



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

**AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO**

Magistrado ponente

**AC3347-2020**

**Radicación n.º 11001020300020200133500**

Bogotá, D.C., siete (7) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Procede la Corte a resolver la queja interpuesta por la demandante Ana Teodora Núñez Madarriaga frente al auto de 17 de septiembre de 2019, por medio del cual el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Civil Familia, negó la concesión del recurso de casación que radicó contra la sentencia de 18 de julio de esa anualidad, dictada dentro del proceso que promovió con Carlos Enrique Sosa Pacheco contra Roberto Pallares Coronado.

### **ANTECEDENTES**

1. Los promotores pidieron declarar la rescisión de la compraventa que ajustaron con el demandado sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria n.º 040-21363, protocolizada mediante escritura pública n.º

633 de 1º de abril de 2015 de la Notaría Novena de Barranquilla y, en consecuencia, dejar sin efectos dicha convención y ordenar al demandado la restitución del predio.

2. Una vez agotadas las fases de rigor, previa oposición del demandado, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Oralidad de esa ciudad profirió sentencia el 5 de junio de 2018, en la que declaró la rescisión de la compraventa, ordenó cancelar las anotaciones 25, 26 y 27 del referido folio de matrícula inmobiliaria, inscribir la decisión y la devolución por parte de los actores al demandado de la suma de \$27'013.000, determinación impugnada por el convocado.

3. La Sala Civil Familia del Tribunal Superior de dicha urbe, al desatar tal apelación, el 18 de julio de 2019 revocó la providencia cuestionada y, en su lugar, negó los pedimentos de la demanda.

4. Inconforme con esa resolución, Ana Teodora Núñez Madarriaga interpuso recurso de casación y solicitó practicar dictamen pericial, pero el Tribunal denegó su concesión con auto de 17 de septiembre siguiente, al respecto, consideró que de las experticias obrantes en el proceso emergían inconsistencias que impedían establecer el avalúo comercial del inmueble para la época en que se celebró el negocio jurídico para el cual se pide su rescisión, lo que impidió concluir la existencia de la lesión enorme

alegada. Por lo tanto, al no hallarse elementos de convicción suficientes que permitieran acreditar el interés pecuniario para recurrir conforme al artículo 338 del Código General del Proceso, le asistía a la impugnante la carga de allegar el dictamen pericial para acreditarlo y no lo hizo.

5. La última determinación fue atacada vía reposición por la convocante a fin de que se concediera el mecanismo extraordinario, en subsidio incoó queja y adujo como motivos de su inconformidad que cumplió la carga de acreditar el interés económico para acudir en casación con los elementos de convicción obrantes en el proceso (experticia elaborada por el experto Ángel Avendaño Logreira que avalúo el predio en \$1.283'468.038), no obstante, ante las «*inconsistencias*» detectadas el fallador debió decretar la experticia.

6. Por auto de 19 de febrero de 2020 el *ad quem* se mantuvo en las razones impartidas en el auto atacado en reposición, y ordenó la reproducción de las piezas procesales para agotar la queja.

7. Las diligencias arribaron el 7 de julio siguiente a la Corporación, sin embargo, previo a desatar el recurso se ordenó allegar algunas piezas procesales, siendo remitidas por el Tribunal el 8 de octubre de la presente calenda.

### **CONSIDERACIONES**

1. Conforme al artículo 35 del Código General del Proceso:

*Corresponde a las salas de decisión dictar las sentencias y los autos que decidan la apelación contra el que rechace el incidente de liquidación de perjuicios de condena impuesta en abstracto o el que rechace la oposición a la diligencia de entrega o resuelva sobre ella. El magistrado sustanciador dictará los demás autos que no correspondan a la sala de decisión.*

En el presente caso, por tratarse de la resolución de una queja interpuesta contra la decisión que negó el remedio extraordinario, se deberá aplicar la última de las reglas transcritas y la decisión se adoptará de forma unipersonal.

2. En el presente caso el recurso de queja carece de fundamento, en cuanto se advierte que el fallador de última instancia negó el de casación por no hallar acreditado el requisito del monto del interés económico para esos efectos, decisión que adoptó conforme manda el precepto 339 *idem*, esto es, con vista en los elementos de convicción presentes en la actuación en ese momento, de manera que no puede aceptarse el argumento de la impugnante que de oficio debió decretarse la práctica de un dictamen pericial, como a continuación se explica:

2.1. El artículo 338 *ibidem*, establece que «(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).*

En concordancia con esa disposición, el canon 339 de la misma compilación legal consagra que «(c)uando para la procedencia del recurso 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 adoptar un dictamen pericial si lo considera necesario, y el magistrado decidirá de plano sobre la concesión» (resaltado fuera de texto).

Las anotadas previsiones legales fuerzan a concluir de un lado que, la carga de aportar un dictamen pericial para acreditar el menoscabo económico que causa la sentencia corresponde al impugnante, no a la administración de justicia y, del otro que esa experticia precisa allegarse al momento de interponer el remedio extraordinario, no en otro estadio procesal, porque el funcionario debe decidir de plano sobre la concesión del remedio con las pruebas que reposen en el proceso. Por lo tanto, no es procedente trasladar la satisfacción de esa carga procesal a la administración de justicia.

Frente a la determinación del interés para acudir en casación, la doctrina probable de la Corte tiene dicho:

*El precepto 339 cambió el método para determinar el justiprecio del interés para acudir a ese medio de impugnación, comoquiera*

*que desechó las reglas sobre decreto de un dictamen cuando no estuviese determinado, como lo consagraba el artículo 370 del anterior Código de Procedimiento Civil y, en su lugar, fijó unas pautas más expeditas y simples tendientes a una determinación pronta, al establecer que cuando para la procedencia del recurso «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».*

*Así, sin tramitaciones adicionales, debe establecerse el quantum del interés para recurrir solamente «con los elementos de juicio que obren en el expediente», esto es, con los medios que estén presentes en esa ocasión, sin perjuicio de que el recurrente, si lo estima necesario, pueda aportar un dictamen al interponer el recurso de casación, porque la norma prevé que el magistrado del tribunal tiene que decidir «de plano» si concede o no el recurso (CSJ AC623, 7 feb. 2017, rad. n.º 2016-02788-00; reiterado en AC2422, 19 abr. 2017, rad. n.º 2017-00144-00; AC4423, 13 jul. 2017, rad. n.º 2017-1073-00; AC1227, 3 abr. 2018, rad. n.º 2018-00556-00 y AC2824, 26 oct. 2020, rad. n.º 2020-02565-00).*

Y en punto a la presentación de diferentes medios de convicción con los recursos de reposición y queja frente a la negativa de conceder el mecanismo extraordinario, la Corporación ha señalado:

*En relación con la otra proposición de cara a la argumentación del recurrente, sobre presentación de varias pruebas con los recursos de reposición y queja contra la negativa de la casación, se adelantó que fue extemporánea, y eso porque, como se ha considerado, dentro de las ya aludidas reglas expeditas que consagró el artículo 339 del nuevo ordenamiento procesal, se quiere una determinación inmediata del interés para recurrir en casación, sin lugar a tramitaciones adicionales, como era en el artículo 370 del anterior código.*

*(...)*

*En este aspecto, es inadmisibile la tesis relativa a un dictamen posterior, con el cuestionamiento a la negativa de casación, porque también habría que admitir otras hipótesis, verbi gratia, que el medio de convicción autorizado por la norma puede allegarse en cualquier momento, en contra de la decisión inmediata o de plano que se tomó por orden legal, y sin claridad sobre la oportunidad para contradecirlo la parte contraria, todo con desmedro del orden que reclama la actuación judicial y que en el punto destaca la actual codificación procesal.*

*Reitérase que la organización de los trámites judiciales reside en la necesidad de evitar que los actos procesales puedan ejecutarse a discreción de las partes en cualquier época, porque de ser así habría desmedro para los derechos del debido proceso y la defensa, de los cuales hace parte el principio de preclusión o eventualidad, bajo cuyo significado para su validez y eficacia dichos actos deben efectuarse en el tiempo permitido, so pena de ser intempestivos, pues las etapas procesales acontecen en forma sucesiva y ordenada, de manera que rebasada una, queda cerrada para dar paso a la siguiente, sin poderse retrotraer la actuación, en atención a la necesidad de mantener la seguridad y certeza que reclama la administración de justicia, que con particular énfasis tiene lugar cuando se trata de la ejecutoria de las providencias (CSJ AC2206, 4 abr. 2017, rad. n.º 2017-00264, AC6255-2017, 22 sep. 2017, rad. n.º 2017-02286-00; reiterados en AC4098, 25 sep. 2018, rad. n.º 2018-02131-00 y AC1388, 23 abr. 2019, rad. n.º 2019-00483-00).*

En ese contexto, nada hay que reprocharle al auto impugnado porque el mismo se fundamentó en el incumplimiento de la carga que radicaba en la impugnante de presentar oportunamente un dictamen pericial que reuniera los requisitos que «como mínimo» debe satisfacer este medio de prueba, según el artículo 226 del Código General del Proceso.

Téngase en cuenta que los sujetos procesales están legalmente llamados a cumplir las cargas previstas para cada acto procesal y que la inobservancia de estas genera las consecuencias correspondientes. En este caso al no haberse acreditado el interés económico exigido para acudir en casación, esa omisión desemboca en la negativa de abrir paso al remedio extraordinario.

2.2. Ahora bien, como en el presente caso se busca rescindir una compraventa por lesión enorme, era primordial demostrar el precio comercial del predio objeto del negocio jurídico -el identificado con folio de matrícula inmobiliaria n.º 040-21363-, pues sin ese específico dato no era dable entrar a verificar el interés para recurrir en casación que le asistía a la demandante. Así lo concluyó el Tribunal cuando advirtió «inconsistencias» en los dictámenes periciales obrantes en el expediente, en cuanto no evidenciaban el precio real del inmueble objeto de la compraventa, lo que impedía establecer la cuantía requerida para conceder el recurso de casación.

En efecto, el trabajo elaborado por el perito Ángel Avendaño Logreira, designado por el juez *a-quo*, se contrajo a evaluar el bien raíz «a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo». En otras palabras, este avalúo se circunscribió a calcular el precio esperado de la venta del terreno con el

desarrollo de un proyecto de construcción de vivienda, pero, en manera alguna se ocupó de tasar valor real que tenía el inmueble enajenado.

En el mismo sentido, del trabajo del auxiliar de la justicia Eparquio Serge Barros, allegado por el demandado, tampoco se puede inferir con claridad el precio comercial del bien raíz, porque el examen no se verificó directamente sobre el inmueble, sino que se circunscribió a aplicar el índice de precios al consumidor de los años 2013 y 2014 al valor declarado de la construcción levantada en el lote contenido en la resolución 273 de 28 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría de Desarrollo Territorial de Puerto Colombia. El terreno lo valuó aplicando 1 y ½ veces el avalúo catastral del predio.

Igualmente, el dictamen preparado por el arquitecto Gonzalo Ucros Piedrahita, traído por la parte actora en el decurso de la primera instancia, carece de los soportes en que se cimentó la determinación del avalúo comercial del fundo, lo que es suficiente para restarle mérito persuasivo.

Por lo tanto, no resulta irrazonable la determinación del Tribunal de negar la concesión del recurso de casación, dado que no aparecía acreditado el justiprecio mínimo exigido, puesto que no era posible extractarlo diáfananamente de los dictámenes periciales practicados al inmueble y obrantes en la foliatura al momento de formularse la impugnación.

2.3. En todo caso, al echar un vistazo a la experticia trabajada por el auxiliar de la justicia Ángel Avendaño Logreira, se advierte que esta carecía de mérito demostrativo pues distaba de ser clara, precisa, exhaustiva y detallada, como exige el mandamiento 226 del actual régimen procesal civil.

En efecto, la norma citada prescribe que todo dictamen, para asignársele valor probatorio, debe cumplir con unas exigencias, que por su importancia frente al caso se destacan las siguientes: (i) ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; (ii) exponer los fundamentos técnicos y científicos de las conclusiones; (iii) señalar las publicaciones, relacionadas con la materia de peritaje, que haya realizado durante los últimos 10 años; (iv) expresar si ha sido designado en casos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado, indicando el objeto de la experticia; (v) manifestar si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente; (vi) señalar si aplicó técnicas diferentes a las que ha utilizado en dictámenes rendidos en anteriores procesos, indicar las razones para ello; (vii) manifestar si las técnicas utilizadas son diferentes respecto de las que utiliza en el ejercicio regular de su profesión, explicar las razones para el efecto; y (viii) relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración de la experticia.

La Corte ha sostenido que toda peritación debe observar los requerimientos especiales antes enunciados, so

pena que la decisión de admisión del recurso de casación no pueda soportarse en ella y, por tanto, deba declararse prematura la resolución que se emita en sentido contrario (AC5405, 23 ag. 2016, rad. n.º 2008-00324-01; AC7246, 25 oct. 2016, rad. n.º 2012-00116-01; AC1641, 2 ab. 2014, rad. n.º 2009-01202-01; AC2017, 23 may. 2018, rad. n.º 2013-00339-01).

De lo anotado, contrario a lo expresado por la quejosa, el dictamen pericial del arquitecto Ángel Avendaño Logreira no podía estimarse, en la medida en que no cumplía los requisitos formales enumerados en precedencia, como se evidencia a continuación:

(a) El trabajo carece de los atributos de claridad, precisión, exhaustividad y detalle, pues si bien, se indicó que se acudió al método «(técnica) residual» para establecer el valor comercial del predio «a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción», al referirse a las consideraciones<sup>1</sup> tenidas en cuenta para determinar el «valor del terreno», no fueron detallados los soportes sobre los cuales estas se basaron. Adicionalmente se dirigieron a valorar únicamente el precio del lote, mas no el de la construcción levantada en él, pese a lo cual, sin más, concluyó que el valor del metro cuadrado de construcción ascendía a \$2'250.000, conclusión que apareció sin ningún análisis previo al respecto y sustento documental.

---

<sup>1</sup> La normatividad del predio, orden público, valorización en la zona y factores determinantes en el valor del inmueble.

(b) No se hizo manifestación técnica alguna de cómo fueron calculados los precios del metro cuadrado de terreno y del metro cuadrado construido.

(c) No indicó las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje, que haya realizado durante los últimos 10 años.

(d) No manifestó nada frente a si ha sido designado en casos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado.

(e) No expresó si se hallaba incurso en alguna causal de impedimento.

(f) No dijo nada en punto a si aplicó técnicas diferentes a las que ha utilizado en dictámenes rendidos en anteriores procesos.

(g) No explicó si las técnicas utilizadas son diferentes respecto de las que utiliza en el ejercicio regular de su profesión.

(h) No relacionó y adjuntó los documentos e información utilizados para la elaboración de la experticia.

Adicionalmente, se advierte que, no obstante, los dictámenes periciales comprenden la estimación económica

de un inmueble, los profesionales que las practicaron no acreditaron estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores, acorde con lo establecido en el artículo 22 de la ley 1673 de 2013. De manera que la omisión de esta exigencia formal se aúna a los defectos anotados en precedencia.

3. En suma, el interés de Ana Teodora Núñez Madarriaga no alcanza la cuantía especificada positivamente para acceder al mecanismo extraordinario de la casación, que asciende al equivalente a 1000 salarios mínimos legales mensuales vigentes para 2019, pues así no fue acreditado.

Es que la naturaleza de tal recurso justifica las restricciones para concederlo, toda vez que solo es viable en aquellos eventos establecidos de manera expresa por la ley, teniendo en cuenta su clase y el *quantum* del agravio causado por el fallo impugnado, salvo que verse exclusivamente sobre el estado civil de las personas, porque en este están involucrados los derechos personalísimos irrenunciables y no un componente económico.

Así lo resaltó la Corte al señalar que «(...) solo puede emplearse frente a ciertas y determinadas sentencias, en atención a la naturaleza del proceso en el que ellas fueron proferidas, al juez que las emitió y, por regla general, “al valor actual de la resolución desfavorable al recurrente” (Cfme. art. 366 del C. de P. C., modificado por la Ley 592 de

2000). (AC, 20 abr. 2009, rad. n.º 2008-01910, reiterado en AC4416-2014).

4. Por consecuencia, la queja bajo estudio no tiene vocación de éxito, por lo que así se declarará.

### **DECISIÓN**

Por lo anterior, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil.

### **RESUELVE**

1. Declarar bien denegada la concesión del recurso de casación interpuesto frente a la sentencia de 18 de julio de 2019, dictada dentro del proceso promovida por Ana Teodora Núñez Madarriaga y Carlos Enrique Sosa Pacheco contra Roberto Pallares Coronado.

2. Ordenar devolver la actuación a la oficina de origen.

**Notifíquese y cúmplase,**



**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**

Magistrado Ponente