



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Magistrado ponente

AC3609-2020

Radicación n.º 11001-02-03-000-2020-00207-00

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Se resuelve el recurso de queja interpuesto por Nelly Pérez Ulloa frente al auto de 13 de noviembre de 2019, por medio del cual el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, negó conceder el recurso de casación instaurado contra la sentencia de 23 de septiembre del mismo año, dictada por esa Corporación dentro del proceso de simulación de la recurrente respecto de Myriam Stella Álvarez Cepeda, Erick Andrés Pérez Álvarez, IC Constructora S.A.S., y Promotora Nueva Granada S.A.

1. Antecedentes

1.1. **Petitum:** Declarar simulados relativamente los contratos de compraventa sobre tres inmuebles ubicados en esta ciudad, incluido un parqueadero con depósito, los cuales identifica.

En consecuencia, dejar sin efectos las respectivas escrituras contentivas de los señalados negocios jurídicos, incluido sus registros en los folios de matrícula inmobiliaria.

1.2. **Causa petendi:** Es heredera de Erick Armando Pérez Acosta, quien en vida adquirió uno de los señalados bienes raíces de manera oculta a través de su hijo Erik Andrés Pérez Álvarez, mientras que los demás predios los vendió fingidamente a su segunda y última consorte Myriam Stella Álvarez Cepeda.

En adición, sostuvo, que los actuales propietarios carecían de recursos para comprar los inmuebles, y porque todos se obtuvieron en vigencia de la primera sociedad conyugal que el causante sostuvo con exesposa María Esther Ulloa de Pérez, la cual se disolvió el 18 de octubre de 2006.

1.3. **Sentencia de primera instancia:** El 29 de enero de 2019, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá denegó las súplicas, al no hallar probada la simulación denunciada.

1.4. **Fallo de segundo grado:** El superior, al resolver la apelación del convocante, confirmó la determinación del *a quo*.

1.5. **Recurso de casación:** Lo formuló el extremo activo.

1.6. **Decisión sobre la concesión:** El Tribunal mediante proveído de 15 de julio de 2019, no accedió a tramitarlo, aduciendo la falta de demostración del interés de la recurrente.

Lo anterior, porque en el asunto, el agravio inferido en la sentencia se estimaba con las pretensiones, las cuales, al relacionarse con el avalúo de los inmuebles, su apreciación edificaba la variable para determinar el requisito económico del artículo 338 del C.G.P.

Ahora, como la impugnante no aportó un dictamen pericial para su cálculo, en especial, porque no hay prueba en el expediente que indicara «*el valor comercial actual*» de los predios comprometidos en los actos de simulación pretendidos (escrituras públicas: 117 de 24 de enero de 2011, 12078 de 14 de noviembre 2014, 1100 de 1 de abril de 2015) y que superara con creces los 1.000 s.m.l.m.v.

Con todo, indicó, en la demanda se estimó la cuantía de las súplicas en \$500´000.000,00, cifra que actualizada a la fecha de la sentencia, no alcanza ni excede la señalada cuantía.

1.7. **Reposición y recurso de queja:** Lo interpuso la convocante. Adujo la procedencia del medio extraordinario por concurrir el *quántum*, pues en su opinión, la sumatoria del valor de los bienes ascendían a 986´924.648,00, por cuanto el metro cuadrado de las edificaciones involucradas, ubicadas en el sector de Ciudad Salitre, ascendía a

\$5´913.978,00.

1.8. Determinación frente al remedio horizontal:

Se negó el 16 de diciembre de 2019, afirmando que la apreciación del recurrente sobre el valor real de los inmuebles, carecía de respaldo probatorio; por tanto, su dicho, era apenas el reflejo de la omisión del deber de acreditar el justiprecio por experticia.

En conclusión, el *ad-quem* mantuvo su decisión, y por tanto, ordenó la expedición de copias para desatar la impugnación objeto de esta decisión.

2. Consideraciones

2.1. De conformidad con el artículo 352 del C.G.P., el recurso de queja procede contra el auto que deniega conceder el de casación, por consiguiente, la competencia de esta Corte se limita a examinar si ese pronunciamiento, ratificado al desatar la respectiva reposición, estuvo o no ajustado a la ley.

2.2. Para el remedio extraordinario, la regla 338 *ejúsdem* señala su procedencia en litigios donde las pretensiones sean esencialmente económicas, siempre y cuando «(...) *el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea superior a un mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1.000 smlmv) (...)*», los cuales, traducidos a pesos en 2019, equivaldrían a \$828´116.000¹.

¹ Cifra calculada con fundamento en el Decreto 2451 de 27 de diciembre de 2018, el cual fijó el salario mínimo mensual de 2019 en \$828.116,00.

Si la sentencia es totalmente desestimatoria de las pretensiones del actor, su estimación para impugnar en casación estará definido por lo pedido en la demanda; pero, si el fallo sólo acoge parcialmente lo reclamado por el actor, el *quantum* se determinará por la desventaja que le deriva la decisión².

Igualmente, el artículo 338 del C.G.P. exceptúa del justiprecio las «(...) *sentencias dictadas dentro de las acciones de grupo, y las que versen sobre el estado civil (...)*»; en consonancia con el parágrafo del precepto 334 *ídem*, en el cual, también se excluyen de esa tasación las de «(...) *impugnación o reclamación de estado y declaración de uniones maritales de hecho (...)*».

2.3. En el *sub-exámine*, tratándose del proceso de simulación, en principio, la apreciación de los fondos objeto de los negocios supuestamente fingidos, constituyen la magnitud aritmética que define el interés jurídico del casacionista.

Esto, claro, no impide acudir a otras variables pecuniarias, siempre y cuando estén comprendidas en las súplicas (vgr., las indemnizatorias), las cuales, empero, la actora rehusó pedir o relacionar en la demanda.

Lo anterior, porque las pretensiones económicas en el señalado juicio se relacionan con la transferencia del dominio de unos inmuebles y su reintegro al patrimonio del vendedor, por definición estimables en términos dinerarios,

² CSJ AC, 5 sep. 2013, reiterado en AC6011-2015.

siendo su valor el agravio que el fallo causó a las parte, por ser totalmente desestimatorio.

2.4. Del mismo modo, el artículo 339 *ejúsdem* prevé que en el evento de no aparecer precisada la afectación económica para recurrir en casación, el mismo deberá fijarse «(...) *con los elementos de juicio que obren en el expediente (...)*», permitiéndose al recurrente, cuando éste lo estime pertinente, aportar una experticia a efectos de precisar el justiprecio.

Así las cosas, de los medios de convicción presentes en el proceso, que suponen la labor de incorporación, controversia y valoración en estricto derecho, y sobre las cuales pueda calcularse el costo de la heredad, habrá lugar entonces a establecer con éstas el justiprecio para poder cuestionar el fallo del *ad-quem* en sede extraordinaria.

2.5. En esa línea, frente al caso, el Tribunal, negó conceder el recurso porque no había prueba en el expediente que permitiera fijar el valor real de los inmuebles objeto de los contratos aparentemente simulados, y por tanto, demostrar el interés en casación.

En esa circunstancia, la recurrente, pudo y no lo hizo, aportar un dictamen pericial para su cálculo al momento de interponer el recurso, omisión que no pudo suplir el juzgador oficiosamente.

2.6. Lo anotado resulta acertado, por cuanto la controversia, por contener reclamaciones de linaje

patrimonial, en particular, por referirse a la simulación de las ventas de unos predios, estimables económicamente, debía someterse, obligatoriamente, a la exigencia de la cuantía contemplada en el precepto 338 del C.G.P.

Por tanto, el juzgador cumplió con la exigencia de fijar el requisito establecido en el canon 339 *idem*; como es determinar el interés, con las pruebas obrantes en el proceso, las cuales, luego de examinadas, ninguna contenía su valor, o por lo menos, no permitía calcularlo, por la falta de experticia allegada en su oportunidad por la recurrente.

Lo anterior, porque la interesada, sin ningún apoyo probatorio, se limitó a formular y estimar el valor del predio por su ubicación en una zona específica de Bogotá, con una consideración apenas especulativa, basada en un pronóstico inmobiliario sobre el supuesto costo de la vivienda en el sector, aspecto que no atiende, por ejemplo, *prima facie*, otras variables como la oferta, la demanda, el estado actual del bien, etc.; elementos todos de una verdadera experticia. Pretendió demostrar el valor del predio con su propio dicho, al margen de las exigencias probatorias.

Así las cosas, hubo omisión de acreditar el justiprecio mediante una peritación, necesaria para tasar los inmuebles objeto de las ventas cuya simulación se pretendía, en particular, porque no obraba en el expediente elemento de juicio que permitiera su cálculo, según se dijo

ab initio, omitiendo demostrar que su valor alcanzara o rebasara los 1.000 s.m.l.m.v.

Con todo, si bien en la demanda se estimó en \$500'000.000,00, la cuantía de las pretensiones, dicha suma actualizada para la fecha de la sentencia de segundo grado, no supera la señalada cuantía.

En efecto, para indexar la suma a valor presente con base en el índice de precios al consumidor (IPC), aplicando la fórmula $V_p = \frac{Í_f}{Í_i}$, en donde, V_p es el valor actual que debe calcularse, el interés aparece frustrado.

En el caso, V_h es la suma histórica a actualizar, que para el asunto es \$500'000.000,00; $Í_f$ es para septiembre de 2019, fecha del fallo de segundo grado, 103,26; $Í_i$ es el índice inicial del IPC para el mes de septiembre de 2017, data de presentación de la demanda, cuyo valor es de 96,36.

Así, se obtiene que $V_p = \$500'000.000,00 \times 103,25/96,36$, para un total de \$535'803.238,00; cifra última inferior a \$828'116.000, esto es, los 1.000 s.m.l.m.v. de 2019.

El recurso de casación, entonces, es improcedente porque la impugnante debía aportar, teniendo en cuenta que no concurría la cuantía suficiente, el dictamen o la prueba correspondiente para evidenciar con suficiencia el interés, en el marco del precepto 339 *ibídem*.

2.8. De acuerdo a lo discurrido, no prospera la queja.

2.9. No hay lugar a condenar en costas al impugnante, por cuanto no se erogaron gastos en esta sede.

3. Decisión

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, resuelve,

Declarar **bien denegado el recurso de casación** interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 23 de septiembre de 2019 por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, dentro del proceso declarativo ya referenciado.

Devuélvase lo actuado a la Corporación de origen. Oficiese.

Notifíquese


LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Magistrado