



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia

Sala de Casación Civil

AC4645-2017

Radicación n° 25290-31-03-002-2014-00147-01

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de julio de dos mil diecisiete (2017).

Decídese lo que corresponda sobre la admisión del recurso de casación interpuesto frente a la sentencia de 15 de febrero de 2017, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil-Familia, dentro del proceso promovido por Margarita del Pilar Díaz Pinzón en contra de Martha Isabel, Nolberto, Pedro Hernán, Martha Lucía Díaz Pinzón, Hernando, Elvira, Pedro Antonio Díaz Buitrago, Carlos Arturo Díaz, herederos indeterminados de Pedro Antonio Díaz Amaya y otros terceros.

ANTECEDENTES

1. La demandante solicitó que se declarara la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria n° 157-14456, ubicado en el municipio Fusagasugá, con la consecuente inscripción en el folio respectivo (folios 55-60 del cuaderno 1).

2. Hernando, Elvira y Pedro Antonio Díaz Buitrago se opusieron y formularon las excepciones de «*improcedencia de la declaratoria de pertenencia*», «*posesión no pacífica, quieta e ininterrumpida*», «*acción temeraria, mala fe y fraude procesal*», y la genérica (folios 186-190 *eiusdem*)

3. El Juzgado Segundo Civil de Circuito de Fusagasugá declaró la pertenencia, al encontrar satisfechos los requisitos para su reconocimiento (folios 311-329 *ibidem*)

4. El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil-Familia, el 15 de febrero de 2017, desató el remedio vertical y revocó la providencia de primer grado (CD pertenencia del cuaderno Tribunal).

5. El apoderado de la parte demandante interpuso recurso de casación, el cual fue concedido el 22 de mayo del año en curso (folios 38-40 *idem*).

CONSIDERACIONES

1. La decisión que aquí se adopta se hará con sujeción al Código General del Proceso, por ser la norma vigente para el momento en que se formuló la impugnación que ahora se estudia, esto es, el 21 de febrero de 2017 (folio 14 del cuaderno 7), de acuerdo con el artículo 40 de la ley 153 de 1887.

2. El recurso de casación tiene la condición de extraordinario, en tanto no pretende una revisión del asunto en litigio, sino la defensa de la unidad e integridad del ordenamiento jurídico, la unificación de la jurisprudencia, la protección de los derechos constitucionales, la eficacia de los instrumentos internacionales suscritos por el Estado colombiano, y la reparación del agravio inferido a las partes por la sentencia censurada, en los términos del artículo 333 del citado estatuto procesal.

Por esta naturaleza, la normatividad ha establecido requisitos rigurosos para su admisión, los cuales son de imperativa observancia, sin que su desconocimiento pueda ser consentido, salvo en los casos que la misma ley permite.

La decisión de admisión, en este contexto, entraña una cuidadosa labor de verificación, sin que la Corte pueda obviar el análisis de alguno de tales requisitos, so pretexto de que el juzgador de instancia emitió una decisión previa, en tanto debe constatarse que, al concederse el remedio, no se haya desconocido el ordenamiento jurídico y, de haberlo hecho, deberá advertir la situación al fallador competente para que examine su decisión, devolviendo el expediente con la indicación de la concesión prematura de la impugnación (AC, 4 jul. 2013, rad. n.° 2010-00109-01).

3. En punto al interés para recurrir, el artículo 338 *ibidem* dispone que podrá acudirse en casación cuando «*el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea superior a un mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1.000 smlmv)*», lo cual deberá ser revisado por el Tribunal con base en los elementos de juicio obrantes en el expediente, sin perjuicio de que el actor anexe un dictamen pericial si lo considera conveniente.

Como novedad, el inciso final del artículo 342 *ibidem* prescribe que «*[l]a cuantía del interés para recurrir en casación fijada por el tribunal no es susceptible de examen o modificación por la Corte*», estableciendo así una restricción a la actividad del máximo órgano de la jurisdicción civil.

Esta última regla no puede entenderse como un imperativo para que esta Corporación admita todos los recursos que lleguen a su conocimiento, con independencia de la afectación al interés patrimonial del actor, pues ello llevaría a vaciar el contenido y la finalidad del acto de admisión, así como la exigencia de un *quantum* en la afectación, que simplemente se verían soslayados en los casos en que el fallador tomara una decisión equivocada o apartada del material probatorio obrante en el expediente, con la consecuente afectación del principio de legalidad.

Nada obsta, por ejemplo, para que el juzgador desacierte al aplicar un mandato normativo y conceda el recurso por fuera de los cánones legales, evento en el que

debe contarse con herramientas suficientes para corregir la situación, pues de mantenerla se generaría una flagrante desigualdad frente a los administrados que se vieron sometidos a otro estándar regulatorio, y significaría que el orden jurídico quede subordinado a la actuación de los jueces, situaciones ambas inadmisibles.

Para evitar lo expuesto, se hace necesario acudir al principio de conservación o efecto útil, según el cual debe privilegiarse la interpretación que permita que una norma tenga efectos sobre las que no, en concreto, de los artículos 338 y 342 del nuevo estatuto procesal, para concluir que ciertamente la Corte, en ningún caso, podrá fijar o definir el valor de la resolución desfavorable para el actor, ya que ello quedó exclusivamente en manos de los tribunales. Sin embargo, cuando advierta una situación que merece ser valorada por dichos cuerpos colegiados, podrá solicitarles que examinen su propia decisión, indicando las razones para ello (Cfr. AC5274, 18 ag. 2016, rad. n.° 2011-00248-01).

4. Realizadas estas precisiones se observa que, en el caso bajo estudio, al concederse el instrumento extraordinario, el *ad quem* acogió el dictamen pericial rendido el 3 de mayo de 2017, sin advertir que éste no satisface las condiciones para ser tenido como tal, por lo que su decisión fue prematura.

En efecto, el artículo 226 del Código General del Proceso prescribe que todo dictamen, para asignársele mérito demostrativo, debe cumplir con unas exigencias, que por su importancia frente al caso se destacan los siguientes: (i) ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; (ii) explicar los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas; (iii) exponer los fundamentos técnicos y científicos de las conclusiones; (iv) incluir los datos de contacto del perito; (v) explicitar la profesión, oficio, arte o actividad que es ejercida por el experto, anexando los títulos académicos y la prueba de su experiencia; (vi) señalar los casos en que el perito ha participado y, en caso de haber aplicado técnicas diferentes a la considerada para el caso, indicar las razones para ello; y (vii) manifestar que no se encuentra en una situación que le impida actuar como perito.

Sobre el punto, la Corte ha sostenido que toda peritación debe observar los requerimientos especiales antes enunciados, so pena que la decisión de admisión del mecanismo extraordinario 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° 2008-00324-01; AC7246, 25 oct. 2016, rad. 2012-00116-01; AC1641, 2 ab. 2014, rad. 2009-01202-01).

Empero de lo comentado, la experticia arrimada al proceso, y sobre la cual se fundó la concesión del recurso

sub examine, omitió los requisitos enumerados en precedencia, como se evidencia a continuación:

(a) El escrito carece de los atributos de precisión y exhaustividad, pues no da cuenta de la situación del mercado inmobiliario en Fusagasugá y su influencia sobre el bien pretendido en usucapión.

Tampoco justificó porqué el avalúo catastral, aumentado en un 50%, corresponde al precio de mercado del fundo, pues, en principio, estas dos (2) variables tienen finalidades diferentes y no hay simetría entre ellas. Esta Sala, refiriéndose al punto, ha señalado:

No se olvide que según tiene dicho la Corte, el avalúo comercial refleja 'el valor de un bien en el mercado, en un momento y en un lugar determinado, teniendo en cuenta sus características particulares. En ese sentido, el artículo 2° del Decreto 1420 de 1998, señala que «se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien». No se trata ya de un dato tendiente a fijar el monto de un tributo, sino de la tasación concreta de un bien, de acuerdo con las reglas de la oferta y la demanda, atendidas, desde luego, la movilidad y el dinamismo de la economía, así como las condiciones especiales de ese sector del comercio. A diferencia del avalúo catastral, es posible que aquí sí se tomen en consideración circunstancias especiales como el valor histórico, cultural o artístico de un predio, o incluso, su entorno paisajístico' Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 31 de agosto de 2010 (Exp. No. 52001-31-03-004-2004-00180-01) (AC, 29 mar. 2012, rad. n° 2011-01296-00).

En adición, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi reconoce por lo menos tres (3) formas de avaluar un inmueble, a saber: método de comparación o de mercado, método de capitalización de rentas o ingresos, y método de costo de reposición, ninguna de las cuales se funda en el *quantum* catastral.

(b) Si bien el profesional evaluador manifestó que el método aplicado era el de comparación o de mercado, fundado en el análisis de «*las ventas y ofertas de propiedades localizadas en las cercanías a la propiedad objeto del dictamen*» (folio 33 del cuaderno Tribunal), lo cierto es que no develó la forma en que lo aprovechó en el caso, pues fue omisivo al precisar las transacciones comerciales que le sirvieron de referencia y las razones por las cuales eran objetivamente comparables con el caso. Máxime cuando, itérese, su labor se limitó a aumentar en un porcentaje el avalúo catastral.

(c) Se echa de menos el señalamiento de las razones técnicas que soportan las conclusiones de la perito, de suerte que fuera posible comprender la fiabilidad de sus resultados a la luz de los hechos del caso, en particular, las condiciones físicas de las edificaciones y morfológicas del terreno.

(d) El profesional olvidó remitir los documentos e incorporar la información a que se refiere el citado artículo 226. Así, el documento carece de los datos de contacto;

faltan los títulos profesionales y los soportes de la experiencia; no se mencionan los avalúos realizados en los últimos años, así como los métodos aplicados en los mismos, incluyendo las razones por las cuales se apartó de ellos, en caso que fuera así; se desconoce si ha intervenido en otros procesos con las mismas partes; y se echa de menos la manifestación sobre la no configuración de alguna de las causales para ser excluido de la lista de auxiliares de la justicia.

Tales deficiencias no fueron advertidas por el juzgador de segundo grado, quien, por el contrario, le otorgó plena credibilidad a las conclusiones periciales. Su análisis se circunscribió a aseverar que *«el interés para recurrir en casación, se concreta al valor del inmueble, el cual fue avaluado mediante dictamen pericial (Fls. 31 a 34 C-7), en el que se indicó como valor total del inmueble motivo de pertenencia la suma de \$1.229.308.500»*, sin hacer ninguna revisión adicional.

El fallador de instancia, entonces, procedió de manera apresurada en la concesión de la casación, haciéndose necesario que revise nuevamente si existe interés para recurrir, de acuerdo con la información disponible en el expediente y siempre que la misma cumpla con los requisitos legales para ser valorada, para que tome la decisión que considere pertinente.

DECISIÓN

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

Primero. Declarar prematuro el pronunciamiento del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil-Familia, al conceder el recurso extraordinario dentro del proceso de la referencia.

Segundo. Devolver la actuación a la oficina de origen, para que proceda de acuerdo con su competencia.

Notifíquese.



AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

Magistrado