



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Magistrado ponente

AC3620-2020

Radicación n. ° 11001-02-03-000-2019-04024-00

Bogotá, D.C., dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Se resuelve el recurso de queja interpuesto por Inversiones Hob S.A.S. e I.Z. Inversiones S.A.S. frente al auto de 4 de septiembre de 2019, por medio del cual el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Civil-Familia, negó conceder el recurso de casación instaurado contra la sentencia de 17 de junio del mismo año, dictada por esa Corporación dentro del proceso de deslinde y amojonamiento de las recurrentes respecto de Calcáreos S.A.

1. Antecedentes

1.1. **Petítum:** Por desacuerdo con la línea divisoria fijada por el *a-quo* en un punto del lindero «oeste-este» entre los predios de los actores y de la convocada,

respectivamente, los primeros presentaron oposición que formalizaron mediante demanda.

1.2. **Causa petendi:** La interpelada amplió las dimensiones de su terreno con el contiguo, al ingresar abusivamente a él y correr la cerca varios metros adentro.

1.3. **Sentencia de primera instancia:** El 26 de septiembre de 2018, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla denegó las súplicas, en el sentido de mantener la línea medianera previamente establecida por ese mismo despacho.

En consecuencia, ordenó a las demandantes entregar a la contraparte *«la porción de terreno objeto de debate»*.

1.4. **Fallo de segundo grado:** El superior, al resolver la apelación de los convocantes, confirmó la determinación.

1.5. **Recurso de casación:** Lo formuló el extremo activo.

1.6. **Decisión sobre la concesión:** El Tribunal mediante proveído de 4 de septiembre de 2019, no accedió a tramitarlo por la falta de demostración del interés.

Lo anterior, porque en el asunto, el agravio inferido en la sentencia se estimaba con las pretensiones, las cuales, al relacionarse con un conflicto de deslinde, su estimación debía calcularse con el avalúo de la franja en disputa.

Los convocantes, en efecto, en la demanda indicaron que el área total del terreno de su propiedad era de 12.627,75 m², denunciado a la convocada por invadir parte del mismo.

A su vez, al formular el recurso de casación y con el dictamen pericial arrimado para tal fin, señalaron que su superficie poseída era 11.802,32 m², correspondiendo la disputada en 825.43 m². Esto, porque:

$$12.627,75 \text{ m}^2 - 11.802,32 \text{ m}^2 = 825.43 \text{ m}^2$$

La aludida experticia consignó como valor del metro cuadrado del inmueble la suma de \$400.000,00; por tanto, la franja en disputa equivaldría a \$330.172.000, cuya cifra se obtiene así:

$$825.43 \text{ m}^2 \times \$400.000,00 = \$330.172.000,00$$

Entonces, el valor de la resolución desfavorable para las convocantes es inferior a 1.000 s.m.l.m.v. (C.G.P., art. 338), los cuales, traducidos a pesos de 2019, conciernen a \$828.116.000,00.

1.7. Reposición y recurso de queja: Lo interpusieron las demandantes.

Aducen la procedencia del medio extraordinario por concurrir el *quantum*, pues en la demanda de oposición se indicó claramente que la franja de terreno invadida por la interpelada es de «6.000 m², no así de 825.43 m²», según lo indicó erróneamente el *ad-quem*.

Además, tergiversó el dictamen pericial aportado con el recurso extraordinario, pues el mismo solo buscaba determinar el valor actual del metro cuadrado del terreno. No obstante, si el perito se equivocó en su laborío frente al cálculo del área física poseída por los recurrentes, estos no deben responder tal aspecto.

1.8. Determinación frente al remedio horizontal:

Se negó el 12 de noviembre de 2019, afirmando que la apreciación de los impugnantes es incorrecta, porque en el libelo genitor nada se dijo sobre la extensión de la franja en conflicto, pues solo se cuestionó a la demandada por ampliar las medidas de su predio al mover la cerca con el contiguo.

Ahora, si bien en los hechos décimo octavo y vigésimo se indicó que la porción cuya posesión estaba siendo privada correspondía a un «área superior a 6.000 m²» lo cierto es que esa afirmación fue contradicha en la experticia allegada para cuantificar las pretensiones y fijar el interés en casación.

Así las cosas, se procedió acoger lo aducido en el peritaje, el cual claramente consignó que el área del terreno en conflicto es «11.802, 32 m²».

En conclusión, el *ad-quem* mantuvo su decisión, y por tanto, ordenó la expedición de copias para desatar la impugnación objeto de esta decisión.

2. Consideraciones

2.1. De conformidad con el artículo 352 del C.G.P., el recurso de queja procede contra el auto que deniega conceder el de casación, por consiguiente, la competencia de esta Corte se limita a examinar si ese pronunciamiento, ratificado al desatar la respectiva reposición, estuvo o no ajustado a la ley.

2.2. Para el remedio extraordinario, la regla 338 *ejúsdem* señala su procedencia en litigios donde las pretensiones sean esencialmente económicas, siempre y cuando «(...) *el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea superior a un mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1.000 smlmv) (...)*», los cuales, traducidos a pesos en 2019, equivaldrían a \$828´116.000¹.

Si el fallo es totalmente desestimatorio de las pretensiones del actor, su estimación para impugnar en casación estará definido por lo pedido en la demanda; pero, si el fallo sólo acoge parcialmente lo reclamado por el actor, el *quantum* se determinará por la desventaja que le deriva la decisión².

Igualmente, el artículo 338 del C.G.P. exceptúa del justiprecio las «(...) *sentencias dictadas dentro de las acciones de grupo, y las que versen sobre el estado civil (...)*»; en consonancia con el parágrafo del precepto 334 *ídem*, en el cual, también se excluyen de esa tasación las de «(...)

¹ Cifra calculada con fundamento en el Decreto 2451 de 27 de diciembre de 2018, el cual fijó el salario mínimo mensual de 2019 en \$828.116,00.

² CSJ AC, 5 sep. 2013, reiterado en AC6011-2015.

impugnación o reclamación de estado y declaración de uniones maritales de hecho (...)».

2.3. En el proceso de deslinde y amojonamiento, en particular, en su fase verbal (C.G.P., art. 404), la controversia surge con ocasión de la línea divisoria trazada en la diligencia cumplida para tal fin (art. 403, *ejúsdem*).

Como el justiprecio del recurso de casación se determina por lo desfavorable de la sentencia, en el *sub-éxamine*, al resultar totalmente desestimatoria a las demandantes recurrentes, sus pretensiones servirán de marco para la fijación. El interés, entonces, comprende el avalúo comercial de la franja en disputa³.

Esto, claro, no impide acudir a otras variables pecuniarias, siempre y cuando estén concebidas en las súplicas (vgr., mejoras, etc.), las cuales, en el asunto, las actoras rehusaron pedir o relacionar en la demanda.

2.4. Del mismo modo, el artículo 339 *ejúsdem* prevé que en el evento de no aparecer precisada la afectación económica para acudir sede extraordinaria, el mismo deberá fijarse «(...) *con los elementos de juicio que obren en el expediente (...)*», permitiéndose al impugnante, cuando éste lo estime pertinente, aportar una experticia a efectos de precisar el justiprecio.

³ CSJ AC, 29 mar. 2012, exp. n.º. 11001-02-03-000-2011-01296-00.

2.5. El Tribunal negó conceder el recurso porque el valor del sector en discusión, esto es, donde se fijó la línea medianera, era irrisorio a 1.000 s.m.l.m.v.

Esto, por cuanto la experticia aportada con el recurso de casación señaló que el valor del metro cuadrado de la heredad ascendía a \$400.000,00; por tanto, multiplicada por la porción en litigio de 825,46 m², equivale a \$330.172.000, esto es, inferior a \$828.116.000,00, *quantum* en casación para 2019.

2.6. La discrepancia en queja, concierne, en concreto, conocer la agrimensura de la parte del terreno disputado, pues en la demanda las convocantes afirmaron que se trataba de 6.000 m², resaltando que nunca esgrimieron la cifra de 825.46 m², cantidad última que el *ad-quem* calculó con un pronóstico no estudiado ni referenciado en la pericia.

El juzgador, en efecto, incurrió en desacierto al calcular el costo de la superficie en litigio, luego de fijar sus dimensiones con la diferencia numérica entre el área total del terreno señalada en el libelo con la indicada en la experticia, pues dicha inconsistencia, *per sé*, no suponía admitir que correspondía a la extensión de la franja controvertida, pues la misma podía incumbir a otros factores, ya sea por existir zonas de cesión o por los hitos de las demás colindancias ajenas a la controversia limítrofe.

Con todo, nada dijo el dictamen sobre el punto, pues lejos de zanjar la cabida real del terreno, esto es, establecer si

era o no correcta la indicada en la demanda, tampoco se refirió sobre el área en disputa. Su temática simplemente consistió en fijarle valor comercial al bien, con fundamento en el costo del metro cuadrado.

El Tribunal, por tanto, prescindió que lo desfavorable para las recurrentes consistió en la negativa de la sentencia de reconocer que la franja de terreno debatida, cuya posesión detentaba la interpelada, era para ellas 6.000 m². Dicha cifra debía tenerse en cuenta al margen de lo probado, pues en últimas, tal cantidad fundaba su pretensión de deslinde, la cual, se desestimó.

Esto, porque es cierto que el área reclamada por las actoras según lo advierten los hechos décimo octavo y vigésimo del libelo, corresponde a 6.000 m², medida no reconocida en ninguna de las instancias.

Lo anotado, porque la *causa petendi* fue concreta en advertir que el problema de la colindancia y por tanto, del trazo divisorio, recaía en la inexactitud de lo poseído por la convocada frente a lo consignado en los títulos fuente del dominio, como las escrituras públicas de las heredades involucradas, incluidas las fichas prediales de las matrículas inmobiliarias, y las planchas o planos catastrales del IGAC.

La cuestión de la cabida y linderos era un tema inherente a la controversia, la cual no podía zanjarse por el dictamen pericial aportado para elucidar el *quantum*, pues el mismo, se reitera, nada expuso sobre la superficie en

contienda, simplemente se limitó a determinar el valor comercial del fundo, teniendo como base el precio del metro cuadrado.

Esto, porque precisamente, para efectos de fijar el interés en casación, se sabía por la demanda que el predio de los recurrentes correspondía a un área total de 12.627,75 m², de los cuales 6.000 m², aparentemente, se los había arrebatado la interpelada corriendo sus linderos. La variable entonces por establecer consistía en fijar el avalúo comercial del bien, en función claro, de la franja en litigio.

Por tanto, las recurrentes cumplieron con la exigencia de determinar el requisito establecido en el canon 339 *idem*; como era determinar el valor del bien, y concretamente del metro cuadrado, fijando así el costo de la porción del terreno bajo polémica.

La aludida experticia consignó como valor del metro cuadrado del inmueble la suma de \$400.000,00; por tanto, el área en disputa equivaldría a \$2.400'000.000.000,00, cuya cifra se obtiene así:

$$6.000 \text{ m}^2 \times \$400.000,00 = \$2.400'000.000.000,00.$$

Entonces, el valor de la resolución desfavorable para las convocantes es superior con creces a 1.000 s.m.l.m.v. (C.G.P., art. 338), los cuales, traducidos a pesos de 2019, corresponden a \$828'116.000,00.

2.7. De acuerdo a lo discurrido, prospera la queja.

3. Decisión

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

Declarar mal denegado el recurso de casación, decisión contenida en el auto de 4 de septiembre de 2019 dictado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Civil-Familia el cual en consecuencia se revoca. En su lugar **se concede** el recurso de casación incoado contra la sentencia dictada por la señalada Corporación el 17 de junio del mismo año, dentro del proceso de deslinde y amojonamiento de Inversiones Hob S.A.S. e I.Z. Inversiones S.A.S. contra Calcáreos S.A.

Comuníquese esta providencia al Tribunal para que adelante las labores que son de su competencia, de conformidad con el parágrafo del artículo 341 del C.G.P., y posteriormente remita el expediente a esta Corte.

Notifíquese


LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Magistrado