

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL –FAMILIA.**



Asunto:

Nulidad de contrato de Javier Humberto Jiménez Hernández contra Fernando Javier González y Carlos Francisco Otálora Sánchez.

Exp. 2019-00375-04

Bogotá D.C., quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

ASUNTO A TRATAR

Se decide sobre la concesión del recurso extraordinario de casación formulado por la parte demandada contra la sentencia de segundo grado.

ANTECEDENTES

Esta Corporación emitió fallo de segunda instancia¹, donde resolvió revocar la decisión dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá el 29 de marzo de 2022, para en su lugar, declarar la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre las partes, como su otrosí, con la consecuente condena por restituciones mutuales.

Contra dicha determinación interpuso en tiempo la parte demandada recurso extraordinario de casación², de conformidad con lo establecido en el

¹ Archivo 69 carpeta segunda instancia

² Archivo 71

artículo 337 del C.G.P., para lo cual, expuso: *“Ahora bien, a pesar del abundante material probatorio que obra en el expediente que da cuenta acerca de los valores que acreditan el interés para recurrir en casación, pues las mejoras efectuadas al inmueble “El Encenillo” más el valor de los inmuebles con M.I. 170-33454, 170-30175, 170-29958, determinan efectivamente que se cumple a cabalidad con el justiprecio del que trata la norma en cita”*.

CONSIDERACIONES

Dada la naturaleza del litigio y la fecha de su iniciación, luce palmar que, a propósito de determinar la procedencia o no del mecanismo extraordinario impetrado, la norma a aplicar es el artículo 338 del C.G.P., a cuyo tenor: *“el recurso de casación procede cuando el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea superior a un mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1000 smlmv). Se excluye la cuantía del interés para recurrir cuando se trate de sentencias dictadas dentro de las acciones populares y de grupo y las que versan sobre el estado civil”*.

En el caso de estudio, observa este Despacho que se hallan congregados los referidos presupuestos para que sea viable la concesión de la casación, desde luego, los relativos a la instancia judicial en que se emitió el fallo y el linaje del proceso que lo recoge; como también, es clara la legitimidad que le asiste al extremo demandado para impulsar tal mecanismo, al haberse declarado la nulidad de la promesa de contrato y su otrosí donde obraron como segundos permutantes, con las restituciones mutuas a que ello derivó.

Luego, faltaría por determinar si el interés de aquella parte alcanza para colmar el anotado tope de 1000 s.m.l.m.v., en función de lo cual se hizo uso de las pruebas obrantes en el expediente, que claramente dan cuenta el valor la

totalidad derivada de las condenas impuestas, esto es, tanto a cargo de la parte demandada como del extremo demandante, así:

A cargo del extremo demandante	A cargo del extremo demandado
\$602.521.491 , por valor de la finca conformada por los predios con F.M.I. Nos. 170-29958, 170-33453 y 170-30175 (numeral 9 sentencia).	\$339.249.122 , por concepto del precio pagado, más sus intereses civiles legales (numerales 3 y 4 sentencia)
	\$107.000.000 por concepto de frutos derivados del predio el Encenillo (numeral 6 sentencia)

Asimismo, se tiene que las mejoras reclamadas sobre el predio el Encenillo y que fueron negadas, ascienden a la suma de **\$494.521.491**, según la prueba pericial practicada en esta instancia, por lo cual, sumadas todas esas condenas arroja como resultado **\$1.543.292.107**, valor que supera el límite señalado por la ley para recurrir en casación.

Y ello es así, en tanto el objeto del litigio fue la declaración de nulidad del contrato de promesa y su otrosí, lo que lleva inmerso las restituciones mutuales en favor del interesado en el recurso extraordinario, como también sobre las que fuera condenado. Al respecto, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural, ha considerado:

3"14. Según las cifras que señala el experticio, el valor del bien inmueble "Las Camelias" que debían restituir al demandante-recurrente los demandados -según la demanda (fl. 5v.)- asciende a la suma de \$12.000.000,00 y los predios "El Jardincito" y "El Porvenir" que debía restituir el demandante a los demandados, asciende a la suma de \$9'000.000,00 (fl. 99).

El interés para recurrir según el peritaje fue señalado en la suma de \$21'607.634,00 (fls. 105 y 106). El Tribunal ordenó aclaración "en el sentido de manifestar (el perito) a cuánto asciende la cuantía de las prestaciones a favor de los demandados y a cargo del demandante para

³ Sala Casación Civil, Agraria y Rura, proveído de 3 de mayo de 1993, MP Eduardo García Sarmiento

la fecha del fallo (16 de julio de 1992)...” (fl. 107). El experto conceptuó, finalmente, que el interés para recurrir asciende a \$20.140.624,00 (fl. 108). Puesto el dictamen en conocimiento de las partes, el apoderado judicial del demandando H. de Jesús Muñoz Gallego, solicitó aclaración y adición, que, ordenadas, el perito absolvió ratificando suposición pues “...se hizo en esos términos de acuerdo a las diversas aclaraciones pedidas por el H. Magistrado...” (fls. 115 y 116).

15. El Tribunal razonó, acerca de la cantidad de \$20.140.624,00, que corregido matemáticamente asciende a \$20'139.924,00, que “no es posible acogerla por cuanto se observa, que quizá de manera involuntaria, no tuvo en cuenta al hacer el cálculo de las prestaciones a cargo del demandante y a favor de los demandados, el valor de los inmuebles que el fallo de primer grado ordena restituir por parte de aquél, cuyo precio, fl. 52, determina en \$9'000.000,00. En cambio, en el estimativo de las prestaciones a cargo de los codemandados, se incluye la suma de \$12'000.000,00 eh que avalúa el predio “Las Camelias””.- De suerte que -continúa el Tribunal se impone sustraer de la suma de \$20'139.924,00 los \$9'000.000,00 de que habla, logrando como resultado la cantidad de \$11'139.924.00...”, suma esta que no alcanza el interés para recurrir, posición que no comparte el recurrente demandante en queja.

16. De conformidad con lo dicho y las copias allegadas al recurso de queja, encuentra la Corte que el interés del demandante está en lo que la sentencia del ad quem le pueda causar agravio, por significar lo que le debe restituir el demandado según lo pedido en la demanda.

Si como consecuencia de la pretensión de la demanda, esto es la declaratoria de nulidad de la promesa de permuta, el demandado debe restituir el predio “Las Camelias” más los frutos, y el perito estima que esa consecuencia vale al momento de la sentencia, \$20'139.924,00, siguese que ese es el valor del interés del recurrente para impugnar en casación. De consiguiente, la decisión del Tribunal (sentencia del 16 de julio de 1992) puede causar perjuicios al demandante en cuantía superior a la suma exigida como valor del interés para recurrir en casación. De modo que de conformidad con el valor del predio “Las Camelias” y sus frutos, según el peritaje, el recurso es procedente, razón que lleva a tenerlo por mal negado y, en cambio, a otorgarlo para que el Tribunal, cumplido los trámites y cargas de ley, envíe el expediente.

17. El valor equivalente a \$11'139.924,00 que consideró el ad quem como interés para recurrir el demandante, por debajo de la suma señalada por la ley, ciertamente es posición no acertada ya que el demandante, repítese, persiguió, como consecuencia de la pretensión de nulidad, la restitución del predio “Las Camelias” y sus frutos valorados en la susodicha suma de \$20.139.924,00,

siendo obligación del demandante recurrente la restitución de los predios "El Jardincito" y "El Porvenir", que al no tener que restituir no implicaría agravio para su patrimonio y, de consiguiente, no se podía restar a la pretensión del demandante el valor de estos dos últimos predios.

18. De modo que de conformidad con lo discurrido, reiterase, el recurso es procedente, razón la cual lleva a tener por mal negado el recurso de casación y, en cambio, a otorgarlo para que el Tribunal, cumplidos los trámites y las respectivas cargas de ley, envíe el expediente."

Bajo estos argumentos y cumplido está el requisito que atañe al interés que le asiste a la parte demandada para recurrir en casación, es procedente conceder el recurso extraordinario interpuesto, por ajustarse a las exigencias contempladas en los artículos 333 y siguientes del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el magistrado sustanciador de la Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca,

RESUELVE

PRIMERO: Conceder el recurso extraordinario de casación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada contra la sentencia proferida por esta Corporación dentro del proceso de la referencia.

SEGUNDO: En firme, remítase el expediente a la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia para lo de su cargo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

(Firma electrónica)

ORLANTO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado

Firmado Por:
Orlando Tello Hernandez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 002 Civil Familia
Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **cf9fd07ffc2da7bfcf443daad1d569be5506314ed76974c02a5c1e6f7c8d1cb**

Documento generado en 15/04/2024 02:52:32 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>