

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL**

MAGISTRADO PONENTE: JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ

Valledupar, dieciséis (16) de julio de dos mil veinte (2020)

PROCESO:	DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN:	20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE:	LUISA FUENTES BAQUERO
DEMANDADO:	RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN:	MODIFICA SENTENCIA APELADA

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, obedeciendo y cumpliendo lo resuelto en sentencia de tutela STL3915-2020 de fecha 10 de junio del 2020, proferida por la Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia, siendo Magistrado Ponente el doctor Gerardo Botero Zuluaga, radicación No. 89013, y en vista de que concedió tutela a los derechos fundamentales de los señores RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES y MIREYIS LÓPEZ MORÓN, ordenando dejar sin valor y efectos la providencia oral del 26 de agosto del 2019, por la cual el Ponente declaró desierto el recurso de apelación, se dispone la Sala, dentro del proceso declarativo verbal adelantado por LUISA FUENTES DE BAQUERO contra los señores RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES y MIREYIS LÓPEZ MORÓN, con fundamento en las medidas legislativas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante Decreto 806 del 4 de junio de 2020 en su artículo 14, a desatar de manera escritural el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida dentro de la audiencia del artículo 432 del Código de

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

Procedimiento Civil llevada a cabo el quince (15) de enero del dos mil dieciséis (2016) por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar.

ANTECEDENTES

La parte demandante LUISA FUENTES DE BAQUERO, por conducto de apoderado judicial, interpuso demandada declarativa verbal de rescisión por lesión enorme contra RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES y MIREYIS LÓPEZ MORÓN con la pretensión de lograr la declaración de lesión enorme respecto al contrato de compraventa protocolizado mediante Escritura Pública No. 2306 de fecha 28 de diciembre del 2010 de la Notaría Tercera del Circuito de Valledupar, que a consecuencia de ello se rescinda el mencionado contrato ordenando la restitución a la demandante sus derechos sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-50725, la inscripción de la sentencia y que se condene a la parte demandada al pago de costas procesales y agencias en derecho.

Como fundamento de las pretensiones se consigna en la demanda que el señor la demandante dio en venta mediante Escritura Pública No. 2306 de fecha 28 de diciembre del 2010 de la Notaría Tercera del Circuito de Valledupar a los señores RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES y MIREYIS LÓPEZ MORÓN el inmueble urbano ubicado en la carrera 14 No. 13-99 barrio el Socorro del municipio de Agustín Codazzi (Cesar), el cual tiene una extensión superficial de 1210.02 metros cuadrados, área de construcción de 311 metros cuadrados, comprendidas en los linderos: Norte, con 19,60 metros con predios del parque El Socorro, Luis Velásquez, Teresa Cuello y Marlene López; Sur, con 32 metros con predios de Elena Arzuaga y Víctor Fuentes; Este, en 41 metros con predios de Josefa Acuña, Mélida Chinchía y Margarita Olaya; y Oeste, con 52.80 metros con predios de Elena Ramírez, Donal Araujo y carrera 13 en medio, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-50725.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

Como precio se pactó el de \$24.300.000, que se pagarían por partes: la suma de \$6.000.000 a la firma de la Escritura y el saldo de \$18.300.000 en tres cuotas de \$6.100.000, dentro de los tres meses siguientes, adeudando en la actualidad la suma de \$15.300.000; pese a lo pactado, el inmueble tenía a la fecha del negocio un valor de \$144.00.000 y estaba avaluado en la suma de \$48.000.000 para la liquidación oficial del impuesto predial, lo cual hace que exista una desproporción tal que se tipifica la lesión enorme, generando un gran perjuicio económico a la demandante, quien por su avanzada edad y por no saber ni escribir no pudo entender la transacción que estaba realizando.

Se narra que los demandados entraron en posesión del bien el mismo día de la firma de la Escritura y están enajenando lotes de 10 x 12 metros cuadrados.

Admitida la demanda para su trámite y surtida la notificación del demandado, se recibió contestación.

Los demandados contestaron la demanda asegurando que todas las exigencias sustanciales y formales del negocio se llenaron a cabalidad y que se superó el plazo contemplado en el artículo 1954 del Código Civil para demandar la lesión enorme, ya que el contrato fue celebrado el 28 de diciembre del 2010 y los cuatro años expiraron en diciembre del 2014. Negaron que estuvieren en mora de pagar el precio acordado por las partes contractuales, puesto que, como se dice en la Escritura Pública, a su firma, la parte compradora declaró recibir el monto de \$24.300.000 a entera satisfacción y está en capacidad de ejercer sus derechos y contraer obligaciones, además que el monto acordado supera el 50% de los \$48.000.000, valor del bien para la liquidación del impuesto predial.

Interpusieron las excepciones: ilegitimidad de la parte actora para invocar la acción de lesión enorme; inexistencia de la obligación

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

generada por una supuesta lesión enorme; y prescripción de la acción originaria de una hipotética lesión enorme.

i. Decisión Apelada

Decidió la primera instancia declarar no probadas las excepciones de fondo y declarar rescindido por lesión enorme el contrato de compraventa, ordenando a la parte demandante completar el justo precio en la suma de \$124.681.678, en el hipotético caso en que no consientan la rescisión, y a la parte demandada, devolver el precio de de \$24.300.000 más los intereses de 6% anual, en caso de que se consienta la rescisión. Se ordenó la inscripción de la sentencia y se condenó en costas a la parte demandada.

Consideró la primera instancia, luego hacer explicaciones en torno a la figura de la lesión enorme, que para determinar el precio real del bien a la fecha del contrato la prueba idónea es el dictamen pericial, y dándole pleno valor a la experticia recaudada fijó el precio en \$135.535.308., monto que es inferior al 50% del valor que la parte demandante aceptó fue el convenido entre las partes.

La excepción de prescripción la despachó con la estimación de que la acción ejercida expira a los cuatro años contados desde la fecha del contrato, pero como la demandante solicitó la práctica de conciliación extrajudicial, el 23 de abril del 2014, operó una suspensión, y en la medida en que la demanda fue presentada el 5 de septiembre del 2014 y el auto admisorio fue notificado a los demandados dentro del año siguiente a la notificación por estado que se hizo a la demandante, no se configuró la liberación.

ii. Recurso de Apelación

Inconforme con la decisión adoptada, el vocero judicial de la demandante interpuso recurso de apelación aduciendo que cuando se adquirió el predio, el precio era inferior al señalado por el perito, dado

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

que era un basurero, en obra negra, y fueron los demandados quienes con sus ahorros y cesantías lo mejoraron; dicen que existe una falencia frente a los linderos contenidos en la Escritura Pública y los señalados en la demanda, agregando que sería diferente si se hubiere convenido la venta como cuerpo cierto, por lo tanto, sostienen que no consienten la lesión enorme.

El recurso de apelación fue concedido en el efecto suspensivo en vigencia del Código General del Proceso.

Por auto de fecha 09 de agosto de 2019, se convocó a las partes a audiencia de que trata el artículo 327 del CGP, para el día 26 de agosto de la misma anualidad a las 03:00 PM. Llegados el día y la hora señaladas, ninguna de las partes se hizo presente para complementar el alcance de la sustentación o descorrer el traslado de la misma.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

Dado que en el presente proceso se reúnen los requisitos procesales y sustanciales para proferir decisión de mérito y que no existen irregularidades que invaliden lo actuado, se procederá a resolver de fondo la apelación recibida.

Dilucida la Sala que el problema jurídico en esta instancia se centra en determinar si resulta desacertada la decisión del Juez *a quo* en cuanto accedió a las pretensiones de la demanda y declaró rescindido por lesión enorme el contrato de compraventa celebrado entre las partes a través de Escritura Pública otorgada el 28 de diciembre del 2010, por considerar que el precio acordado por el inmueble vendido no corresponde a su valor real, desconociendo las malas condiciones en que se encontraba para ese momento y las mejoras que los demandados efectuaron sobre él.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

Para resolverlo, se examina la cuestión aterrizada en los reparos formulados por el apelante y con fundamento en el artículo 280 del C.G.P. prescinde de los razonamientos constitucionales, legales y doctrinales innecesarios para finiquitar el objeto de la instancia.

La lesión enorme acaece en dos situaciones descritas en el canon 1947 del Código Civil: i) para el vendedor, cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, y ii) para el comprador, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El legislador consideró pertinente establecer un mínimo equilibrio prestacional para los contratos de compraventa y permuta, bajo el entendido que su celebración tiene como finalidad el beneficio recíproco de los contratantes, examinado desde una óptica objetiva y al margen de las condiciones particulares que concurrieron en los contratantes y de la ventaja que cada uno aspiraba a obtener¹.

La lesión enorme en el contrato de compraventa precisa de los supuestos: a) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de justicia (art. C. mod. Art. 32 de la Ley 57 de 1887); b) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. C.); c) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; d) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; e) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del

¹ En pretérita oportunidad, al referirse a la figura de la lesión enorme, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en providencia del 15 de diciembre del 2009, con ponencia del Dra. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, en el proceso con radicación 110131030101998-17323-01, conceptuó: <<6.- Delanteramente, es preciso manifestar que la “acción rescisoria por lesión enorme”, también conocida como “*lesión patrimonial de ultra mitad*”, regulada en el artículo 1948 del Código Civil, está consagrada tanto para el comprador como para el vendedor, en el caso estudiado para cualquiera de los permutantes, y se configura cuando uno de los contratantes sufre un detrimento económico indebido de más de la mitad del justo precio de la cosa al momento de la celebración de la transacción, el que se determina cuando la misma ha estado precedida de un convenio preparatorio o de promesa para la calenda de tal negociación y no la de su perfeccionamiento. § Los requisitos de la *laesio ultra dimidium* son: a) que haya lesión en la proporción que fije el art. 1947 Código Civil; b) que se trate de ventas en las que la ley la admite; c) que la acción se promueva dentro del margen de tiempo que concede la ley, y d) que la cosa se conserve en poder del comprador.>>

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

comprador (art. 1951); y f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954).²

Si la asimetría prestacional establecida por el legislador es verificada por el fallador se deberá declarar rescindido el contrato con el efecto de vuelta de las cosas al *status quo* anterior al negocio desbalanceado, o ajustarlo a las condiciones económicas justas, con las reglas que trae el Código Civil:

ARTÍCULO 1948. <FACULTADES DEL COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A LA RESCISION>. 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.

Para efectos de la determinación del justo precio, la prueba más idónea, aunque no la única, es la prueba técnica a partir de la cual el juez pueda, de manera objetiva, evidenciar si hubo un desequilibrio económico al contrastar el precio acordado por los contratantes con el valor real que este tenía al tiempo de la convención, prueba que suele conformarse con el dictamen pericial:

“(…) La determinación del justo precio que señala como factor de referencia el precepto acabado de citar, se fija generalmente y como lo ha sostenido esta corporación, con el

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencias del 23 de abril de 1981 (G.J. 2407, págs. 415); 18 de agosto de 1987 (G.J. 2427, págs. 117 y ss.); y 15 de diciembre de 2009 (Exp. 1100131030101998-17323-01).

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

*dictamen pericial que sobre el inmueble objeto de enajenación se realice en el curso del proceso, no significando con esto, que los resultados de dicho dictamen no estén sujetos a la valoración que de ellos debe llevar a cabo el fallador quien ha de verificar la firmeza, precisión, calidad de fundamentos, competencia de los peritos y demás elementos probatorios que obren en el expediente (CPC, art. 241), de suerte tal que es dicho juzgador el que determina, apreciando todas las circunstancias del contrato que frente al caso resulten relevantes, ese 'justo valor' de la prestación prometida que adolece de manifiesta inequidad económica" (CSJ SC, 9 Ago. 1995, Rad. 3457; se destaca) (...)*³.

En el asunto sometido a consideración de la Sala, se pretende que, se decrete la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa celebrado el 28 de diciembre del 2010, según consta en la escritura pública No. 2306 de la Notaría Tercera del Círculo de Valledupar, sobre un bien inmueble, por el cual se fijó por las partes el precio de \$24.300.000.

En ese orden, y como precedentemente se mencionó, la prueba reina en este tipo de asuntos, más no excluyente, es el dictamen pericial⁴ según el cual el valor comercial del inmueble sometido al a compraventa, para diciembre de 2010, descontando las mejoras hechas por la demandada MIREYIS LÓPEZ MORÓN -avaluadas en \$18.451.160-, era en resumen de \$165.535.308, suma que excede en más de la mitad el precio pagado; esto si se tiene en cuenta la escritura pública No. 2306 del 28 de diciembre del 2010, que refiere que el precio recibido por la vendedora fue el de \$24.300.000, precio no discutido por los apelantes.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC8456-2016 de 24 de junio de 2016.

⁴ Folios 82 a 87 del cuaderno principal.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

De lo anterior se deduce fácilmente que si el 50% del valor fijado por el perito al inmueble correspondía a \$82.767.654 para diciembre del 2010, resulta la declaración de lesión enorme, pues la venta se realizó por la suma de \$24.300.000, esto es, por un valor muy inferior al porcentaje que a términos del artículo 1947 del Código Civil, permite predicar la configuración de la lesión enorme así como cuantificar el valor que correspondería a los compradores por las inversiones hechas en el inmueble.

Radica el apoderado de la parte demandada su inconformidad en la valorización que tuvo el inmueble después de las mejoras efectuadas después de su entrega a los compradores y que no fue incluido en el avalúo, no obstante, el planteamiento conlleva a la desatención de una prueba técnica que fue legalmente incorporada al proceso para acreditar el justo precio del inmueble, sin confrontarlo con ninguna otra prueba recaudada.

En concepto de la Sala el dictamen cumple con lo dispuesto en el artículo 232 del Código de Procedimiento Civil e incluye las mejoras realizadas por los compradores, y según ha quedado visto en la audiencia del 15 de enero del 2015, la parte demandada fue reiterativa en unas supuestas inconsistencias en la extensión y linderos del predio, que fueron aclaradas, porque justamente tuvo la oportunidad de controvertirlo e incluso interrogar al perito, por su parte no desplegó actuación alguna tendiente a acreditar el justo precio del bien, sino que se limitó a interrogar al perito y a solicitar aclaraciones.

Es preciso es tener en cuenta que si el opositor le encontró errores la actividad pericial, era de su cargo arrimar las pruebas para sustentar su dicho o solicitar en oportunidad al Juzgado de primera instancia una complementación o impulsar conforme a lo dispuesto en el artículo 238 del C.P.C., la objeción que le mereciera, pero nada de eso removi6. En esta circunstancia, es que, a juicio de la Sala, el trabajo del perito produce firmeza, precisión y calidad en sus fundamentos,

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

los cuales no logran ser desestimados por las razones que motivan la alzada, que no desplegó ninguna actuación dentro de las posibles para cuantificar el supuesto factor omitido en el avalúo.

Por lo demás, la solidez, claridad, exhaustividad, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia hacen de la prueba legalmente introducida, un elemento de valiosa apreciación. Ahora, verificado ese aspecto, se observa que los linderos consignados en la demanda son los mismos que aparecen en el instrumento notarial y que fueron aclarados en el dictamen, luego este aspecto no hace decaer la experticia que se ciñó a la evaluación del bien entregado materialmente a los compradores con la constatación directa y personal por el auxiliar de la justicia, o sea, efectivamente, la prueba se basó en el bien entregado por la vendedora y recibido por los compradores.

Si bien aparece en la carta catastral que los metros cuadrados correspondientes al número predial 20001-30-10-1000-0009-5000-10000-00000 hoy, antes 2001-30-101-0098-0001-000, son de 2.017 metros cuadrados, presentando una diferencia con el área descrita en la Escritura Pública, ello no es óbice para cuestionar la identidad del inmueble pretendido con el avaluado con verificación en terreno, máxime cuando el certificado catastral es un documento que permite consultar el aspecto físico, jurídico y económico de un inmueble de acuerdo a la información almacenada en la base de datos del IGAC, pero en este caso, son también relevantes los términos en que se hizo la compraventa, de modo que, según el principio de valoración racional de la prueba del artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, es deber del juez evaluar en conjunto los elementos de convicción para obtener, de todos ellos, un resultado homogéneo. De tal ejercicio de valoración, a la Sala no le queda resquicio de dudas acerca de la identidad del inmueble vendido y el verificado por el auxiliar de la justicia.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

Se concluye entonces que por la desproporción del precio, se impone la confirmación de la sentencia impugnada.

No obstante, lo anterior, se deberá corregir la sentencia de primera instancia para señalar que el nombre correcto de la demandante es LUISA FUENTES DE BAQUERO y de la demandada es MIREYIS LÓPEZ MORÓN, y no como allí se expuso; igualmente dado que quedaron repetidos los numerales cuarto y sexto, se revocará el último de ellos. Se adicionará el numeral TERCERO para indicar que el término con que cuentan los demandados RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES y MIREYIS LÓPEZ MORÓN para completar el justo precio y optar por mantener la compra, es de diez (10) días.

Así mismo, se deberá adicionar el ordinal tercero ordenando a los demandados que el valor a completar, en caso de pervivir el contrato, deberá ser actualizado desde la fecha del negocio jurídico, cuando debió pagarse el precio, hasta la fecha de la sentencia, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V = (V.H. \times I.F.) \div I.I$$

El valor presente (V) se determina multiplicando el valor histórico (V.H.), que es la diferencia del precio a pagar (\$124.681.778) por el guarismo que resulte de dividir el índice final de precios al consumidor certificado por el DANE, vigente en la fecha de esta sentencia, por el índice inicial vigente para la fecha en que se pagó el respectivo precio de la compraventa (diciembre del 2010)

$$I.F. = 104,97 \text{ (junio de 2020)}$$

$$I.I. = 73.45 \text{ (diciembre del 2010)}$$

Realizada la respectiva operación, se tiene que el valor que deben completar los demandados, si optan por completar el justo precio, asciende a la suma de \$178.187.150,94

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

Por último, se modificará el numeral CUARTO para indicar que el término con que cuenta LUISA FUENTES DE BAQUERO para devolver la suma de \$24.300.000,00 a los demandados RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES y MIREYIS LÓPEZ MORÓN, en el evento que se rescinda el contrato, es de diez (10) días, pero debidamente indexada ante la depreciación que sufre la moneda nacional por efecto de la pérdida del poder adquisitivo del dinero atendiendo las fluctuaciones de la economía del país, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V = V.H. \times I.F. \div I.I.$$

El valor presente (V) se determina multiplicando el valor histórico (V.H.), que es la cantidad que la demandante debe devolver en caso de rescisión del contrato de compraventa (\$24.300.000) por el guarismo que resulte de dividir el índice final de precios al consumidor certificado por el DANE, vigente a la fecha de esta sentencia, por el índice inicial vigente para la fecha en que se recibió esa suma de dinero (diciembre de 2010)

I.F. = 104.97 (junio del 2020)

I.I. = 73.45 (diciembre del 2010)

Realizada la respectiva operación, se tiene que el valor que debe restituir la demandante a los demandados, si estos no optan por completar el justo precio, asciende a la suma de \$ 34.727.991,83, con intereses del 6% anual sobre dicha suma desde la presentación de la demanda hasta la fecha de esta sentencia (5,86 años) liquidados al día de esta sentencia en la suma de \$12.210.361,92, al tenor de lo establecido en el artículo 1948 del Código Civil y como lo viene reconociendo la jurisprudencia⁵.

⁵ <<Adicionalmente, sobre las sumas antes concluidas, sea para la rescisión o para la persistencia en el contrato por parte del demandado, según la facultad que le concierne, se reconocerá el interés civil, acorde con el inciso segundo del artículo 1948 del Código Civil, desde la fecha de la demanda, esto es, 30 de octubre de 2008 y hasta el momento en que se haga el pago, bien sea por la demandante en caso de cobrar firmeza la rescisión, o ya por el demandado si opta por completar el justo precio dentro del término aquí fijado.>> (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC10291-2017).

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

Se hace la salvedad, lo que no fue objeto de apelación, no fue estudiado en esta sentencia, en la que además se acataron las limitaciones que para el juez de segunda instancia contempla el artículo 287 *ibídem*, sin perjuicio de la actualización de condenas en sujeción al artículo 283 del Código General del Proceso.

Como no prospera el recurso interpuesto, la parte recurrente será condenada en costas y se fijarán agencias en derecho en la suma de equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que incluirán el Juzgado de primera instancia en la liquidación de costas de conformidad al artículo 366 del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil – Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CORREGIR la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, el quince (15) de enero del dos mil dieciséis (2016) dentro del proceso declarativo verbal de rescisión por lesión enorme promovido por LUISA FUENTES BAQUERO contra RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES y MIREYIS LÓPEZ MORÓN, en el sentido de que los nombres correctos de sus nombres son como aquí se escriben.

SEGUNDO: ADICIONAR el numeral segundo de la sentencia impugnada, en el sentido de ordenar a los demandados RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES y MIREYIS LÓPEZ MORÓN restituir el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190-50725 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, a la

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

señora LUISA FUENTES DE BAQUERO, dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: MODIFICAR el numeral TERCERO de la sentencia impugnada en el sentido de ordenar a RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES y MIREYIS LÓPEZ MORÓN, si optan por completar el justo precio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-50725, pagar a LUISA FUENTES DE BAQUERO la suma de CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$178.187.150,94), en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta decisión.

CUARTO: MODIFICAR el numeral CUARTO de la sentencia apelada en el sentido de ordenar a LUISA FUENTES DE BAQUERO, en caso de que se proceda a la rescisión del contrato, devolver la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS (\$34.727.991,83), a los demandados RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES y MIREYIS LÓPEZ MORÓN, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, más los intereses civiles del 6% sobre dicha suma, desde la demanda (5 de septiembre del 2014) y hasta el momento en que se haga el pago, liquidados al día de hoy en la suma de DOCE MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS (\$12.210.361,92), conforme se indicó en las consideraciones.

QUINTO: REVOCAR el numeral sexto, conforme a lo expuesto en esta providencia.

SEXTO: CONFIRMAR los numerales PRIMERO, SEGUNDO, QUINTO, SÉPTIMO, OCTAVO, NOVENO, DÉCIMO, UNDÉCIMO y DUODÉCIMO de la sentencia apelada.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA

SÉPTIMO: CONDENAR en costas de esta instancia a la demandada vencida. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que serán liquidadas de manera concentrada por el Juzgado de primera instancia en atención a lo previsto en el artículo 366 del Código General del proceso.

OCTAVO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

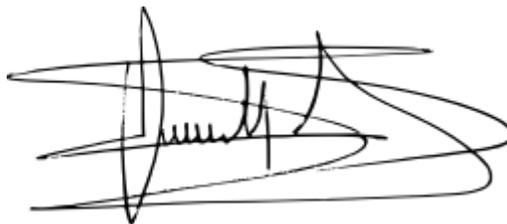
Esta decisión se adoptó en sala virtual de la fecha, en atención a la medida que el Consejo Superior de la Judicatura dispuso en Acuerdo PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020, relativa al trabajo en casa, por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, ante la presencia de la Pandemia denominada COVID-19.

NOTIFÍQUESE.



JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ

Magistrado ponente



ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ

MAGISTRADO

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-003-2014-00249-01
DEMANDANTE: LUISA FUENTES DE BAQUERO
DEMANDADO: RAMIRO ALBERTO BAQUERO TORRES Y MIREYIS LÓPEZ MORÓN
DECISIÓN: MODIFICA SENTENCIA APELADA



ÁLVARO LÓPEZ VALERA
MAGISTRADO