



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil

**AC2286-2022**

**Radicación n.º 11001-31-99-001-2017-13978-01**

Bogotá, D.C., dos (2) de junio de dos mil veintidós (2022).

Procede la Corte a resolver sobre la admisión del recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Los Sauces SAS., frente a la sentencia del 16 de julio de 2021, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, dentro del proceso promovido por Agrupación de Vivienda Reservado 147 PH en contra de la recurrente y Adolfo León Gómez Guerrero, en el asunto en referencia.

## **I.- ANTECEDENTES**

1.- Agrupación de Vivienda Reservado 147 PH presentó demanda en contra de Inmobiliaria Los Sauces SAS. y Adolfo León Gómez Guerrero, a fin de que se declarara en su favor *«vulnerados los derechos que como consumidores tienen los copropietarios»*.

En consecuencia, solicitó entre otras pretensiones que se ordenara a los demandados *«corregir las deficiencias de orden constructivo y de funcionamiento de las que adolecen los bienes comunes que compone el (sic) Agrupación de Vivienda Reservado 147 PH que se encuentran señaladas en informes técnicos que se acompañan como prueba y en documento denominado valor de las correcciones y/o indemnizaciones de las zonas comunes suscrita por la firma IACON»*.

2.- El primer grado de conocimiento culminó con fallo de 21 de febrero de 2020, proferido por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el cual se declaró: i) *«la falta de legitimación en la causa por pasiva del ingeniero Adolfo León Gómez»*, ii) *«la prescripción de la acción de protección al consumidor, frente a las pretensiones encaminadas a la reparación o atención de garantía sobre elementos no estructurales o acabados»*; y iii) *«Inmobiliaria Los Sauces S. A. S. (...) vulneró los derechos del consumidor»*. En consecuencia, entre otras disposiciones ordenó a dicha sociedad que *«dentro del año (1) siguiente a la aprobación de la licencia de construcción, proceda con el reforzamiento de la Torre 6»*.

3.- Esas determinaciones fueron apeladas por ambas partes, recursos que fueron resueltos en providencia del 16 de julio de 2021, proferida por la Sala Civil del Tribunal del Distrito Judicial de Bogotá, por medio de la cual dispuso: *«Modificar el numeral cuarto [de dicha sentencia], el cual quedará así: CUARTO: ORDENAR a la sociedad INMOBILIARIA LOS SAUCES S.A.S., (...) que, dentro del año (1) siguiente a la aprobación de la licencia de construcción, proceda al reforzamiento de las torres 6 y 7 ubicadas en la Agrupación de Vivienda Reservado 147 PH (...)»*.

4.- Inmobiliaria Los Sauces S.A.S., interpuso recurso de casación contra esa decisión, el cual fue concedido por el referido Tribunal, en particular por considerar que de conformidad con la *«experticia adosada en lo oportunidad, por la parte demandante, elaborada por Ingeniería y Patología de Estructuras Limitada Ingestructuras Ltda., donde se colige que la estimación aproximada de los costos del reforzamiento de las Torres 6 y 7 (...) asciende a la suma de \$1.440.967.661. Palmar resulta que se configura en cabeza de la recurrente la cuantía mínima en el interés para impugnar en casación (\$908.526.000)»*.

## **II.- CONSIDERACIONES**

1.- De conformidad con el artículo 333 del Código General del Proceso, el recurso extraordinario de casación tiene como fin defender la unidad e integridad del ordenamiento jurídico, lograr la eficacia de los instrumentos internacionales suscritos por Colombia en el derecho interno, proteger los derechos constitucionales, controlar la legalidad de los fallos, unificar la jurisprudencia nacional y reparar los agravios irrogados a las partes con ocasión de la providencia recurrida.

La naturaleza extraordinaria de este medio de impugnación, exige el acatamiento de rigurosos requisitos relacionados con la interposición y concesión, que no pueden ser obviados por quien emite la decisión atacada, dado que es imperioso comprobar, entre otros, la oportunidad en su presentación, la naturaleza del asunto, el interés del impugnante y los efectos de esa providencia (AC7373-2017).

De esa manera, admitir el remedio extraordinario lleva implícito la constatación *exhaustiva* de la satisfacción de todos los pasos previos al envío del expediente a esta Corporación, y en caso contrario, se impone devolver la actuación al juzgador para que se solucionen los aspectos que lo tornan prematuro (AC6718-2014).

Para esa finalidad, es necesario verificar la labor del Tribunal remitente con miras a corroborar que la concesión se ajustó al ordenamiento jurídico y de evidenciarse que se apresuró, esa situación no obliga a la Corte a su admisión, etapa distinta y posterior a la surtida ante el juzgador de segunda instancia (Auto de 31 de julio de 2012, Rad. 2012-00264, AC5274, 18 ag. 2016, rad. n.º 2011-00248-01; AC5405, 23 ag. 2016, rad. n.º 2008-00324-01; AC6105, 13 sep. 2016, rad. n.º 2006-00397-01; AC7246, 25 oct. 2016, rad. n.º 2012-00116-01).).

2.- Con respeto al interés para recurrir que asiste a la parte impugnante, el artículo 338 de la Codificación citada prevé que cuando las pretensiones sean esencialmente económicas, el recurso procede cuando el valor actual de la resolución desfavorable sea superior a mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1.000 smlmv).

Esta Corporación tiene sentando que el interés para recurrir en casación está supeditado al valor económico de la relación jurídica sustancial concedida o negada en la sentencia<sup>1</sup>, esto es a la cuantía de la afectación o desventaja

---

<sup>1</sup> Cuando la sentencia es totalmente desestimatoria de las pretensiones, ese interés se define por lo pedido en la demanda, «*sin adicionar aspectos no contemplados*» (AC368-2020, AC335-2021), esto es «*sin que quepan interpretaciones novedosas, alambicadas o extensivas, ni entendimientos hipotéticos que escapen al texto original de la súplica de la demanda*» (CSJ exp. 2010-00165-00, 12 de may. 2010), y

patrimonial que sufre el recurrente con la resolución desfavorable, análisis que debe hacerse para el día del fallo atacado (AC 5 sept. 2013 rad. 2013-00288-00, AC1698-2015, reiterado en AC4387-2019).

En ese sentido, para determinar la cuantía para recurrir en casación es necesario tener en cuenta el valor del agravio o perjuicio que la decisión ocasiona al impugnante en el marco del litigio, esto porque *«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.»* (AC 064, 15 may. 1991; reiterado en AC924-2016, AC1825-2016 y AC5019-2016).

Téngase presente que el artículo 339 *ibidem* instruye que la cuantía se establece con los elementos de juicio que obren en el expediente. No obstante, el recurrente podrá aportar un dictamen pericial, mismo que debe responder al criterio de oportunidad en su presentación<sup>2</sup> y cumplir con las exigencias propias de ese medio probatorio, cimiento legal de su valor demostrativo (art. 226<sup>3</sup> Ib.), y que debe cumplir para que pueda ser apreciado de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta su solidez, claridad, exhaustividad, precisión, calidad de sus fundamentos, y la idoneidad del perito (art. 232 *ejusdem*).

---

si aquella sólo acoge parcialmente las súplicas, la medida estará demarcada por la desventaja que representa esa decisión para el impugnante (AC 5 sept. 2013 rad. 2013-00288-00, AC1698-2015, reiterado en AC4387-2019).

<sup>2</sup> AC005-2018, AC4098-202, AC4343-2021, AC5338-2021

<sup>3</sup> Acerca del peritaje en el recurso extraordinario de casación, véase AC5405-2016; AC7246-2016; AC1641-2014; y AC639-2021.

3.- En este caso, la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá obró precipitadamente al conceder el ataque extraordinario. Cuando fijó el interés para recurrir en casación tuvo en cuenta la “*experticia (...) elaborada por Ingeniería y Patología de Estructuras Limitada – Ingeestructuras Ltda*”, sin examinar que se ajustara a las exigencias propias de ese medio probatorio. Nótese, ningún rastro quedó de ese análisis en la providencia mediante la cual concedió el recurso de casación.

En efecto, olvidó tener en cuenta que el artículo 226 del Código General del Proceso, entre otras exigencias imponía que con el dictamen pericial se debían acompañar los documentos que sirvieron de fundamento al perito, en este caso para establecer que el valor del reforzamiento ordenado en la providencia censurada ascendía a \$1.440.967.661, como si ese requisito ningún mérito probatorio restara a la solidez, claridad, exhaustividad y precisión que debe caracterizar a ese medio de prueba.

Por lo anterior, se pasó por alto que la fijación del interés para recurrir en casación responde al principio de necesidad de la prueba (AC2708-2018), esto es que *«debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso»* (art. 164 C.G.P.), y que su apreciación debe hacerse en conjunto de conformidad con las reglas de la sana crítica, *«sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos»*, y sobre todo, exponiendo *«razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba»* (art. 176 *ibídem*), con una carga argumentativa que impida predicar

que la concesión del recurso extraordinario se fundamentó exclusivamente en el arbitrio judicial.

La deficiencia advertida pone de manifiesto que se desatendieron las previsiones de los artículos 226 y 339 del Código General del Proceso, se hizo de lado que para acudir ante esta Corte en sede de casación, cuando el recurrente elige la vía del dictamen pericial, previo a conceder la protesta extraordinaria, el respectivo Tribunal debe verificar que la pericia cumpla con todos los presupuestos legales para ser tomada en cuenta, cosa que como quedó visto no ocurrió, evento este en el que era necesario acudir a la valoración de los demás elementos obrantes en el expediente, atendiendo que *«es labor del funcionario constatarlo sin que le esté permitido decretar medios de convicción adicionales a los existentes, ya que el recurrente asume los efectos adversos de su desidia»* (AC876-2022).

4.- Lo analizado impone la devolución del expediente con el fin de que se verifique si el agravio sufrido por la parte recurrente cumple con el interés para recurrir en casación, atendiendo con todo rigor lo dispuesto en los artículos 226 y 339 del Código General del Proceso.

### **III.- DECISIÓN**

Con base en lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar prematuro el pronunciamiento de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, al conceder el recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Los Sauces SAS., frente a la sentencia del 16 de julio de 2021, en el asunto en referencia.

**SEGUNDO:** Devolver la actuación a la oficina de origen para que proceda como le compete.

Notifíquese,

**MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ**

Magistrada



## **Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):**

Martha Patricia Guzmán Álvarez

**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: C0E3D9F3B7709A42443C0501FF071550D174CA141A467543E0725569908FA607**

**Documento generado en 2022-06-02**