



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

AC207-2022

Radicación n° 11001-02-03-000-2021-00815-00

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

Procede la Corte a resolver el recurso de queja interpuesto por Natalia Mejía Grijalba frente al auto de 15 de diciembre de 2020, por medio del cual la Sala Civil del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali se negó a conceder el de casación contra la sentencia emitida el 29 de septiembre de 2020, en el proceso declarativo reivindicatorio que promovió Zaitana S.A.S.

ANTECEDENTES

1. Zaitana S.A.S. instauró acción reivindicatoria para que la recurrente le restituyera los inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias n° 370-770373, 370-770331, 370-770332 y 370-770362 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Dicha sociedad «*renunció*» de manera expresa al reconocimiento de «*frutos*», «*indemnización*» o «*compensación*», no así a la condena en costas a cargo de su demandada (fs. 88 a 105 y 108 a 109 C.1 Exp. 2018-00047-00).

2. El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali declaró probada una de las excepciones propuestas por la demandada y, en consecuencia, negó la pretensión reivindicatoria y condenó en costas al extremo actor, quien apeló esa sentencia (10 may. 2019 – fs. 249 a 250 y 251 a 263 C.1).

3. El Tribunal la revocó en su integridad y, en su lugar, ordenó a la accionada restituir los inmuebles objeto de la litis a favor de la reivindicante, se abstuvo de reconocer frutos o mejoras e impuso condena en costas de ambas instancias en contra de la demandada (29 sep. 2020).

4. Oportunamente, Natalia Mejía Grijalba interpuso recurso extraordinario de casación (7 oct. 2020), que inicialmente concedió el *ad quem*, luego de encontrar acreditado el interés para recurrir de la memorialista, acorde con el dictamen que para ese fin allegó (16 oct. 2020).

5. Por solicitud de la sociedad demandante (22 oct. 2020), dicha providencia se adicionó a efectos de reconocer el carácter ejecutable de la sentencia impugnada (18 nov. 2020). Notificada esa decisión, el mismo extremo procesal interpuso recurso de reposición contra el auto que admitió el recurso de casación y para desvirtuar el interés económico de su contraparte adosó una experticia y copia del avalúo catastral de los bienes objeto de controversia (25 nov. 2020).

6. Mediante proveído de 15 de diciembre de 2020, el Tribunal dejó «*sin valor*» sus anteriores determinaciones (16

oct. y 18 nov. 2020) y, en su lugar, negó la concesión del remedio extraordinario porque consideró que el valor de la resolución desfavorable no superaba el umbral requerido. A esa conclusión arribó «*ante la disparidad de avalúos traídos por las partes*» y la verificación de «*los elementos de juicio que obran en el expediente*», concretamente, la cuantía fijada en la demanda, la indicada en los contratos de promesa de compraventa y de venta, así como los avalúos catastrales que la actora presentó.

7. La impugnante cuestionó esa última decisión, a través del recurso de reposición y en subsidio queja. Destacó la improcedencia del remedio procesal utilizado por la demandante para controvertir el auto que inicialmente concedió la casación (art. 340 CPC) y señaló que los argumentos y las fórmulas de actualización utilizadas por el *ad quem* para desestimar su interés económico no se ajustan a los parámetros fijados por la jurisprudencia. De igual forma, adujo que contrario al dictamen que ella presentó, el de su contradictora no cumple con las exigencias del numeral 1° del artículo 226 del Código General del Proceso.

8. El Colegiado mantuvo su decisión e insistió que la duda generada por los dictámenes adosados por ambas partes llevó a esa Sala a determinar la cuantía del interés recurrible a partir de otros medios suasorios existentes en el plenario y la aplicación del numeral 4° del artículo 44 procesal, que estimó aplicable al caso particular (18 feb. 2021).

9. Al arribo de las diligencias a la Corte se surtió el traslado y la contraparte guardó silencio.

CONSIDERACIONES

1. Como lo indica el artículo 333 del Código General del Proceso el recurso de casación está caracterizado por su naturaleza extraordinaria, de ahí que en el precepto que le sigue se establece en forma restrictiva que únicamente tiene cabida respecto de las sentencias proferidas por los Tribunales Superiores, en segunda instancia, cuando se trate de toda clase de procesos declarativos, acciones de grupo cuya competencia sea de la jurisdicción ordinaria y las dictadas para liquidar una condena en concreto, con la advertencia de que en asuntos relativos al estado civil sólo recae en las de impugnación o reclamación y las de declaración de uniones maritales.

Ahora bien, el artículo 338 *ibidem* agrega que si las expectativas del litigante vencido son «*esencialmente económicas*» el ataque procederá cuando «*el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente*» exceda de «*un mil salarios mínimos legales mensuales vigentes*», cuantía que al tenor del artículo 339 procesal se determinará «*con los elementos de juicio que obren en el expediente*», sin perjuicio de la posibilidad que esa misma norma le confiere al censor de «*aportar un dictamen pericial*», simultáneamente con la interposición del recurso, para demostrar el monto del detrimento económico que le ocasiona el pronunciamiento, caso en el cual «*el magistrado decidirá de plano sobre la*

concesión».

Significa entonces, como lo ha sostenido la Sala, que *«el interés pecuniario del agraviado ha de determinarse a través de las probanzas recaudadas a lo largo del litigio, salvo que aquel allegue un dictamen al formular el recurso para acreditarlo, de modo que el fallador pueda establecer de manera objetiva si el perjuicio irrogado por la resolución confutada es suficiente para promover esta herramienta»* (CSJ AC3554-2021. Subrayas ajenas al original).

2. En el caso concreto, aunque en principio el Tribunal encontró acreditada la cuantía de la resolución desfavorable a la recurrente con fundamento en el *«dictamen de un perito certificado por el Registro Nacional de Avaluadores»* que *«avaluó comercialmente los inmuebles reivindicados en la suma de \$889.335.000»* (16 oct. 2020), tiempo después reversó esa determinación y desestimó el remedio extraordinario, pues consideró que existía una *«disparidad de avalúos traídos por las partes»* que obligaba a acudir a otros elementos de juicio existentes en el proceso, ninguno de los cuales, según dijo, daba cuenta de un *«valor comercial actual de los inmuebles comprometidos en el litigio»* superior al rubro señalado en el artículo 338 del estatuto procesal (15 dic. 2020).

No obstante, es preciso señalar que tal proceder desconoce la realidad del plenario y las pautas fijadas por el Legislador que le imponían al Colegiado la obligación de decidir *«de plano»* sobre la concesión de la casación, luego de

valorar el mérito demostrativo de la experticia que oportunamente presentó la recurrente (cfr. art. 339 CGP), sin que resulte admisible la aparente «*disparidad de avalúos*» que adujo como única razón para omitir ese estudio, máxime si se tiene en cuenta que el segundo dictamen, esto es, el adosado por el extremo actor, se incorporó al expediente con ocasión de un «*recurso de reposición*» que, por disposición expresa del artículo 340 del Código General del Proceso, era improcedente.

Tampoco reparó el Tribunal que en ese último avalúo los expertos señalaron que no contaron con la posibilidad de ingresar al apartamento avaluado y que por ello elaboraron su dictamen con la información obtenida en la visita de un inmueble distinto al que era objeto de estudio (Cfr. Archivo «*024AnexosRecursoReposiciónDemandante.pdf*» - «*Notas Relativas a la Valoración*»), circunstancia que por sí misma ponía en entredicho la solidez, exhaustividad, precisión, calidad e idoneidad de las conclusiones allí vertidas (cfr. art. 232 CGP), que por la misma razón no podían servir como punto de referencia para contrastar y, menos aún, para demeritar la prueba pericial que allegó la demandada a fin de demostrar su interés en casación.

En estas condiciones, contrario al planteamiento del *ad quem*, debe indicar la Corte que la revisión del avalúo comercial sobre el que se edifica el pedimento de la quejosa no ofrece dudas sobre la cuantía de la afección patrimonial que para ella supuso el veredicto de segundo grado, por cuanto estimó el «*valor de mercado*» de los bienes objeto de

reivindicación en «ochocientos ochenta y nueve millones trescientos cincuenta y cinco mil pesos m/cte».

Con ese fin, la visita del predio que llevo a cabo el perito el 3 de octubre de 2020 le permitió constatar la ubicación, estratificación, vetustez, estado de conservación, entre otras características físicas de dichos inmuebles, con especial referencia al área privada de los mismos: 204.90 m² el apartamento (FMI 370-770373), 11.64 m² el parqueadero n° 75 (FMI 370-770331), 15.34 m² el parqueadero n° 76 (FMI 370-770332) y 5,89 m² el depósito (FMI 370-770362).

Por otra parte, a fin de establecer su valor comercial, acudió a los métodos de «comparación o de mercado», «costo de reposición» y al «concepto de evaluadores de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle», así como las disposiciones de «uso del suelo del PBOT del municipio de Cali», a partir de los cuales concluyó que el valor por «metro cuadrado integral sobre construcción» acorde con el sector de la ciudad donde se localizaban los bienes era de «\$3.950.000 para el sector de influencia de la Zona Sur de Cali y de sectores próximos» y, en consecuencia, estimó su respectivo precio en los siguientes términos:

DESCRIPCIÓN ÁREAS PRIVADAS	ÁREA M ²	VALOR M ²	PARCIAL (\$)
Apartamento 301 - C	204,90	3.950.000	809.355.000
Parqueadero 75	11,64	Unidad	30.000.000
Parqueadero 76	15,34	Unidad	30.000.000
Depósito 34	21,95	Unidad	20.000.000
TOTAL VALOR DE MERCADO			889.355.000

Así las cosas, en ausencia de prueba idónea que desvirtuara esa experticia, la misma resultaba suficiente para esclarecer la cuantía de la lesión sufrida por la quejosa y de igual manera permitía inferir que se superaba el *quantum* de \$877.803.000 que se encontraba vigente para la fecha de la cuestionada sentencia desfavorable a la recurrente, acorde con el artículo 338 del estatuto adjetivo (29 sep. 2020).

3. En suma, se declarará mal denegada la concesión del remedio extraordinario oportunamente formulado por la opugnante, toda vez que acreditó en debida forma el justiprecio del interés necesario para acudir a esta vía.

DECISIÓN

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

RESUELVE:

Primero: Declarar mal denegado el recurso de casación interpuesto por Natalia Mejía Grijalba contra la sentencia de segunda instancia proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en el asunto referenciado.

Segundo: En consecuencia, se revoca el auto de 15 de diciembre de 2020 y **se concede** el recurso extraordinario.

Tercero: Comuníquese esta providencia a la oficina de origen para que adelante las labores de su incumbencia, de conformidad con el párrafo del artículo 341 del Código General del Proceso y posteriormente remita el expediente a esta Corte.

Cuarto: Sin costas por el trámite del recurso de queja.

NOTIFÍQUESE

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Magistrado

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Octavio Augusto Tejeiro Duque

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: 85CC47819FA8F971A6B4DE277A86F16213B0EA05FF109DB645A55E933FA75C2A

Documento generado en 2022-02-02