

República de Colombia



*Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN CIVIL**

AC6724-2014

Radicación nº 11001-02-03-000-2014-00197-00

Bogotá D. C., treinta y uno (31) de octubre de dos mil catorce (2014).

Procede la Corte a resolver lo que corresponda sobre el recurso de queja de Mauricio García Morales, frente al auto de 4 de diciembre de 2013, por medio del cual se negó el de casación de la sentencia de 7 de septiembre de 2011, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, dentro del proceso ordinario que adelantan Helena Plata de García y Olga Inés Plata de Gutiérrez contra el impugnante.

I. ANTECEDENTES

1.- Las demandantes promovieron acción de dominio respecto de un inmueble urbano localizado en esta ciudad, que les debía ser devuelto, con sus frutos «*comerciales, civiles y naturales*» (folios 1 al 12, cuaderno 1).

2.- El poseedor se opuso y reconvino en pertenencia (folios 22 al 28 cuaderno 1 y 16 al 25, cuaderno 2).

3.- La sentencia de primera instancia negó la prescripción, acogió la reivindicación y condenó al poseedor a restituir la vivienda, además del pagó de ciento tres millones seiscientos ochenta mil pesos (\$103'680.000) por rendimientos (folios 56 al 73, cuaderno 1).

4.- Apelado el fallo por el vencido, el Tribunal lo confirmó, con la salvedad de que la condena pecuniaria es por veinte millones seiscientos cuarenta y siete mil trescientos ochenta y un pesos con treinta y seis centavos (\$20'647.381,36), más lo que se siga «*produciendo hasta la entrega del bien raíz*» (folios 40 al 41, cuaderno 3).

5.- El usucapiente interpuso recurso de casación, que concedió el *ad quem* (30 may. 2012), al considerar que el auxiliar designado avaluó el inmueble en «*la suma de \$291'696.000 y los frutos civiles equivalieron a \$20'647.387,36, para un monto total de \$312.343.387,36*», que supera el tope de ley para el efecto (folios 99 al 101).

6.- Esta Sala (17 sep. 2012) dispuso regresar las actuaciones al Tribunal de origen porque se precipitó, toda vez que (folios 247 al 252):

a) Los fundamentos esbozados por el perito «*no avalan los resultados a los que llegó, y, en contraste, dejó de*

apreciar otro medio de convicción que milita en el expediente», refiriéndose al informe rendido en primera instancia, en el cual se destaca que el inmueble «se encuentra en total abandono» y que allí «es imposible la habitualidad (sic) del ser humano».

b) La experticia tuvo en cuenta el avalúo catastral, utilizando dos herramientas normativas diseñadas para situaciones muy diferentes, *«1) el valor máximo del arrendamiento para vivienda urbana (artículo 18 de la Ley 820 de 2003), y 2) el valor de referencia para el remate judicial en procesos de ejecución (inc. 5º del artículo 516 del Código de Procedimiento Civil)».*

7.- Agotada la complementación del experto, el juzgador de segundo grado negó la impugnación extraordinaria apartándose de ese informe porque, con base en certificación de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, el *«valor real del inmueble (...) era el que tenía el metro cuadrado de terreno de acuerdo al registro alfanumérico del predio para el año 2011»*, ascendiendo a noventa y un millones ochocientos mil pesos (\$91'800.000), que sumados a los frutos civiles, no supera el monto exigido (folios 211 al 218).

8.- Frente a lo resuelto se formuló reposición, y en subsidio, se solicitó la expedición de copias con el fin de acudir en queja ante esta Corporación. Aquel se desató adversamente el 15 de enero de 2014, ordenándose la expedición de las reproducciones (folios 228 al 230).

9.- Suministradas las expensas y retiradas las piezas, el afectado sustentó la queja en tiempo, alegando que el *ad-quem* se alejó totalmente del dictamen pericial y de su aclaración y complementación, utilizando como única tasación «*el valor del metro cuadrado de terreno establecido en el avalúo catastral del inmueble*», desconociendo con ello lo señalado en el auto que declaró prematuramente concedida la casación (folios 232 al 240).

10.- Por Secretaría se dio el correspondiente traslado mediante fijación en lista, que trascurrió en silencio (folios 243 y 245).

II. CONSIDERACIONES

1.- El artículo 366 del Código de Procedimiento Civil contempla que «*[e]l recurso de casación procede contra las (...) sentencias dictadas en segunda instancia por los tribunales superiores, cuando el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea o exceda de cuatrocientos veinticinco (425) salarios mínimos legales mensuales vigentes*», entre otras, en «*las dictadas en los procesos ordinarios o que asuman ese carácter*».

2.- En la presente acción, el sentenciador estimó que el interés pecuniario valorado a la fecha en que se profirió la sentencia no excede la cuantía legalmente señalada para que proceda el recurso de casación, recalcando al desatar la

reposición que *«se avocó el estudio de las sucesivas aclaraciones al dictamen pericial decretado y como este no colmó las expectativas, se decidió -utilizando las pruebas recaudadas- aplicar la metodología empleada por Catastro Distrital que deviene de un estudio estadístico del valor de los predios en el mercado inmobiliario».*

3.- Mientras tanto, el opugnador considera que en la experticia se valoraron adecuadamente las circunstancias y particularidades que rodean el inmueble, y la norma no faculta sustituir ese medio probatorio, pues, de existir inconformidad, puede solicitarse aclaración, adición o ampliación.

4.- Cuando en un trámite coinciden, en virtud de la reconvención, una acción de dominio con la prescripción adquisitiva del bien poseído, el *quantum* del interés para recurrir en casación corresponde a la sumatoria del valor comercial del bien y los frutos reconocidos u omitidos en la decisión, siendo necesario su *«justiprecio por un perito cuando no aparezca determinado en el expediente»*, al tenor del artículo 370 del Código de Procedimiento Civil.

Al respecto ha señalado la Corte que

(...) tratándose de un proceso ordinario, como el que corresponde a las acciones de pertenencia y reivindicatoria de bienes inmuebles, el artículo 366 del C. de P. Civil condiciona la concesión del recurso extraordinario de casación contra la sentencia de segunda instancia, al valor actual de la resolución desfavorable al recurrente, cuyo monto debe ser igual o superior

a cuatrocientos veinticinco (425) salarios mínimos legales mensuales vigentes, (...) Ahora bien, como la resolución desfavorable al recurrente se contrae al valor del bien inmueble cuya prescripción adquisitiva de dominio fue denegada y de los frutos civiles reconocidos a la sociedad reivindicante, corresponde establecer, entonces, si en el proceso ordinario en el cual se dictó la sentencia recurrida en casación, existen los medios probatorios que permitan estimarla (auto de 4 de agosto de 2010, exp. 2009-01834).

5.- Tiene incidencia en la decisión que se está tomando lo que se pasa a relacionar:

a.-) Que el objeto de la discusión corresponde a un bien raíz con folio de matrícula inmobiliaria 50C-31857 (folios 1 al 12, cuaderno 1 y 16 al 27, cuaderno 2).

b.-) Que la sentencia de segunda instancia confirmó la negativa de la usucapión y la procedencia de la reivindicación, fijando los frutos civiles en veinte millones seiscientos cuarenta y siete mil trescientos ochenta y un pesos con treinta y seis centavos (\$20'647.381,36), a esa fecha (folios 40 al 41, cuaderno 3).

c.-) Que el poseedor recurrió en casación y el juzgador la concedió (30 may. 2012), previo avalúo del inmueble (folios 99 al 101).

d.-) Que esta Sala declaró prematuro ese proceder, puesto que «*no realizó una valoración adecuada del dictamen rendido*» (folios 247 al 252).

e.-) Que se agotó por el *ad quem* la complementación de la experticia (folios 138 a 145 y 153 a 160).

f.-) Que el Tribunal negó el recurso (4 dic. 2013), al considerar defectuoso el análisis y las deducciones realizadas por el profesional designado, por lo que el estimativo comercial del lote lo limitó al valor del «*metro cuadrado de terreno de acuerdo al registro alfanumérico del predio para el año 2011*», que, sumado a los rendimientos dejados de producir, daba un valor menor al interés establecido por la ley (folio 211 a 218).

6.- Del examen de las copias allegadas se advierte que la decisión que es materia de reparo se tomó pasando por alto aspectos importantes, que inciden en la procedencia del ataque propuesto, a saber:

a.-) Para desatender el trabajo del perito, dijo el juzgador que

(...) incurre en algunos de los reparos hechos en el auto que declaró prematura la casación concedida, en efecto, en uno de sus apartes halla valores con fundamento en mecanismos que aplican cuando se trata de especificar el valor comercial del inmueble para fijar el canon de arrendamiento (ley 820/2003) y, la otra metodología, insiste en despejar el valor del inmueble como si se tratase de un caso de avalúo para remate judicial en proceso de ejecución apreciaciones que no pueden ser tenidas en cuenta, pues no se está en presencia de tales eventos (folio 215 y 216).

No obstante estimó que, al haberse incorporado al expediente un documento oficial que da cuenta del valor del metro cuadrado para la zona y en la época de la sentencia, éste era insuficiente en el justiprecio de la desventaja patrimonial sufrida por el censor, no sin antes advertir que sólo se contabilizaría el costo del suelo, ya que la construcción *«se encuentra en estado de ruina»* y *«esa condición emerge en forma clara de los diversos elementos de prueba que se encuentran a lo largo de la actuación»*, por lo que *«no sería razonable establecer el valor del inmueble sobre la base del metro cuadrado del área construida»*.

Vista así la actuación, no era suficiente la sola certificación catastral, que sólo revela generalidades y no contiene el estimativo del predio en juego frente a las condiciones del mercado inmobiliario de la zona.

Y es que cuando el perjuicio, o parte del mismo como acá sucede, depende del estimativo comercial de un bien raíz, éste debe ser el producto de un estudio pormenorizado de sus condiciones, así como el análisis de las leyes de oferta y demanda vigentes en el comercio para la fecha del fallo.

En ese sentido tiene dicho la Corporación que

(...) cuando el agravio pueda depender del avalúo de un bien inmueble, en orden a conocer a cuánto asciende el memorado interés se impone el decreto y práctica del peritaje aludido en el

artículo 370 citado, toda vez que, por las vicisitudes relativas a la ley de la oferta y la demanda, producidas por los vaivenes en los que naturalmente se mueve la economía, esa es la forma objetiva más adecuada en orden a conocer cuál es el valor actual de una especie de esa naturaleza, las que, por esas mismas circunstancias económicas, por la volatilidad de los mercados y por los efectos propios del paso del tiempo, tienen la probabilidad no solo de aumentar de valor, sino que también pueden depreciarse” (auto de 15 de febrero de 2011, exp. 2011-00109-01).

Y más recientemente agregó que

(...) cuando la “determinación del interés para recurrir en casación” se circunscribe a un bien raíz es imperioso un examen exhaustivo del mismo, aunado a una labor de estudio comparativo del mercado inmobiliario, realizados por alguien versado en la materia, que permitan conocer su valor comercial para la fecha en que surge el agravio (...) No se cumple esa labor cuando se toma como base el avalúo catastral incrementado en un cincuenta por ciento (50%), conforme señala el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, por tratarse de supuestos diferentes, ya que el alcance de esa norma se restringe a los procesos de ejecución (auto de 23 de marzo de 2012, exp. 2006-00345).

b.-) El auxiliar de la justicia en su trabajo aclaró que el predio se encuentra en mal estado, «*con tendencia general del mismo a física, real y materialmente a ruina*», y que después de analizar las características de la construcción, «*el valor comercial de este inmueble se determinó a través de los métodos de reposición y comparación directa del*

mercado, tomando como referencia precios de oferta y demanda en el sector de bienes similares o físicamente comparables», asignándole un valor de doscientos sesenta y nueve millones doscientos noventa y tres mil seiscientos ochenta pesos (\$269.293.680).

Posteriormente explicó que para llegar a dicho valor era adecuado, habida cuenta del notorio estado de deterioro de la construcción, *«deducirle el cuarenta por ciento (40%) al promediado valor de \$1'246.731, por m² de construcción, generando así el valor de \$748.038,60 por metro cuadrado construido, el cual multiplicamos por el total del área de construcción de trescientos sesenta metros cuadrados (...) para el gran total de \$269.293.986»* (folio 153 a 160).

Por su parte el Tribunal precisó que siendo un área de 180 m² con un valor individual de quinientos diez mil pesos (\$510.000), el precio total del terreno es de noventa y un millones ochocientos mil pesos (\$91.800.000), lo que marca una diferencia ostensible.

De esta manera, si el informe no cumplió con las condiciones de ser *«claro, preciso y detallado»*, ni se explicaron los *«exámenes, experimentos e investigaciones efectuados»*, que generen credibilidad sobre el precio de mercado del lote y su edificación, debió exigirse al profesional que profundizara sobre los puntos constitutivos de duda, sin entrar a sustituir su dicho con un estimativo oficial.

c.-) Al excluirse de tajo lo señalado por el perito y lo referente a la edificación, sin que el documento allegado por catastro se adecúe a las reglas expuestas por esta Corporación al no estar sustentada en «*especiales conocimientos*» a la luz del artículo 233 del Código de Procedimiento Civil, sino en el «*análisis estadístico del mercado inmobiliario*», según indica el artículo 7° del Decreto 3496 de 1983, se incurrió en la misma falencia que se la achaca a la experticia, ya que la justificación luce exigua y extraña frente a lo perseguido.

Quiere decir que, en lo que respecta a la vivienda que se reclama en pertenencia, así esté en avanzado estado de deterioro, no hay claridad ni precisión sobre a cuánto asciende su importe económico, situación que impide tener como definido el *quantum* para recurrir.

7.- Deberán adoptarse, por tanto, las medidas a que haya lugar para definir con precisión el contenido económico de la controversia, teniendo en cuenta lo expuesto en el presente pronunciamiento.

III. DECISIÓN

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

RESUELVE

Primero: Declarar que fue prematuro el pronunciamiento de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, negando la concesión del recurso de casación dentro del proceso de la referencia.

Segundo: Devolver la actuación surtida a la oficina de origen, para que allí se determine el interés para recurrir, y una vez agotada la actuación pertinente, proceda como corresponda.

Notifíquese

FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ

Magistrado