



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

AC5697-2021

Radicación n° 11001-02-03-000-2021-03454-00

Bogotá D.C., treinta (30) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

Decide la Corte el recurso de queja formulado por el demandante frente al auto de 28 de junio de 2021, con el que se denegó la concesión del recurso extraordinario de casación que interpuso contra la sentencia de 21 de mayo del mismo año, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en el proceso declarativo adelantado por el doctor Edgardo Villamil Portilla contra Campo Elías Corredor Sánchez y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

1. El actor pidió que se declarara que adquirió, por el modo originario de la prescripción ordinaria, el derecho de dominio del inmueble al que le corresponde el folio de matrícula n.º 50C-1152174, ubicado en la ciudad de Bogotá.

2. En la providencia recurrida, el tribunal confirmó el fallo desestimatorio de primera instancia. Contra esa decisión, el demandante interpuso el recurso de casación,

arrimando junto con su escrito de impugnación un dictamen pericial, que arrojó como avalúo de la heredad en disputa la suma de \$1.010.741.000. Asimismo, indicó que el valor catastral de dicho fondo, incrementado en un 50%, conforme lo dispone el artículo 444 del Código General del Proceso, también permitiría superar la cota mínima prevista en el artículo 338 *ejusdem*.

3. Mediante auto de 28 de junio de 2021, el tribunal denegó la concesión del referido remedio, tras establecer que la experticia aportada no merecía credibilidad, dado que: (i) descartó «*el valor del predio obtenido a través del método de mercado*»; (ii) empleó el «*método residual*» para calcular únicamente el valor comercial del terreno, sin reparar en que «*la normativa aplicable (art. 14 de la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC) establece que el “valor resultante de esta técnica [método residual] es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada*»; (iii) tasó por separado los valores del lote y de la construcción que allí se levanta, perdiendo de vista las reglas que contempla el artículo 14 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC; y (iv) privilegió el «*método de reposición, a pesar de que la normativa establece que “[e]ste método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza*»», hipótesis ajena al presente evento.

A lo expuesto agregó que no era viable acudir a la metodología supletoria de tasación del interés para recurrir en casación que sugirió la parte demandante, porque «*los avalúos catastrales obrantes en el expediente (...) no constituyen elemento de convencimiento que sirva a efectos de justipreciar la*

afectación del demandante, que lo habilite para acudir a dicha impugnación extraordinaria».

4. El doctor Villamil Portilla formuló reposición y en subsidio queja, arguyendo que *«la labor interpretativa del tribunal fue desbordada, pues indagó exhaustivamente la experticia aportada para acreditar el valor del interés económico para recurrir, tareas propias de la parte demandada a quien la ley reservó especialmente la facultad de contradicción del dictamen pericial»*, y que *«la parte recurrente quedó huérfana en la posibilidad de controvertir idóneamente lo dicho por el fallador en la providencia»*.

A ello agregó que el ingeniero William Robledo, a quien se confió la elaboración de la cuestionada pericia, *«discrepa de las apreciaciones del Honorable Tribunal»*, con fundamento en explicaciones técnicas que transcribió, a espacio, en su memorial, y que las previsiones del citado artículo 444 del estatuto procesal civil pueden aplicarse a este asunto, *«pues aunque la norma se ubique en el Título Único de los procesos ejecutivos, ello no impide su aplicación por analogía»*.

5. Como en sede de reposición se mantuvo el auto impugnado, se remitieron copias de lo actuado a esta Colegiatura, para que se surtiera la queja.

CONSIDERACIONES

1. Aptitud legal para el pronunciamiento.

Compete a la Corte definir el presente asunto mediante providencia proferida por el Magistrado Sustanciador, según

lo dispuesto en los artículos 30, numeral 3, y 35 del Código General del Proceso.

2. Procedencia del recurso extraordinario de casación.

En virtud de la naturaleza extraordinaria y restringida del recurso de casación, su procedencia se halla condicionada a la satisfacción de diversos requisitos, expresamente establecidos en la ley. Al respecto, el artículo 334 del Código General del Proceso prevé que el aludido medio de impugnación *«(...) procede contra las siguientes sentencias, cuando son proferidas por los tribunales superiores en segunda instancia: 1) Las dictadas en toda clase de procesos declarativos; 2) Las dictadas en las acciones de grupo cuya competencia corresponda a la jurisdicción ordinaria; 3) Las dictadas para liquidar una condena en concreto»*. No todas las providencias judiciales son susceptibles de ser atacadas por esta vía, sino solo aquellas expresamente previstas por el legislador, en consideración a la naturaleza del asunto debatido y, en determinados supuestos, a la cuantía actual del agravio denunciado por el impugnante.

De otro lado, conviene precisar que el Código General del Proceso introdujo relevantes modificaciones a la impugnación extraordinaria en comento. Por vía de ejemplo, amplió el espectro de las sentencias susceptibles de ser atacadas en casación, desde la perspectiva del tipo de procedimiento en el que se profirieron (declarativos, acciones de grupo y liquidaciones de condena en concreto en cualquier tramitación). Asimismo, la normativa procesal actual

puntualizó que, en tratándose de pretensiones esencialmente patrimoniales, el importe de la resolución desfavorable debe ascender a 1000 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), cuanto menos, exceptuando los fallos pronunciados en acciones de grupo.

Claro está, de esta última exigencia patrimonial quedan excluidos los juicios donde el debate alude a temáticas relativas al estado civil (y que carecen, por lo mismo, de cuantía), siempre y cuando versen sobre la reclamación e impugnación del mismo o la declaración de uniones maritales de hecho (artículos 334 y 338 *ejusdem*).

3. El interés para recurrir en casación.

Acorde con el artículo 338 del estatuto procesal civil, *«[c]uando las pretensiones sean esencialmente económicas, el recurso procede cuando el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea superior a un mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1.000 SMLMV). Se excluye la cuantía del interés para recurrir cuando se trate de sentencias dictadas dentro de las acciones populares y de grupo, y las que versen sobre el estado civil»*.

El interés para recurrir en casación se refiere a la estimación cuantitativa de la resolución desfavorable al momento de proferirse la sentencia objeto de la impugnación extraordinaria, concepto que *«(...) está supeditado a la tasación económica de la relación jurídica sustancial que se conceda o niegue en la sentencia, (...) a la cuantía de la afectación o desventaja patrimonial que sufre el recurrente con la resolución que le resulta desfavorable, evaluación que debe efectuarse para el día del fallo»* (AC7638-2016,

8 nov.). Lo anterior implica que, cuando sea necesario establecer el aludido monto, este se determinará a partir del agravio o perjuicio que a quien impugna le ocasione la decisión censurada, analizado el mismo en su dimensión integral y atendidas las singularidades del caso.

El examen de la afectación, en su faceta patrimonial, constituye un paso esencial para la verificación de la viabilidad del indicado medio de defensa, el cual debe apreciarse con estricta sujeción a la relación sustancial definida en la sentencia, en tanto *«sólo la cuantía de la cuestión de mérito en su realidad económica en el día de la sentencia, es lo que realmente cuenta para determinar el monto del comentado interés»* (CSJ AC924-2016, 24 feb.).

4. Caso concreto.

4.1 Aunque el impugnante no controvertió el punto, es pertinente señalar que el tribunal acertó al reconocer el vínculo entre el precio comercial del inmueble objeto de la pretendida usucapión y la cuantía del interés para recurrir en casación, pues la sentencia desestimatoria de segunda instancia le habría irrogado al doctor Villamil Portilla un agravio equivalente al valor actual de dicha heredad. Sobre el particular, la Corte ha precisado que

«el objeto de la usucapión no es otro que obtener la regularización o el ascenso de la posesión hacia el dominio, que valga precisar, es el más importante de los derechos reales, no solo a partir de la perspectiva jurídica, sino desde la óptica económica, en tanto líder del tráfico negocial, máxime cuando se trata de inmuebles, tradicionalmente catalogados como los de mayor importancia y

*esmero regulatorio. Justamente esta Corporación ha enseñado: “La prescripción adquisitiva supone alterar el derecho real de dominio, uno de los más importantes en la construcción de la historia de la humanidad y de la riqueza, al punto que cuenta con un decisivo raigambre legal en todos los códigos civiles modernos, con un registro inmobiliario autónomo, con acciones judiciales propias, e inclusive con estatuta constitucional, como en el caso colombiano en el artículo 58 de la Carta de 1991” (SC17141-2014, 16 dic. 2014, rad. 2005-00037-01). A tono con lo decantado, la Sala de forma invariable, tanto en el régimen procesal actual como en el anterior, ha requerido la cuantificación de la resolución desfavorable cuando se trata de pretensiones relacionadas con la prescripción adquisitiva de dominio, estableciendo regla constante conforme a la cual **“el monto del interés para recurrir en casación está representado únicamente por el valor del inmueble materia de la acción de pertenencia”** (Subrayado fuera de texto) (AC de 4 may. 2012, rad. 2012-00301, AC2014-2014, AC3910-2015, AC6307-2016 y AC7084-2016)» (CSJ AC8423-2017).*

4.2 Decantado lo anterior, conviene puntualizar que, en estricto sentido, el demandante no desconoció los yerros y omisiones que el *ad quem* atribuyó al dictamen pericial que elaboró el ingeniero William Robledo Giraldo. Simplemente, se limitó a alegar que fue desmedido el rigor con que se valoró dicha probanza, en consideración a que la parte demandada no cuestionó sus fundamentos técnicos, ni se otorgó al experto la oportunidad de ofrecer explicaciones adicionales para disipar las dudas que su trabajo generó en la magistratura –precisiones que, a la postre, fueron incluidas en la impugnación en estudio–.

A juicio de la Corte, tal planteamiento no es de recibo, principalmente porque la naturaleza extraordinaria del recurso de casación precisa la exhaustiva verificación de los requisitos que el ordenamiento jurídico contempla para la

interposición, concesión y admisión de ese remedio, lo cual impone al tribunal la aplicada valoración de las pruebas técnicas aportadas con el propósito de acreditar la cuantía del interés para recurrir, sin que fuera relevante que los fundamentos técnicos y fácticos de esa pericia no hubieren sido cuestionados por el extremo convocado –como es natural, dado que el ordenamiento impone resolver «*de plano*» sobre la concesión del recurso–.

4.3. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe señalar que el avalúo aportado por el quejoso carece de las explicaciones echadas de menos por el tribunal, autoridad judicial que, dicho sea de paso, no demeritó esa probanza porque evidenciara en ella yerros de naturaleza técnica, como lo sugirió el impugnante, sino porque no encontró allí ilustración suficiente para establecer la certeza de las conclusiones que se plasmaron.

Ciertamente, en el auto recurrido se recalcó que el perito Robledo Giraldo no exteriorizó las razones que lo llevaron a (i) descartar «*el valor del predio obtenido a través del método de mercado*»; (ii) emplear «*el método residual*», únicamente para establecer «*el valor del terreno*», pese a que el artículo 14 de la Resolución n.º 620 de 2008 del IGAC «*establece que el “valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada*»; (iii) presentar «*de forma independiente el avalúo del terreno y el de la construcción*» sin emplear la metodología que, para esos efectos, prevé el citado canon 14 («*calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del*

inmueble); y (iv) basar sus conclusiones únicamente en el «*método de reposición*», pese a que tal criterio solo fue previsto «*en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza o por la inexistencia de datos de mercado*».

Como ya se anotó, las mencionadas falencias no fueron rebatidas por el memorialista, quien, por el contrario, pretendió solventarlas incluyendo en su memorial de impugnación las tardías «*aclaraciones*» que el perito ofreció frente a los reparos expuestos por la colegiatura de segundo grado, proceder que no resulta admisible, por cuanto el ordenamiento jurídico no prevé oportunidades adicionales para recomponer los fundamentos de la experticia que se allegue para los fines previstos en el citado artículo 339.

Además, debe señalarse que en buena parte de las “*precisiones adicionales*” del experto, este se limitó a afirmar que «*[n]o existe ninguna norma que obligue al evaluador a explicar por qué se utiliza o descarta un método valuatorio específico. Es potestad del evaluador seleccionar el método a emplear, sin que esté obligado a explicar por qué utiliza uno y/o descarta el otro, realmente la utilización de los diferentes métodos depende de la información existente, en ocasiones el mercado se referencia a título informativo solamente*». Lo anterior, en contravía con las ya referidas exigencias de fundamentación que contempla el artículo 226 del Código General del Proceso para la prueba pericial.

A lo indicado se agrega que, en sus glosas, el experto no ofreció verdadera ilustración sobre la problemática a la que se refirió el tribunal. Prueba de ello es que señalara que «*en*

ninguna parte del documento [se] afirma que descarta el Método de Mercado», obviando que el avalúo propuesto (\$1.010.741.000) resultó únicamente de sumar el costo del terreno, calculado a través del «método residual» (\$364.667.000), y el de la construcción, que arrojó el «método de reposición a nuevo» (\$646.074.000).

De otro lado, y en contravía con lo que –en forma sobreviniente– planteó el perito, el método comparativo empleado en la experticia partió del costo total de negociaciones ajustadas respecto de predios análogos (es decir, bodegas erigidas sobre lotes cercanos al que incumbe a este litigio) y, por ello, el valor del metro cuadrado que arrojó esa estimación era relativo a toda la propiedad, y no solamente a la edificación. Al menos, nada distinto permite colegir la probanza en comento.

Resáltese igualmente que, aún hoy, carece de explicación que el costo final del inmueble se hubiera calculado mediante la sumatoria de los valores que arrojaron los métodos *residual* y de *reposición a nuevo*, pese a que, *prima facie*, tal metodología no acompasa con las pautas del artículo 14 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, según el cual «El valor resultante de esta técnica [la residual] **es el valor total del inmueble**, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, **al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción**. Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción **y descontarla** al valor total del inmueble».

4.4. Ante ese escenario probatorio, emerge evidente el acierto del cuerpo colegiado de segunda instancia, en tanto coligió que la pericia recién aludida, en la que se avaluó el predio en disputa en una suma muy superior al precio de venta de predios similares (diferencia que asciende a \$250.000.000, aproximadamente), no resultaba apta para habilitar la concesión del remedio extraordinario, predicamento que cabe extender a los avalúos catastrales obrantes en la foliatura de los que, en forma subsidiaria, quiso prevalerse el inconforme.

Lo anterior porque, como se ha señalado en casos similares,

«[c]uando “la determinación del interés para recurrir en casación” se circunscribe a un bien raíz [como ocurre en este litigio] es imperioso un examen exhaustivo del mismo, aunado a una labor de estudio comparativo del mercado inmobiliario, realizados por alguien versado en la materia, que permitan conocer su valor comercial para la fecha en que surge el agravio» (CSJ AC, 23 mar 2012, exp. 2006-00345).

Justamente con base en ello, en época más reciente la Corte resaltó que para estimar el agravio sufrido con el fallo recurrido en casación,

«no sirve el avalúo catastral de que da cuenta el recibo de impuesto predial y, por lo tanto, no son de recibo actualizaciones realizadas con parámetros fijados para actualizar año a año ese tributo, pues, el aludido certificado representa simplemente un indicador fiscal, salvo lo dispuesto para el proceso ejecutivo, lo cual significa que “(...) no sirve en todo caso para fijar el aludido monto económico, en la medida en que el artículo 370 del Código de Procedimiento

Civil traza unas pautas especiales para los eventos en que el valor para recurrir por la indicada vía no aparezca determinado en el proceso” (autos de 25 de abril de 2002, exp. 0403-01 y de 29 de junio de 2004, exp. 11001-0203-000-2003-00261-01)”.

Tampoco es admisible la actualización con base en el Índice de Precios al consumidor, como hizo el Tribunal, por la misma razón que tal variable expresa una realidad económica diferente de la que se requiere averiguar.» (CSJ., AC808-2017, 16 feb., rad. 2013-00580-01, citado también en AC3300-2019, 14 ago., rad. 2011-00184-01).

En todo caso, si se prescindiera de los razonamientos recién expuestos y se valorara el contenido de los susodichos avalúos catastrales, tampoco ese escenario ofrecería mayor provecho para el actor, por cuanto el valor que allí se le atribuye al inmueble para el año 2021 es de \$608.686.000, es decir, menos de los 1000 SMLMV que refiere el artículo 338 del estatuto procesal.

Y no sobra insistir en que, para resolver sobre la concesión del pluricitado remedio extraordinario tampoco era factible «*incrementar*» el susodicho avalúo catastral en una mitad, en la forma que contempla el artículo 444-4 del Código General del Proceso, pues esa pauta no fue dispuesta propiamente para estimar la cuantía del interés para recurrir en casación, sino, puntualmente, para el avalúo de inmuebles **en procesos ejecutivos**. En relación con dicho aspecto, esta Sala puntualizó:

«El único medio de convicción que puede aportar el recurrente, con posterioridad al proferimiento del fallo que pretenda censurar, es un dictamen pericial, connotación que, ciertamente, no ostenta la “certificación catastral” que aportó el quejoso, pues se trata de un elemento de juicio distinto al que de manera particular contempló

la ley para ese caso específico, como es la cuantificación del interés para recurrir en casación, que no es una tasación cualquiera, sino una determinación jurídica sobre el monto en términos económicos del desmedro alegado por el quejoso frente a la sentencia cuestionada.

Por eso mismo, deben descartarse aplicaciones de normas propias de otro tipo de actuaciones, como las del avalúo de bienes en procesos ejecutivos, que pretende invocar el censor, en la medida en que se refieren a situaciones totalmente distintas. Además, bien se sabe que la aplicación analógica tiene lugar cuando no hay norma que regule el caso concreto, carencia que no se advierte en este asunto, comoquiera que el legislador estableció, con claridad, el procedimiento a seguir para determinar el prenotado interés para recurrir en casación» (CSJ AC4423-2017).

5. Conclusión.

Como la decisión del tribunal armoniza con el escenario probatorio existente para la fecha en que denegó la concesión del recurso de casación, habrá de entenderse que fue adecuado negar la concesión de esa impugnación extraordinaria.

DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO. Estimar **BIEN DENEGADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante contra la sentencia de 21 de mayo de 2021, proferida por la Sala Civil del

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en el proceso declarativo adelantado por Edgardo Villamil Portilla contra Campo Elías Corredor Sánchez y personas indeterminadas.

SEGUNDO. Sin costas por no aparecer justificadas (artículo 365-8, Código General del Proceso).

TERCERO. Devuélvase la actuación al tribunal de origen, para lo de su cargo.

Notifíquese y cúmplase

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Magistrado

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Luis Alonso Rico Puerta

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: 5D6594D7AE02E2308B7D735023B758981796F235EF760478D4A16E1C36189DBD

Documento generado en 2021-11-30