en la posesión de la cosa.⁴ Esta fase de liquidación es un proceso complejo que requiere una contabilidad detallada para restablecer el estado inicial de las cosas. Además de las restituciones, la parte cumplida tiene derecho a ser indemnizada por los daños y perjuicios sufridos.¹

III. La acción rescisoria por lesión enorme

3.1. Concepto y fundamento legal

La **lesión enorme** es un vicio de los contratos que afecta el principio de la equidad contractual. Se define como un perjuicio patrimonial que se presenta cuando una de las partes sufre un desequilibrio económico desproporcionado en el precio de la cosa vendida, de conformidad con lo establecido en el **artículo 1947 del Código Civil**.⁷

La ley fija los límites de la lesión enorme de manera objetiva y matemática:

- El **vendedor** sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende.
- El **comprador** sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.⁷

La naturaleza de la lesión enorme es la de un **vicio objetivo del contrato**, y no un

vicio del consentimiento.⁷ Esto significa que, para su procedencia, no se analiza la voluntad de las partes (es decir, si hubo dolo, fuerza o error), sino que la figura opera independientemente de la intención de los contratantes, enfocándose únicamente en la desproporción económica del negocio en sí mismo.⁷

3.2. Requisitos de procedencia

Los requisitos para ejercer la acción rescisoria por lesión enorme son:

1. **Que se trate de una compraventa o permuta de bienes inmuebles.** La ley ha restringido la aplicación de esta figura a este tipo de contratos, excluyendo de su órbita la compraventa de bienes muebles y la promesa de compraventa.¹⁹
2. **Que exista la desproporción económica en los términos de la ley.** La prueba de esta desproporción debe basarse en el **justo precio** del bien al momento de la celebración del contrato, siendo este el avalúo **comercial**, no el catastral.⁷
3. **Que el bien se conserve en poder del comprador.** La acción rescisoria se extingue si el comprador ha enajenado el bien a un tercero, ya sea a título oneroso o gratuito.⁷ Esta restricción se justifica en la necesidad de proteger a los terceros de buena fe, para quienes los efectos de la sentencia de rescisión no pueden tener alcance.⁷

3.3. Legitimación en la causa (activa y pasiva)

La **legitimación activa** para demandar la rescisión por lesión enorme la tiene la parte afectada, ya sea el vendedor o el comprador que sufrió el perjuicio económico. La jurisprudencia ha ampliado el concepto de legitimación activa a otros sujetos en ciertos casos, buscando que la figura cumpla con su propósito de equidad.²¹ La

legitimación pasiva recae sobre la contraparte que se benefició de la desproporción en el precio.⁷

3.4. Trámite y competencia judicial

Al igual que la acción resolutoria, la acción rescisoria por lesión enorme se tramita a través de un **proceso declarativo verbal**.⁷ La competencia judicial se determina por las mismas reglas del CGP aplicables a los procesos contractuales, a saber, el juez del domicilio del demandado o el del lugar de cumplimiento de la obligación.¹⁵

3.5. Medios probatorios y carga de la prueba

Debido a la naturaleza puramente objetiva de la lesión enorme, el elemento probatorio central del debate no es la conducta de las partes, sino el valor intrínseco del bien al momento de la compraventa. Por ello, la **prueba pericial** es el medio de prueba por excelencia para establecer el justo precio y es considerada **determinante** en este tipo de procesos.⁷ La carga de la prueba recae sobre la parte demandante, que debe demostrar la desproporción alegada.¹⁷ El juez tiene la responsabilidad de valorar el dictamen pericial con base en la sana crítica, analizando la solidez, precisión y calidad de sus fundamentos, así como la idoneidad y experiencia del perito.⁷

3.6. Efectos de la sentencia

La sentencia que declara la lesión enorme no produce de manera automática la rescisión del contrato. Por el contrario, la ley establece que la parte demandada, es decir, la que se benefició de la desproporción, tiene la **opción de "salvar" el contrato** y evitar su terminación.⁷

- Si la rescisión se pronuncia contra el **comprador**, este puede elegir entre consentir la rescisión o completar el justo precio, con deducción de una décima parte.
- Si la rescisión se pronuncia contra el **vendedor**, este puede elegir entre consentir la rescisión o restituir el exceso del precio que recibió, con aumento de una décima parte.⁷

Esta opción de "salvamento" es un rasgo distintivo de la lesión enorme. A diferencia de la resolución, que busca disolver el vínculo contractual por la pérdida de confianza derivada del incumplimiento, la acción rescisoria busca principalmente restablecer el equilibrio patrimonial. La posibilidad de ajustar el precio privilegiando la subsistencia del negocio jurídico es un mecanismo de equidad correctiva que subraya la preferencia del legislador por la conservación del contrato.⁷

Si el demandado no hace uso de esta opción y se produce la rescisión, la sentencia ordenará las **restituciones mutuas** entre las partes, en términos análogos a los de la acción resolutoria.⁷

IV. Análisis comparativo: diferencias y similitudes

4.1. Tabla comparativa de los dos mecanismos

La distinción entre la resolución y la rescisión es crucial para el análisis jurídico. A continuación, se presenta un cuadro comparativo que resume sus diferencias fundamentales:

Aspecto	Acción resolutoria	Acción rescisoria por lesión enorme
Causa Jurídica	Incumplimiento de una obligación contractual ⁸	Desproporción objetiva del precio, que causa un perjuicio patrimonial ⁷
Fundamento Legal	Artículo 1546 del Código Civil: Condición Resolutoria Tácita ¹	Artículo 1947 del Código Civil: Lesión Enorme ⁷
Naturaleza Jurídica	Vicio funcional, que surge de un hecho posterior a la celebración del contrato (el incumplimiento) ¹	Vicio objetivo, que afecta un elemento del contrato desde su celebración (el precio) ⁷
Aplicación	Contratos bilaterales, de ejecución instantánea ¹	Únicamente en la compraventa y permuta de bienes inmuebles ¹⁹
Requisitos Clave	Contrato bilateral válido; incumplimiento grave; parte cumplida ²	Venta/permuta de inmuebles; desproporción legal del precio; conservación del bien en poder del comprador ⁷
Prueba Determinante	Existencia del contrato y la prueba del incumplimiento ³	Dictamen pericial para establecer el "justo precio" ⁷
Efectos de la Sentencia	Retroactividad absoluta; restituciones mutuas y perjuicios ¹	Retroactividad (si se rescinde); restituciones mutuas; la parte demandada tiene la opción de "salvar" el contrato ⁷
Protección a Terceros	Depende de la buena o mala fe de los terceros	La acción se extingue si el bien se enajena a un tercero de buena fe ⁷

4.2. Similitudes en el proceso judicial

A pesar de sus diferencias sustantivas, la unificación del procedimiento ha dotado a ambas acciones de similitudes en el ámbito procesal. Ambos mecanismos son de naturaleza **declarativa** y se tramitan bajo el **proceso verbal** del CGP.¹⁴ Las demandas que los inician deben cumplir con los mismos **requisitos formales** establecidos en el CGP.⁸ Adicionalmente, en ambos casos, la sentencia tiene **efectos retroactivos** y conduce a las **restituciones mutuas** entre las partes.¹

4.3. Consideraciones prácticas para el litigante

La distinción entre la acción resolutoria y la acción rescisoria es vital para la práctica jurídica. Un abogado debe realizar un diagnóstico jurídico y estratégico exhaustivo antes de presentar la demanda para determinar con precisión la causa del litigio. La elección de la acción correcta (resolución por incumplimiento o rescisión por desproporción) es una decisión fundamental, ya que sus presupuestos son completamente distintos. Esta necesidad de un análisis previo se hace más evidente por la rigidez procesal que impide la acumulación de las pretensiones resolutoria y ejecutiva, forzando al litigante a optar por una vía procesal específica desde el inicio, lo que subraya la importancia de una evaluación sólida de los hechos y la prueba disponible.

V. Conclusiones y recomendaciones

La resolución y la rescisión del contrato de compraventa son figuras jurídicas que, si bien comparten la finalidad de terminar un contrato de compraventa y sus efectos retroactivos, se activan por causas radicalmente diferentes. La resolución es una respuesta al **incumplimiento de las obligaciones contractuales** y se basa en la condición resolutoria tácita, protegiendo al contratante diligente. La rescisión, por otro lado, es una herramienta excepcional para corregir un **grave desequilibrio económico** en el precio de un inmueble, fundamentada en el principio de equidad.

A pesar de sus diferencias sustantivas, el ordenamiento jurídico colombiano ha unificado la vía procesal para ambas acciones en el **proceso declarativo verbal**, lo que busca garantizar la celeridad y la eficiencia en la administración de justicia. No obstante, las diferencias en los requisitos de procedencia y los efectos de la sentencia, como la opción de salvar el contrato en la lesión enorme, exigen del jurista una comprensión matizada y profunda de cada figura. Estas herramientas son esenciales para garantizar la seguridad jurídica y la equidad en las transacciones inmobiliarias, dotando a las partes de mecanismos para

corregir desequilibrios o responder a incumplimientos, manteniendo así la confianza en el sistema contractual.

Fuentes citadas

1. la resolución de los contratos en el derecho colombiano - Universidad del Rosario, acceso: agosto 31, 2025, <https://repository.urosario.edu.co/bitstreams/25362e7e-52ce-4cf3-97d9-78dabccfed7/download>
2. Acción Resolutoria por incumplimiento. Art 1546 Código Civil. - YouTube, acceso: agosto 31, 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=un-x5Bm2mnU>
3. Elementos. "La acción resolutoria entonces, requiere para su prosperidad que concurren tres condi- agosto 31, 2025, <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/16233290/81107630/09+Apelaci%C3%B3n+de+Sentencia+Resoluci%C3%B3n+No+2018-00168+491-01+2.pdf/6e682c92-8b3f-4e03-ac0f-ef0fb0aa6e9c>
4. HILDA GONZÁLEZ NEIRA Magistrada Ponente SC515-2024 Radicación n.º 05001-31-03-007-2021-00342-01 Bogotá, D. C., diecinueve (1, acceso: agosto 31, 2025, <https://ecosistemadigitalindice.cortesuprema.gov.co/api/v1/link/share/66229b65999ab211504a0500>
5. Rescisión Contrato | Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, acceso: agosto 31, 2025, <https://www.catastrobogota.gov.co/glosario-catastral/rescicion-contrato>
6. La resolución de contrato de compraventa en Colombia - DSpace Repository, acceso: agosto 31, 2025, <https://bonga.unisimon.edu.co/items/a1e340f8-30d9-4b08-a1a0-304038808540>
7. ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME - CONSEJO DE ..., acceso: agosto 31, 2025, https://sidn.ramajudicial.gov.co/SIDN//DOCTRINA/TEXTOS_COMPLETOS/ANTOLOGIAFINAL/SECCION_TERCERA/SECCION_TERCERA_TOMO_A/CE-SEC3-EXP2001-N14415.pdf
8. ¿Qué hacer si me incumplen un contrato? - Ministerio de Justicia y del Derecho, acceso: agosto 31, 2025, <https://www.minjusticia.gov.co/programas-co/LegalApp/Paginas/Contratos.aspx>
9. La resolución o rescisión del contrato. Hazlo correctamente - Rocket Lawyer, acceso: agosto 31, 2025, <https://www.rocketlawyer.com/es/es/guia-rapida/la-resolucion-rescicion-contrato-hazlo-correctamente>
10. Incumplimiento esencial del contrato en la Legislación Civil y Comercial colombianas a partir del moderno derecho de contratos - Revistas Universidad Sergio Arboleda, acceso: agosto 31, 2025, <https://revistas.usergioarboleda.edu.co/index.php/visuris/article/download/1270/1006/>
11. Acción resolutoria o de cumplimiento solo procede cuando el reclamante ha honrado sus compromisos | Ámbito Jurídico, acceso: agosto 31, 2025, <https://www.ambitojuridico.com/noticias/civil/civil-y-familia/accion-resolutoria-o-de-cumplimiento-solo-procede-cuando-el>
12. acción resolutoria: comentario de sentencia de la excma. corte suprema, de fecha 30 de mayo de - Facultad de Derecho UDD, acceso: agosto 31, 2025, https://derecho.udd.cl/actualidad-juridica/files/2021/01/AJ41_367.pdf
13. Concepto / LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA - Defi - Consejo de Estado, acceso: agosto 31, 2025, [https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/170/AC/47001-23-31-000-2015-00032-01\(ACU\).pdf](https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/170/AC/47001-23-31-000-2015-00032-01(ACU).pdf)
14. el proceso verbal en el código general del proceso* - Revista ICDP, acceso: agosto 31, 2025, <https://publicacionesicdp.com/index.php/Revistas-icdp/article/download/455/pdf/2370>
15. la Sentencia T-308 de 2014 - Corte Constitucional, acceso: agosto 31, 2025, <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2014/t-308-14.htm>
16. I. ASUNTO Determinar el juez competente para conocer de la demanda de la referencia. II. LA DEMANDA Y LAS DECISIONES DE LOS JUEC - Rama Judicial, acceso: agosto 31, 2025, <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/8063800/98945623/10.pdf>
17. RESCISIÓN POR LESIÓN ENORME DE CONTRATO DE COMPRAVENTA - PARTE DEMANDANTE NO LA PROBÓ - Rama Judicial, acceso: agosto 31, 2025, <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/16233290/75357685/03+Sentencia+Verbal+Lesi%C3%B3n+Enorme+No+2019+-+00014+-+02+567+-+02+-+extracto.pdf/bab48d29-7b63-4d1b-9829-218780614a5a>
18. Código Civil Artículo 1947. Concepto de lesión enorme - Leyes de Colombia, acceso: agosto 31, 2025, https://leyes.co/codigo_civil/1947.htm
19. La lesión enorme en Argentina y Colombia: un estudio comparado* - Redalyc, acceso: agosto 31, 2025, <https://www.redalyc.org/journal/4175/417554889006/html/>
20. Promesa de compraventa no es susceptible de rescisión por lesión enorme, acceso: agosto 31, 2025, <https://www.ambitojuridico.com/noticias/administrativo/administrativo-y-contratacion/promesa-de-compraventa-no-es-susceptible-de>
21. La Corte amplía el concepto de legitimación activa en la acción de rescisión por lesión enorme - Revistas Universidad Externado de Colombia, acceso: agosto 31, 2025, <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/4806>

22. e_14415_01.docx - Grupo Editorial Nueva Legislación, acceso: agosto 31, 2025, https://enlegislacion.com/files/susc/cdj/juri/e_14415_01.docx
23. PROCESO: VERBAL SUMARIO-RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES RADICADO 68001-40-03-005-2022-00201-00 CONSTANCI - Rama Judicial, acceso: agosto 31, 2025, <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36167802/107148741/2022-201+AutoRechazaDdaNoDebidaForma.pdf/34db546b-941d-40ee-9806-24ee37303097>