



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

AC1438-2022

Radicación n.º 11001-02-03-000-2021-01612-00

Bogotá D.C., siete (7) de abril de dos mil veintidós (2022).

Se resuelve el recurso de queja interpuesto por Mery Ramírez Fajardo frente al auto de 8 de abril de 2021, por medio del cual la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá negó conceder el recurso de casación instaurado contra la sentencia de 23 de marzo del 2021, dictada por el la misma Magistratura, dentro del proceso de reivindicatorio instaurado por Yaneth Margarita Casas Idárraga contra la recurrente.

I. ANTECEDENTES

1. **Petitum:** En uso de la acción dominio, la señora Yaneth Margarita Casas Idárraga convocó a proceso verbal a la señora Mery Ramírez Fajardo para que se le ordene «*la entrega inmediata del inmueble, calle 25 F No. 81 A – 91, manzana 23 de la urbanización Ciudad Modelia (Dirección Catastral), identificada con el número de matrícula 50C-291878, a la propietaria del mismo la señora YANETH MARGARITA CASAS IDARRAGA*». Además, reclamó el pago de «*la suma de ciento catorce millones ochocientos sesenta mil ochocientos ochenta pesos m/cte (\$114.860.880), como indemnización por los frutos civiles del inmueble objeto de la presente demanda dejados*

de percibir por mi representada la señora YANETH MARGARITA CASAS IDARRAGA»¹.

2. Causa petendi: 2. La demandante señaló que la señora Graciela Casas Almanza, quien falleció el 25 de abril de 2008, adquirió el referido predio mediante escritura pública n° 5278 de 22 de agosto de 1989, protocolizada en la Notaría 4ª de Bogotá, registrada el 4 de abril de 1991. Desde el deceso de la señora Casas Almanza, su sobrina Martha Cecilia Cobo Almanza residió el inmueble objeto del litigio, lo que pasó hasta el día de la muerte de esta última, esto es, el 31 de mayo de 2012².

En la liquidación de la herencia de la señora Graciela Casas Almanza, adelantada en la Notaría 14 de Bogotá, mediante escritura pública n.º 2937 de 29 de diciembre de 2016, la casa objeto de reivindicación se adjudicó a la demandante, sin que al trámite de sucesión hubiesen concurrido *«personas determinadas o indeterminadas que considerarán tener derechos o mejores derechos sobre el inmueble objeto de la presente demanda»*.

Ulterior a la adjudicación en la sucesión en comento, la accionante interpuso querrela por perturbación a la posesión, ante la Alcaldía Local de Fontibón, contra las personas que ocupaban el inmueble de *«manera ilegal»*, y que *«en la audiencia celebrada el siete (7) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), la ocupante ilegal del inmueble objeto de la presente demanda se identificó como MERY RAMIREZ FAJARDO, con cédula de ciudadanía No. 65.693.542»³*. Puesto que la señora *«Mery Ramírez Fajardo, no*

¹ Folio 3, archivo *«1. Escrito demanda.pdf»*. Expediente digital

² Folios 1-3, *ibidem*.

³ Folio 2, *ibidem*.

cuenta con ninguna clase de título y/o contrato de arrendamiento que le permita disfrutar del inmueble»⁴.

Asimismo, mediante Escritura Pública n.º 825 de 14 de julio de 2017 de la Notaría Única de Tabio, Cundinamarca, la demandante dispuso del bien y lo hipotecó al señor César Augusto Reyes Gómez.

3. Sentencia de primera instancia: El 10 de agosto de 2020, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá resolvió declarar que *«pertenece el dominio pleno y absoluto a la demandante YANETH MARGARITA CASAS IDARRAGA el inmueble ubicado en la calle 25F número 81 A 91 de la ciudad de Bogotá D.C. (...)»*. En consecuencia, ordenó a la demandada la entrega del inmueble. Por demás, negó los frutos civiles deprecados y declaró que no había lugar al reconocimiento de mejoras.

4. Fallo de segundo grado: El 23 de marzo de 2021, el superior, al resolver la apelación formulada por la demandada, confirmó la sentencia en su totalidad.

5. Recurso de casación: Lo formuló el extremo pasivo.

6. Decisión sobre la concesión: El Tribunal, mediante proveído de 8 de abril de 2021, no accedió a tramitarlo. Ello puesto que

«no resulta viable conceder el reseñado mecanismo extraordinario, por cuanto de aceptarse la claridad, exhaustividad y detalle que reclama el inciso 5º del artículo 226 del CGP, para el dictamen pericial, lo cierto es que el allegado por la demandada (el avalúo catastral de 2021 adjuntó asciende a \$570'991,000,00) para acreditar la cuantía de su interés para recurrir en casación, soportado en el artículo 339, ejusdem, da cuenta que el predio a reivindicar, a lo sumo hoy tendría un valor comercial de \$908'203.250,00, lo que permitiría colegir que el perjuicio

⁴ Ibidem.

económico que le causó a la impugnante la sentencia de segunda instancia (en la que, entre otras, se confirmó la pretensión dominical³) solo alcanzó esa cifra, es decir, menos de los 1000 smlmv que exige el artículo 338, ídem, como tope mínimo para la concesión del recurso extraordinario en comento (equivalentes, para la fecha de la sentencia, a la suma de \$908'526.000,00⁴).»⁵

7. Reposición y recurso de queja: Lo interpuso la demandada. Para el efecto, plasmó sus premisas impugnatorias, así: *«[e]n el dictamen allegado como prueba para los efectos previstos en la norma convocada, se incurrió en un error por parte del perito en cuanto a su valor pues equivocadamente indico como precio comercial del bien base de la acción de dominio la suma de \$908.203.250, siendo el correcto \$908'537.500, pues el momento de ser enviado a la suscrita, no me percate del tal falencia y corregirlas antes de presentar la petición de casación, ocasionando, como consecuencia, que el recurso no fuera concedido»⁶.*

8. Determinación frente al remedio horizontal: Se negó el 22 de abril de 2021. El Tribunal destacó que los argumentos esgrimidos por el recurrente no tienen vocación de prosperidad pues

«(...) la experticia incorporada al momento de la formulación oportuna del recurso extraordinario de casación, era el elemento de juicio que le permitía al Tribunal arribar al quantum, no otro que \$908'203.250,00, vale decir, menos de los 1000 smlmv que exige el artículo 338 del CGP, sin que pueda obviarse que en el auto recurrido también se puso en duda la claridad, exhaustividad y detalle que reclama el inciso 5° del artículo 226 del CGP, y ahora con mayor razón porque no se explica la novísima suma aumentada (...).

(...)

*Pero ahora resulta que trae a cuento un valor mayor, tras partir del supuesto de que se trató de un área igualmente mayor (212,50 m²), sin que, de aceptarse oportuna de esa incorporación, se explicara el fundamento del incremento en el área construida o, mejor aún, cuál fue el parámetro que tuvo el experto para colegir que el metro cuadrado ascendía a **\$4'555.000,00** (\$3'600.000,00 el metro de área de terreno + \$955.000,00 de construcción)*

⁵ Folios 1-2, archivo 09negacasación.pdf. Expediente digital.

⁶ Folio 28 , 09Memorialrecursodereposicion.pdf. Expediente Digital

(...)

*Y es que si se miran bien las cosas, no se explica cómo la novísima pericia allegada considera que el avalúo comercial del predio en litigio asciende a \$908'537.500,00, cuando de acuerdo con la metodología para procesos ejecutivos prevista en el artículo 444, ibídem, partiendo del avalúo previsto para el año 2021 (\$570'991,000,00, según el certificado catastral que allegó la recurrente), a lo sumo alcanzaría \$856'486.500,00(...)*⁷.

II. CONSIDERACIONES

1. De conformidad con los artículos 352 y 353 del Código General del Proceso, el recurso de queja procede contra el auto que deniega conceder el de casación. Asimismo, tiene como derrotero que la Corte examine el si proveído impugnado y ratificado al desatar la respectiva reposición, estuvo o no ajustado al ordenamiento.

2. Pues bien, al tenor del artículo 333 del Código General del Proceso, el recurso de casación se distingue por su carácter extraordinario. De ahí que el precepto que le sigue se anote de manera restrictiva que sólo tiene cabida respecto de las sentencias emitidas por los Tribunales Superiores, en «segunda instancia», «en toda clase de procesos declarativos»; «en las acciones de grupo cuya competencia corresponda a la jurisdicción ordinaria», y «las dictadas para liquidar una condena en concreto», con la advertencia de que en asuntos relativos al estado civil recae, únicamente, en las de «impugnación o reclamación de estado y la declaración de uniones maritales de hecho».

El artículo 338 ibídem agrega que, si las expectativas del litigante vencido son netamente económicas, el ataque procede si «el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente» excede de 1.000 salarios mínimos legales mensuales vigentes,

⁷ Folios 2-3 , archivo 11Noreponecasación.pdf.pdf. Expediente digital

lo que carece de incidencia en «*sentencias dictadas dentro de las acciones de grupo y las que versen sobre el estado civil*».

Por demás, en los pleitos meramente patrimoniales, el artículo 339 ibídem impone que, cuando «*sea necesario fijar el interés económico afectado con la sentencia, su cuantía deberá establecerse con los elementos de juicio que obren en el expediente. Con todo, el recurrente podrá aportar un dictamen pericial si lo considera necesario, y el magistrado decidirá de plano sobre la concesión*».

De cualquier forma, la fijación del malogro debe cristalizarse al tiempo en que surge la legitimación para disentir, esto es, la fecha de la decisión cuestionada, y contar con bases susceptibles de verificación.

3. En lo que concierne con los procesos reivindicatorios, la acción está encaminada a remediar el patrimonio del propietario-demandante mediante el afianzamiento de un atributo de su derecho de propiedad que le ha sido quitado por un tercero. De allí puede deducirse que el *petitum* reivindicatorio reviste cariz substancialmente económico.

Sobre el particular, la jurisprudencia de esta Sala ha depurado que:

*«(...) tratándose del proceso reivindicatorio, en principio, la apreciación del fondo objeto del mismo será la variable que define el interés jurídico del casacionista. **Lo anterior, porque las pretensiones económicas en el señalado juicio se relacionan con la declaración del dominio y reintegro de la posesión de un inmueble a su dueño, por definición estimable económicamente, siendo su valor el agravio que el fallo cause a las partes, según corresponda**» (CSJ AC2713-2020, reiterado, entre otros, en AC725-2021).*

4. En el *sub-exámine*, anticipa la Corte que, como lo estableció el *ad-quem*, los elementos de juicio adosados al plenario para el momento en que el medio de impugnación fue formulado no acreditaban el *quantum* necesario para recurrir en casación. Empero, la impugnante anexó dictamen pericial y la certificación catastral del 2021 para demostrar su interés para recurrir conforme a la facultad otorgada por el artículo 390 del Código General del Proceso.

Del análisis de dichos medios de prueba, el Tribunal observó que el valor de los derechos en discusión fijados por el avalúo catastral del inmueble ascendía a 570'991,000, suma que, aumentada en un 50%, remontaba a \$856'486.500,00. A su turno, el dictamen pericial allegado por la quejosa expone que el avalúo comercial del bien es de \$908.203.250. Tales evidencias implican la improcedencia del remedio extraordinario, por no superar los \$908'526.000, equivalentes al tope mínimo para recurrir en casación.

5. Aduce el impugnante que el valor del bien asignando en el primer informe no es el correcto. En tal sentido, indicó que ello se debe a un error mecanográfico del perito. Para el efecto, aseveró que *«el dictamen allegado como prueba para los efectos previstos en la norma convocada, se incurrió en un error por parte del perito en cuanto a su valor pues equivocadamente indico como precio comercial del bien base de la acción de dominio la suma de \$908.203.250, siendo el correcto \$908'537.500, pues el momento de ser enviado a la suscrita, no me percate del tal falencia y corregirlas antes de presentar la petición de casación(...)»*.

En ese orden, aflora una duda, pues al presentar los dos dictámenes una diferenciación, tal como anota el Tribunal, surgida a partir de la discrepancia en metros

cuadrados del área de construcción del bien inmueble, ¿cuál es el correcto? Las variantes de los informes se traen a colación en el presente, citadas así:

DESCRIPCIÓN	ÁREA / m ²	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
Área de terreno	196,00	\$3.600.000	\$705.600.000
Construcción	212,15	\$955.000	\$202.603.250
VALOR TOTAL			\$908.203.250
VALOR EN LETRAS	NOVECIENTOS OCHO MILLONES, DOCIENTOS TRES MIL DOCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ⁸		

DESCRIPCIÓN	ÁREA / m ²	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
Área de terreno	196,00	\$3.600.000	\$705.600.000
Construcción	212,50	\$955.000	\$202.937.500
VALOR TOTAL			\$908.537.500
VALOR EN LETRAS	NOVECIENTOS OCHO MILLONES, QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ⁹		

El primer archivo determina un valor del inmueble que no alcanza al interés mínimo para recurrir y el segundo, permite sobrepasarlo por unos mínimos. Sin embargo, al revisar con mayor detenimiento los informes anexados, es cierto que en ambos se estableció que el área de construcción era de 212,50¹⁰ M2, y la alteración solamente se reveló en la tabla final del valor total del avalúo comercial.

En efecto, véase que en el peritaje presentado con el recurso de casación informa en su aparte introductorio - página 9 del PDF «*MemorialRecurso de Casación*»- que:

La construcción conserva su área y materiales originales, sin embargo, ha presentado arreglos de mantenimiento como pintura en general.
Área construida 212,5 M2.

⁸ Folio 41, archivo MemorialRecurso de Casación con anexos.pdf. Expediente digital.

⁹ Folio 13, archivo 09Memorialrecursodereposicion.pdf. Expediente digital.

¹⁰ Folio 10, archivo MemorialRecurso de Casación con anexos.pdf. Y Folio 9, archivo 09Memorialrecursodereposicion.pdf. Expediente digital.

Y, a folio 10 del antedicho PDF, se consagra que:

CUADRO DE AREAS

DESCRIPCION	AREA TERRENO-M²	AREA CONSTRUIDA- M²
CASA C25F No. 81 A 91	196	212,50

Asimismo, en los dos documentos existe una identidad respecto de la tasación asignada al metro cuadrado tanto construido como sin construir; en las áreas totales del inmueble construida y no construida; las demás fórmulas para fijar el precio y las estipulaciones descritas por el perito en su informe son idénticas. Se itera que solamente salta a la vista una discrepancia, exteriorizada en la parte final de los dos documentos, en cuanto al número de 212.15 y 212.50, sin que el primer valor corresponda al área consignada en la parte inicial de la pericia aportada al recurso de casación¹¹.

En ese orden, la única inconsistencia se halla en la parte final del informe del experto, en la cual se ingresó un valor que no está correlacionado con la parte inaugural del mismo documento. De manera que se alteró el resultado total de la operación, y con ello, el interés mínimo que busca el recurrente para alcanzar el justiprecio de la casación.

Por consiguiente, es evidente para esta Sala que se está frente a un error de carácter mecanográfico, pues en una lectura acuciosa de los dos archivos allegados, se dilucida que es el mismo documento. Sin embargo, ese parámetro (212.15 metros cuadrados, del área construida) alteró el del resultado total.

¹¹ *Ibidem*.

6. En consecuencia, razón le corresponde a la apoderada de la recurrente. Entonces, a fin de evitar el exceso de ritual manifiesto y un formalismo que desborde las finalidades de cada proceso, se procederá a darle credibilidad al valor fijado por el segundo instrumento de \$908.537.500, que sobrepasa el justiprecio necesario para la presentación del recurso de casación.

A su turno, el perito explicó cuál fue el parámetro que tuvo el experto para colegir «*que el metro cuadrado ascendía a **\$4'555.000,00** (\$3'600.000,00 el metro de área de terreno + \$955.000,00 de construcción)*». Véase que el valor obtenido para el precio del metro cuadrado obedece a un estudio de mercado realizado en el numeral 7 del aludido medio de prueba.

7. Ahora bien, memorando los antecedentes de la Sala sobre las formas de fijar el justiprecio para recurrir en de casación, se bifurcan dos caminos, el primero a través de los elementos juicio que obran en el expediente; y, el segundo, allegando un dictamen pericial que controvierta o actualice los documentos adosados al proceso, que fijan, en principio, el valor de los perjuicios irrogados al pretensor casacionista.

Sobre el particular, la jurisprudencia de esta Corporación plasmó:

“Para la determinación del mencionado interés, la nueva regulación procesal prevé que “...su cuantía deberá establecerse con los elementos de juicio que obren en el expediente. Con todo, el recurrente podrá aportar un dictamen pericial si lo considera necesario, y el magistrado decidirá de plano sobre la concesión” (artículo 339). Se trata pues de dos maneras para determinar el justiprecio del interés para recurrir, o bien se establece con los elementos de juicio que obren en el expediente; o bien, el recurrente tiene la facultad de aportar un dictamen pericial. No de otra manera puede entenderse los vocablos “podrá” y “si lo considera

necesario” que tiene la norma transcrita. Por lo que la carga ya no recae en el Tribunal quien, en principio, no estaría convocado a decretar una prueba de tal linaje para esos fines. Ahora, de optar el recurrente por no aportar un dictamen pericial que determine el interés para recurrir, se somete entonces al escrutinio que sobre el particular pueda hacer el ad quem con los elementos de juicio que obren en el expediente.” (CSJ AC1923-2018, 16 may.), reiterado en AC409-2020.

En el plenario, se observa que el recurrente cumplió con la carga procesal de allegar la experticia en los términos establecidos en la ley para ello. Sin embargo, por un error de tipo no alcanzó su justiprecio para recurrir, elemento que es corregible y constatable por un estudio minucioso del primer documento allegado. En ese orden, el valor satisface el interés para recurrir sobrepasando los 1000SMMLV.

8. De acuerdo con lo discurrido, prospera la queja.

III. DECISIÓN

PRIMERO. DECLARAR MAL DENEGADO el remedio extraordinario interpuesto por la demandante frente a la sentencia que el 23 de marzo de 2021 profirió la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá.

SEGUNDO. CONCEDER, en consecuencia, el recurso de casación que formularon por la demandada Mery Ramírez Fajardo contra el fallo de fecha y procedencia anotadas.

TERCERO. Por Secretaría comuníquese la presente decisión a la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, para que adelante las labores que son de su competencia, de conformidad con el párrafo del artículo

341 del Código General del Proceso y, posteriormente, remita el expediente a esta Corporación.

NOTIFÍQUESE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Magistrado

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Francisco Ternera Barrios

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: 982627B0889E9B7056BF124FF85B72294E4DBE944460582DE31E1500CEF9E68D

Documento generado en 2022-04-07