

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-civil-del-circuito-de-valledupar>

E-mail: J01ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co Tel. 5 - 5701158

Carrera 14 No. 14 Esquina, Palacio de Justicia
Valledupar - Cesar

REF. DECLARATIVO VERBAL
DTE. JOSÉ ARMANDO ARZUAGA ARAUJO
DDO. LUCIANO JESÚS MEJÍA MÁRQUEZ
RAD. No. 20001 31 03 001 2020 00018 00

Valledupar, 18 de noviembre de 2021.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Se procede a proferir sentencia escrita dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 278 del C.G.P, toda vez que, no hay más pruebas que practicar y ya se escucharon los alegatos de conclusión de las partes.

ANTECEDENTES PROCESALES

1. JOSÉ ARMANDO ARZUAGA ARAUJO presentó demanda declarativa contra LUCIANO JESÚS MEJÍA MÁRQUEZ, pretendiendo una declaración de haber sufrido el vendedor lesión enorme en el contrato de compraventa con pacto de retroventa de los bienes inmuebles, celebrado por medio de Escritura Pública No. 079 del 21 de abril del 2014 de la Notaría Única del Círculo de La Paz (Cesar), y por causa de esa declaración, dejarlo rescindido, ordenando la restitución por parte del comprador con todos los frutos, mejoras y accesiones hasta el día de la entrega material.
2. Como hechos de la demanda, se sostuvo en síntesis que, en el negocio jurídico aludido, el demandante ostenta la calidad de vendedor y el demandado la de comprador de dos inmuebles conocidos como Lote No. 2 y Lote No. 7 de la Manzana A del conjunto Cerrado Rocío Marina del municipio de San Diego (Cesar), distinguidos con matrículas inmobiliarias No. 190-159614 y 190-159619 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, respectivamente, alinderados como se indica en la demanda y en la Escritura Pública 079 de 2017.
3. Se señala en la demanda que como precio de la venta se pactó el valor de \$12.500.000 para cada lote, teniendo un avalúo comercial para la fecha de los hechos de \$204.684.574 el primero y \$204.949.499 el segundo, por lo tanto, la desproporción entre el real valor y el acordado, es de más de 185%; no obstante, el demandante conserva la posesión. Además, se explica que el pacto

de retroventa tiene vigencia de 2 años para que el vendedor pudiera recobrar los bienes vendidos.

4. El demandado, en su contestación, aceptó la suscripción del contrato, del cual aclara que el valor de la venta no se pactó por lote individual, sino por un precio total de \$25 millones acordado entre las partes con fundamento en el avalúo catastral de los mismos, que era de \$226.000 por cada uno; dicho valor era el mismo que el demandante tenía que reintegrar al comprador, para que se hiciera efectiva la retroventa.
- 1.1. El demandado se pronuncia frente a las pretensiones de la demanda alegando que nunca ha querido quedarse con los lotes, que fue el mismo vendedor quien le puso precio a los inmuebles y que en caso de que prospere la lesión enorme, se debe ordenar la devolución inmediata del dinero entregado al vendedor con sus intereses, proponiendo las excepciones de “inexistencia de la lesión enorme”, “buena fe” (del comprador), “excepción de contrato no cumplido”, “mala fe del demandante”.

OBJETO DEL LITIGIO

El objeto del litigio fue fijado en audiencia inicial y consiste en establecer si, se torna procedente o no, decretar la rescisión por lesión enorme del contrato contenido Escritura Pública No. 079 de 21 de abril del 2017 de la Notaría Única de la Paz, o si por el contrario le asiste la razón al demandado en sus excepciones de mérito.

CONSIDERACIONES

Los consabidos presupuestos procesales, la demanda en forma, capacidad de parte, capacidad procesal y competencia se hallan reunidos en el presente caso, motivo por el cual el proceso se ha desarrollado normalmente.

En el trámite no se observan irregularidades o vicios que pudieran producir nulidad total o parcial de lo actuado y que deban ser declaradas de oficio o puestas en conocimiento de las partes. Se garantizaron en todo momento, el debido proceso, la garantía del derecho de defensa, la contradicción de la prueba, además; no hay incidentes o cuestiones accesorias pendientes de resolver y las partes no han podido llegar a un acuerdo que a ambas convenza, por lo tanto, el conflicto será desatado de fondo, a través de la presente sentencia judicial.

En este asunto se controvierte si en la escritura pública de compraventa con pacto de retroventa No. 079 del 21 de abril del 2017 de la Notaría Única del Círculo de La Paz (Cesar) se tuvo como precio de dos lotes de terreno, un valor que está muy por debajo del que justo.

Los dos lotes de terreno, se conocen respectivamente como Lote No. 2 y Lote No. 7 de la Manzana A del conjunto Cerrado Rocío Marina del municipio de San Diego (Cesar), que se alinderan como se indica en la demanda y en la EP 079 de 2017.

Naturaleza jurídica de la pretensión

Pretende el demandante que se declare que sufrió lesión enorme en el contrato de compraventa y que se ordene su rescisión, condenando al demandado a restituir los bienes al vendedor en forma purificada y con todos sus frutos y mejoras.

Por lo tanto, la pretensión tiene su fuente el artículo 1947 del Código Civil, que da acción al vendedor de un bien inmueble, a proponerla cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende. Se debe mencionar que, los requisitos preliminares para la examinación de la vocación de procedencia se cumplen en este caso, toda vez que, no se trata de bien mueble, la cosa no ha sido vendida a un tercero o se ha perdido y no se ha invocado la prescripción de la acción rescisoria, todo esto de conformidad a lo establecido en el Código Civil en los artículos 1948, 1949, 1951 y 1954.

Por lo demás, hay que decir que el señor JOSÉ ARMANDO ARZUAGA está legitimado para ejercer la acción, como vendedor de los lotes de terreno, y que es el demandado LUCIANO JESÚS MEJÍA el legitimado para resistirla, como comprador.

Con estas breves alusiones, se analizará el material probatorio a efectos de decidir si se configuró o no la lesión enorme.

Análisis del material probatorio

Corresponde al despacho definir si la compraventa con pacto de retroventa celebrada entre las partes de este proceso, está afectada por un desequilibrio en las prestaciones contra los intereses del vendedor; esta desproporción, como lo indica el artículo 1947 del C.C. debe recaer directamente en el precio de la venta, siendo por tanto necesario, para su comprobación, que esté demostrado que éste fue inferior a la mitad del justo.

Es válido decir de entrada que, una copia de la E.P. No. 079 del 21 de abril del 2017 de la Notaría Única del Círculo de La Paz (Cesar) está en el expediente y su autenticidad y contenido fue aceptado por el demandado. Desde ya, por consiguiente, se acepta la existencia del negocio jurídico, y que este recayó sobre tales lotes de terreno y según lo consignado en el instrumento protocolizado, el precio de la venta conjunta de ambos lotes fue de \$25 millones de pesos.

No obstante, en los interrogatorios de parte, tanto el demandante como el demandado adujeron que la venta se había dado por la cantidad de \$50 millones. En este sentido, se toma en cuenta la confesión del demandante según el artículo 191 del C.G.P., puesto que, se cumplen todos los presupuestos normativos para ello.

Al respecto, aclara el despacho que, la Corte Constitucional ha destacado la necesidad de que las decisiones estén respaldadas en las pruebas suficientes, que le permitan al juez alcanzar la verdad real de lo sucedido para garantizar la justicia material y el orden constitucional vigente (SU-268-2019), así, lo que se observa es el monto real por el que fue celebrado el contrato de compraventa es de 50 millones de pesos, suma que confesó haber recibido el vendedor, en vez los 25 millones de pesos que se consignaron en el texto del documento otorgado por Notaría.

También expresaron las partes cómo se gestó el negocio jurídico. Se extrae de ambos interrogatorios que, LUCIANO MEJÍA es prestamista de dinero y

que, a mutuo, entregó la cantidad de \$50 millones al demandante JOSÉ ARMANDO ARZUAGA, que también confiesa no haber pagado ni un solo peso al demandado. Independientemente de la adecuación del acuerdo de voluntades a una determinada tipología negocial, cuestión que no pertenece al objeto del litigio, sí puede establecerse que, el monto que debe ser utilizado a fin de establecer si hubo o no lesión enorme, es el que han asumido las partes.

Ahora bien, la prueba pericial es la prueba admitida jurisprudencialmente como la más idónea para resolver estos casos y se valora través de su firmeza, precisión, calidad de fundamentos, idoneidad y demás elementos probatorios posibles, como se explica en sentencia SC1832 del 2021 de la Corte Suprema de Justicia. En ese mismo sentido, en la sentencia STC2066-2021, estableció dicha corporación que, el dictamen se evaluará de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en su solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, así como las demás pruebas que obren en el proceso, aun cuando no cumpla los requisitos enlistados en el artículo 226 del Código General del Proceso, pues esta es una actividad propia del momento en que se dirime la controversia.

Pues bien, al respecto, se cuenta en el proceso con dos dictámenes periciales bastante distantes el uno del otro en cuanto a sus conclusiones. Ambos fueron controvertidos en la audiencia de instrucción y juzgamiento, ambos fueron rendidos por peritos idóneos que cuentan con inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores “RAA”, los dos atendieron con espontaneidad y conocimientos las preguntas que les formuló el despacho y los apoderados judiciales de los extremos.

Ahora, los requisitos del artículo 226 del Código General del Proceso fueron completados por los peritos en la audiencia de oralidad, y en todo caso, si alguno no se hubiese cumplido en forma perfecta, ello no da lugar al rechazo de la prueba, tampoco a su desestimación de tajo.

El avalúo presentado por la parte demandante, muestra como precio al mes de abril del 2017 para el Lote No. 2, el de \$204.684.574 y para el No. 7, el de \$204.949.499, valores que obtuvo luego de revertir la fórmula de indexación, llevando del presente al pasado.

El perito, Martín Ávila Reales demostró su competencia para avaluar, su experiencia e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores. Tomó para su dictamen la información básica, jurídica, geográfica, catastral, y particular de los lotes, y la Escritura Pública 2041 del 25 de abril del 2015, el certificado de instrumentos públicos, y levantamiento topográfico. Determinó que, de acuerdo al Consejo Municipal, Dcto 16-031 del 15 de abril de 2016, y certificación expedida por la Secretaria del Departamento de Planeación y Desarrollo Territorial de San Diego, los predios se localizan en suelo de ACTIVIDAD DE SUELO DE EXPANSIÓN CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO PROGRAMADO PRIORITARIO, por lo que realiza avalúo comercial con fundamento en la Resolución 0620 del 23 de septiembre del 2008 del IGAC, obteniendo el valor del terreno y por separado el valor de las construcciones y obras adicionales, a través del método de comparación o de mercado, que parte del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

Además, se apoyó en la investigación indirecta de ofertas encontradas en internet, sobre lotes campestres ubicados en el municipio de San Diego y

aledaños, con lo que logra homogeneizar el valor del metro cuadrado en \$88.010 para los Lotes No. 2 y No. 7 con un coeficiente de variación de 0,510.

Con este ejercicio, multiplicó el perito el área de los lotes y obtuvo los avalúos actuales, de \$220.968.000 para el Lote No. 2 y \$221.254.000 para el Lote No. 7, que como ya dijimos, remitió a valor pasado, o sea a abril del 2017. En esta audiencia explicó que el método que utilizó fue el de comparación de mercado, pues es el que autoriza por el IGAC y que, si este no fuese posible llevarlo a cabo, debe acudir a la experiencia de otros peritos.

Ahora, si bien mencionó el perito un avalúo de terreno hecho en el Lote No. 12 de la Manzana B del Condominio Rocío Marina por la empresa BANCOL del Banco de Colombia, a solicitud de Ángel Vicente de Jesús Mendoza Montesino, que muestra el valor del metro cuadrado en \$60.000 en la fecha 8 de febrero del 2016; y al ser cuestionado con relación a la fuente de esa información manifestó que, la misma le fue suministrada por el apoderado del demandante, sin embargo, también informó que la misma no se tuvo en cuenta para llegar a la conclusión final del avalúo, y que solo la consignó en el documento como un dato adicional, pero que en nada influyó para determinar el valor de los lotes en disputa, por lo que en consideración de éste despacho, ese hecho no afecta la imparcialidad del dictamen emitido por ese perito y la independencia de ese profesional.

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede concluir que, el dictamen aportado por la parte demandante, es sólido, preciso, coherente, fundamentado y realizado por persona idónea. Se encuentra en él explicado con congruencia, cómo a través del método de mercado sobre otros lotes campestres ubicados en el departamento del Cesar, el valor del terreno por metro cuadrado puede ser establecido en \$88.010.

Con una conclusión distinta, se observa el trabajo efectuado por el perito traído por la parte demandada. El perito, Armando Araujo Castro demostró su competencia para avaluar, su experiencia e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores.

El avalúo presentado por la parte demandada, muestra como precio al mes de abril del 2017 para el Lote No. 2, el de \$11.404.962 y para el No. 7, el de \$11.419.723, valores que obtuvo luego de revertir la fórmula de indexación, llevando del presente al pasado el avalúo calculado. El perito se basó también en la información jurídica, particular, geográfica y catastral de los lotes.

En el dictamen, luego de indicar que el predio se encuentra en zona de expansión urbana, se lee que en Resolución del IGAC 620 del 2008, artículo 24, para la valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana, se utilizará el método de mercado, teniendo en cuenta la condición de tierra rural.

El perito llevó a cabo su trabajo por dos métodos reglamentados, el de mercado y el método (técnica) residual, de lo que habló en la página 36 y al ser escuchado en esta audiencia.

Para la comparación de mercado acudió a ofertas en internet, de fincas en los municipios de Bosconia, Curumaní, El Difícil (Magdalena), en la Vía Ciénaga a Guamalito, Pivijay, y Fundación, para llegar al valor por hectárea de \$20.500.000. Expresa que, el procesamiento estadístico del resultado del mercado de fincas presenta una variación de 4,42%, por lo que concluye que los valores son comparables.

Con el método (técnica) residual, aquel que busca establecer el valor del terreno por la estimación del monto total de las ventas de un proyecto de construcción, tomando los datos de proyectos en el municipio de San Diego, finalmente concluye que el valor del metro cuadrado de cada lote es de \$4.975,12, y al 2017 de \$4.542.

En audiencia, explicó el perito que se debe tomar el método de comparación de mercado y tener en cuenta la condición de predios rurales de los lotes de terreno y que esto fue lo que él hizo.

Es verdad que este dictamen también fue realizado por persona idónea, sin embargo, al confrontarlo con el elaborado por el valuador Martín Ávila Reales, desluce en ciertos aspectos. En primer lugar, no está explicada la fundamentación para utilizar el método (técnica) residual, toda vez que ciertamente ambos peritos concuerdan en que el método aplicable es el de comparación de mercado, según la Resolución 620 del 2008, en este sentido se aprecia una mayor coherencia en el guarismo del otro dictamen, porque no está fundamentada la utilización del método (técnica) residual en el dictamen sustentado por Armando Araujo Castro.

Se observa así mismo que, el procesamiento estadístico para llegar al valor del terreno para los Lotes No. 2 y No. 7, se hizo a través de la comparación de mercado de fincas ubicadas en poblaciones fuera del departamento del Cesar. El Despacho no cuestiona la comparabilidad de esa técnica sobre todo cuando el coeficiente está dentro del rango permitido -según explicaron ambos peritos-, pero debe llegar al convencimiento de cuál es el justiprecio de los lotes, valorando todas las pruebas en conjunto.

En este sentido, frente a la búsqueda de ofertas en el mercado, el trabajo del perito Martín Ávila Reales se ve más adecuado, no solo porque se hizo sobre otros lotes campestres y no sobre fincas, también por la cercanía y similitud de los predios, máxime teniendo en cuenta que, los lotes ahora en disputa se encuentran en un área de expansión urbana, y fueron vendidos como parte de un conjunto cerrado, en el que incluso se habla de régimen de propiedad horizontal. Ahora, las ofertas sobre las fincas encontradas por el perito Armando Araujo Castro, en criterio del despacho, pueden ser válidas, pero el hecho averiguado se logra en una mayor exactitud si se ha tomado la información que más se aproxime o se asemeje, de hecho, el coeficiente de variación es mucho menor en el dictamen aportado por la parte demandante y este factor es muy importante, pues así lo afirmaron ambos peritos.

De lo antelado, a la luz de la sana crítica, el dictamen realizado por Martín Ávila Reales es sólido, claro preciso, exhausto y fundamentado, y fue realizado por persona idónea que se comportó naturalmente en audiencia. El trabajo del perito Armando Araujo Castro, no es desmeritado por el despacho, sin embargo, se estima que carece de fundamentación para la utilización del método (técnica) residual y que la muestra de ofertas es menos precisa.

Con esta examinación, considera el despacho que, el dictamen que más se ajusta a la realidad de los lotes No. 2 y No. 7, es el propuesto por la parte demandante y acogerá éste para arribar a un resultado definitivo.

También hay que decir que, el justiprecio no parece haber sido el factor determinante para la suscripción de la compraventa; pues quedó demostrado en este proceso que, se originó el negocio en un mutuo y que para garantizar el pago de la deuda se convino por acreedor y deudor hacer la transferencia del dominio del segundo al primero, con pacto de retroventa.

Establece entonces el despacho que, el justiprecio del bien inmueble conocido como Lote No. 2 de la Manzana A del conjunto cerrado Rocío Marina, con extensión de 2.511 M2 al mes de abril de 2017 era de \$220.968.000 y que para esa misma fecha el Lote No. 7, con área de 2.514,25 M2, se avaluaba comercialmente en \$221.254.000, los dos, en conjunto por \$442.222.000.

De lo anterior se deduce fácilmente que, el valor convenido por las partes en \$50 millones por ambos lotes, es inferior a la mitad del justiprecio y, en consonancia con el artículo 1947 del Código Civil, hay lugar la rescisión del contrato al operar la lesión enorme, por lo tanto, se accederá a ordenar la ruptura del vínculo negocial y la vuelta de las cosas al status quo.

Con esta deducción, se encuentra argumento para despachar en forma desfavorable la **excepción de inexistencia de lesión enorme**, además, cuando esta no se aferra a la inexistencia de un agravio al equilibrio prestacional del contrato, sino a las condiciones originarias del negocio, que incluían el pacto de retroventa si el hoy demandante devolvía el dinero recibido de manos del demandado. La **excepción de buena fe** corre la misma suerte, toda vez que, para la configuración de la lesión, según el artículo 1947 del C.C., no se precisa averiguar la fe del suscribiente que lleva la ventaja prestacional en el contrato desequilibrado.

En lo que respecta a la **excepción de contrato no cumplido** no prospera. El artículo 1609 del Código Civil consagra que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos, no obstante, no es la mora de alguno o ambos contratantes la que da lugar al ejercicio de la acción por lesión enorme, siendo pues propio de este asunto una cuestión de balance prestacional; se reitera que en los requisitos legales para la procedencia de la lesión, no está el cumplimiento del contrato por el contratante lesionado.

Sobre la **excepción de mala fe del demandante**, no existen pruebas de que éste hubiese malintencionadamente engañado al demandado. Es válido remitirnos al artículo 167 del C.C., para decir que era carga del demandado demostrar la mala fe alegada, empero no se ha podido establecer el conocimiento del demandante sobre el valor real de los bienes inmuebles y en concreto que su intención era la de defraudar los intereses del comprador. Frente a ello, hay que decir que observa el despacho algunos indicios, como la falta de devolución del dinero requerido para la retroventa, la misma existencia de la lesión enorme, pero más allá de eso, no hay otras pruebas o indicios que puedan conformar una teoría convincente de la mala fe. Esta excepción, por lo tanto, no está probada, y se ubica por lo tanto en el campo de la sospecha y especulación.

Ahora, el artículo 1948 del C.C. establece que “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”, además que 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.

En este punto, hay que decir que, pronunciada la rescisión tendrá derecho el demandado LUCIANO MEJÍA a consentir en ella o a completar el justiprecio con deducción de una décima parte.

Restando a los \$442.222.000 los \$50 millones que confesó haber recibido el demandante, se practica la deducción de una décima parte sobre la suma de \$392.222.000, esto arroja como valor a completar el de \$352.999.888, que indexado al día de hoy con la fórmula Valor actual = Precio * IPC Final (110,04)/IPC Inicial (95,91), la cantidad de \$405.005.815.

De consentirse la rescisión, volviendo las cosas al estado anterior, debería devolver el demandante al demandado, la suma de \$50 millones, actualizada con la misma fórmula a \$57.366.281 más intereses legales del 6% anual a partir de la ejecutoria de esta sentencia de conformidad con lo establecido en el art. 1617 del Código Civil. No hay lugar a la restitución material, o a la condena por frutos o mejoras, porque se supo en esta audiencia que los lotes no han salido de la posesión del demandante.

Finalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del C.G.P., que estipula que, quien salga vencido en la litis será condenado en costas, se procede a condenar en costas al demandado, a favor de la parte demandante. Se fija como agencias en derecho, la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por carecer este proceso de pretensiones pecuniarias definidas en la demanda, eso de conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto del 2016.

Por lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito en Oralidad de Valledupar, Cesar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones propuestas por la parte demandada, por las razones esgrimidas.

SEGUNDO: DECLARAR que el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 079 del 21 de abril del 2017 de la Notaría Única del Círculo de La Paz (Cesar), celebrado entre el vendedor JOSÉ ARMANDO ARZUAGA ARAUJO y el comprador LUCIANO JESÚS MEJÍA MÁRQUEZ, está afectado de lesión enorme contra los intereses del vendedor, por haberse acordado precio inferior a la mitad del justiprecio de los inmuebles conocidos como lote No. 2 y Lote No. 7 de la Manzana A del conjunto Cerrado Rocío Marina del municipio de San Diego (Cesar), distinguidos con matrículas inmobiliarias No. 190-159614 y 190-159619 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, alinderados como se indica en la demanda y en la EP 079 de 2017.

TERCERO: DECLARAR RESCINDIDO el contrato de compraventa con pacto de retroventa contenido en escritura pública No. 079 del 21 de abril del 2017 de la Notaría Única del Círculo de La Paz (Cesar), celebrado entre el vendedor JOSÉ ARMANDO ARZUAGA ARAUJO y el comprador LUCIANO JESÚS MEJÍA MÁRQUEZ, y en consecuencia de ello, deberán volver las cosas al estado anterior, debiendo devolver el demandante JOSÉ ARMANDO ARZUAGA ARAUJO al demandado LUCIANO JESÚS MEJÍA MÁRQUEZ, la suma de \$50.000.000, indexada a la fecha de esta sentencia en \$57.366.281 más intereses legales del 6% anual a partir de la ejecutoria de conformidad al art. 1617 del Código Civil.

No hay lugar a la restitución material, o a la condena por frutos o mejoras, por no haberse hecho entrega material de los inmuebles aludidos, del vendedor lesionado al comprador demandado.

CUARTO: En caso de persistir la compraventa, no se causarán los efectos del numeral anterior. En lugar de ello, conservará eficacia el contrato de compraventa con pacto de retroventa contenido en escritura pública No. 079 del 21 de abril del 2017 de la Notaría Única del Circuito de La Paz (Cesar), y en consecuencia de ello, deberá completar el demandado LUCIANO JESÚS MEJÍA MÁRQUEZ el justiprecio de los bienes comprados, deduciendo una décima parte. En este evento, LUCIANO JESÚS MEJÍA MÁRQUEZ pagará a JOSÉ ARMANDO ARZUAGA ARAUJO la suma de \$352.999.888, que indexada al día de hoy corresponde a \$405.005.815.

Para la vigencia de este numeral, deberá hacer uso el demandado, LUCIANO JESÚS MEJÍA MÁRQUEZ de la facultad prevista en el artículo 1948 del Código Civil, para completar el justiprecio con deducción de una décima parte, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia. De no pronunciarse, se entenderá que consiente la rescisión ordenada en el numeral anterior.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, y a favor de la parte demandante. Se fija como agencias en derecho la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

SEXTO: Ejecutoriada esta sentencia, inscribábase en los registros públicos correspondientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



VIVIAN CASTILLA ROMERO
JUEZ

OM1 – APOYÓ OM2

