

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
PEREIRA - RISARALDA  
SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**

**Magistrado Sustanciador: Carlos Mauricio García Barajas**

**Enero dieciocho (18) de dos mil veintidós (2022)**

**Radicación No.** 66001310300220180031101  
**Proviene:** Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira  
**Asunto:** Apelación de sentencia - reivindicatorio  
**Demandante:** Mauricio Alberto Escobar Boada  
**Demandado:** Juan Manuel Varela Rojas

**Objeto de la providencia.**

Corresponde resolver la procedencia del recurso extraordinario de casación propuesto por el apoderado judicial de la parte demandada (ach. 57 de segunda instancia) contra la sentencia proferida por este Tribunal, dictada por escrito en octubre catorce (14) de dos mil veintiuno (2.021) dentro del proceso declarativo – reivindicatorio de la referencia.

**Consideraciones**

El recurso de casación está reglado en el art. 333 y ss. del C.G.P., para su concesión deben reunirse los siguientes requisitos:

**1-** Naturaleza de la providencia opugnada.

Señala el numeral 1° del art. 334 lb., que procede contra la sentencia dictadas por los Tribunales Superiores de Distrito judicial en segunda instancia dentro de toda clase de procesos declarativos; en este asunto, se cumple, al tratarse de un proceso reivindicatorio que conoció esta Corporación como apelación de sentencia.

## 2.- Oportunidad.

Se debe interponer dentro de los cinco (05) días siguientes a la notificación de la sentencia, o del auto que resuelve adición, corrección o aclaración de la misma (art. 337 lb.).

En el caso se presentó solicitud de adición y aclaración del fallo (arch. 45 carpeta de segunda instancia) que fue atendida en proveído de noviembre 10 de 2021 notificado el siguiente día 11 (arch. 53); así, la oportunidad para incoar el recurso transcurrió los días 12, 16, 17, 18 y 19 de ese mismo mes. La casación que nos compete se radicó el día 16, siendo claramente temporáneo.

3.- No puede interponerlo quien no apeló la sentencia de primer grado cuando la de segunda instancia fue exclusivamente confirmatoria. No se subsume la situación del casacionista en ese supuesto hecho, teniendo en cuenta que al serle totalmente favorable la sentencia inicial carecía de interés para recurrir, sin embargo, nace este cuando la de segunda instancia revoca en su integridad la decisión apelada y la decisión le resulta adversa.

## 4. Justiprecio del interés para recurrir en casación.

4.1.- Corresponde al valor actual de la resolución desfavorable al recurrente (Cfr. CSJ. AC2416-2021), cuya cuantía (art. 338 del C. G. P.) debe ser superior a 1000 salarios mínimos legales mensuales vigentes para la fecha en que se profirió la sentencia de segunda instancia (2021); vale decir, en este caso, la cantidad de **novecientos ocho millones quinientos veintiséis mil pesos (\$ 908.526.000)**.

4.2.- Frente a la pretensión contenida en el libelo inicial el demandado antepuso **su condición de poseedor** del predio, no con el propósito de obtener mayor reconocimiento de mejoras (prestaciones mutuas), sino persiguiendo derruir a cabalidad el derecho de reivindicación blandido en la demanda por el comunero propietario.

Mírese que el interés del extremo pasivo no sufrió menoscabo en la sentencia de primer grado; empero, al virar 180° la sentencia de segunda instancia (revocando la decisión apelada) ello traduce en que el interés económico agraviado es igual al 100% del avalúo del inmueble, por

corresponder a igual porcentaje de la posesión que dice ejercer el casacionista. Ha sostenido con antelación la Corte Suprema de Justicia (AC2713-2020):

*“Igualmente, tratándose del proceso de reivindicatorio, en principio, la apreciación del fundo objeto del mismo será la variable que define el interés jurídico del casacionista.*

*Lo anterior, porque las pretensiones económicas en el señalado juicio se relacionan con la declaración del dominio y reintegro de la posesión de un inmueble a su dueño, por definición estimable económicamente, siendo su valor el agravio que el fallo cause a las partes, según corresponda.”*

**4.3.-** El interés económico se debe establecer con los elementos de juicio que obren en el expediente o podrá el recurrente presentar dictamen pericial, debiendo el magistrado decidir de plano (art. 339 Ib.). En este caso la parte demandada allegó dictamen pericial. Aunque no está sujeto a las diligencias de contradicción, se debe valorar las formalidades propias de ese medio probatorio (art. 226 Ib.).

Con antelación precisó la Corte Suprema de Justicia (AC3347-2020): *“...toda peritación debe observar los requerimientos especiales antes enunciados, so pena que la decisión de admisión del recurso de casación 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.º 2008-00324-01; AC7246, 25 oct. 2016, rad. n.º 2012-00116-01; AC1641, 2 ab. 2014, rad. n.º 2009-01202-01; AC2017, 23 may. 2018, rad. n.º 2013-00339-01).”*

**4.4.-** Los presupuestos a valorar del dictamen pericial para que funja como elemento de convicción del hecho (avalúo del inmueble) se concentran en el art. 226 del C.G.P.

**(a).** La idoneidad del evaluador se demostró conforme a cánones que regulan esa actividad (cfr. arts. 22 de la Ley 1673 y 17 del Decreto 556<sup>1</sup> de 2014), el certificado de inclusión en el RAA se otea en los arch. 66 y 67 de la carpeta de segunda instancia, inscrito en la categoría

---

<sup>1</sup> “Los evaluadores deberán demostrar su calidad en las categorías y alcances en los que están inscrito, sus antecedentes disciplinarios y cualquier otra información que repose en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), mediante certificación de inscripción, sanciones y registro de información de evaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición.

En el certificado de que trata este artículo se anotarán también los registros voluntarios en materia de experiencia y vigencia de los certificados de calidad de personas expedidos por entidad de evaluación de la conformidad acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).

En materia disciplinaria, el certificado indicará exclusivamente las sanciones que se encuentren en firme contra el evaluador. En ningún caso se mantendrá el reporte negativo si la sanción es levantada o si el término de la misma ha vencido.”

1 – inmuebles urbanos<sup>2</sup>; luego, tratándose de un inmueble suburbano de esta localidad el objeto de la experticia<sup>3</sup> no se palma criterio que mengue la idoneidad del profesional.

Asimismo, a partir del folio 98 del arch. 59 de segunda instancia, el evaluador da cuenta de sus aptitudes académicas y experiencia profesional, tanto dentro de asuntos jurisdiccionales como fuera de ellos, y hace las declaraciones de técnica, imparcialidad y moralidad requeridos en el art. 226 precitado.

**(b).** Se identifica el predio por sus características: nomenclatura, folio real, cédula catastral y linderos; se determina con criterios sólidos, exhaustivos y claros, técnicas y métodos de la profesión, detallando el valor del terreno según comparación con predios del sector (indicándose explícitamente cuáles, y el resultado de la investigación), y las construcciones teniendo en cuenta su vetustez (véase, conclusiones, ff. 93 y ss. del arch. 59 lb.), para un avalúo total de **cuatro mil setenta y tres millones ochocientos veintinueve mil seiscientos cuarenta y siete pesos** (\$ 4.073.829.647).

**4.5.** Por lo expuesto, se considera que la experticia allegada junto a la solicitud del recurso de casación es apta para demostrar la suficiencia del interés para recurrir.

Valor que, sin duda, conlleva a encontrar cumplido el último presupuesto de la casación, por lo que el recurso será concedido.

**5.-** Basta resolver sobre la solicitud de suspensión de los mandatos ejecutables de la sentencia recurrida, petición contenida en el aparte final del memorial que censura (cfr. arch. 57 lb.) y contemplada inciso 4º del art. 341 del C.G.P.

Tal como lo señala el memorialista, aquella debe ser estimada una vez el interesado allegue caución judicial, cuya fijación y valoración corresponde al *ad quem* (cfr. AC268-2020 y AC3282-2017).

---

<sup>2</sup> Art. 5, Decreto 556 de 2014: "Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado."

<sup>3</sup> "La Urbanización Cafelia 8, donde se ubica el predio estudiado es un área decretada según el POT vigente de Pereira como zona Suburbana, con servicios públicos en servicio." F. 4. Archivo 59.

**5.1.-** Para lo anterior, téngase en cuenta que el artículo 65 del Código Civil define las cauciones como: “...*significa generalmente cualquiera obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena. Son especies de caución la fianza, la hipoteca y la prenda*”.

Función que se encuentra en diversas reglas de ordenamiento adjetivo; por ejemplo, la señalada para decretar medidas cautelares dentro de los procesos declarativos (art. 590-2 del C.G.P): la obligación la asume el demandante para cubrir los costos y perjuicios que se causen (generalmente al demandado, aunque también puede ser a un tercero) por la práctica de las medidas cautelares allí señaladas. En el marco de los procesos ejecutivos, se responde al mismo arquetipo (art. 599, inciso 5º, lb.), a petición del extremo pasivo, la asume el ejecutante por valor del 10% del valor actualizado de la ejecución, en favor del perjudicado por los perjuicios que se causen con la práctica.

Luego, el mismo entendimiento debe dársele en el caso *sub examine*: la “obligación” a cargo del recurrente para cubrir perjuicios que se susciten por la suspensión de la ejecución de la sentencia, que en el caso se traduce en la suspensión de la entrega del inmueble que se ordenó reivindicar (contemplada en el numeral segundo del aparte resolutivo de la sentencia); el perjuicio se entiende causado a la comunidad en favor de la que se impetró la acción. El objeto de la caución, al tenor de la norma, es el siguiente: “garantizar el pago de los perjuicios que dicha suspensión cause a la parte contraria, incluyendo los frutos civiles y naturales que puedan percibirse durante aquella”.

**5.2.** En el presente asunto no se encuentra una prueba directa que permita inferir en concreto, o al menos de manera aproximada, el valor de los perjuicios que podría ocasionar la suspensión de la ejecución de la sentencia de no prosperar el recurso de casación. Ni siquiera obra prueba de los frutos civiles o naturales que pueda generar el fundo durante el periodo en que se demoraría la entrega a la parte actora, pues recuérdese que en la sentencia de segunda instancia se dejó precisado que no se demostró la existencia de frutos, ni se evidenciaron bases probatorias para cuantificarlos.

Con todo, y solo con el exclusivo propósito de determinar el valor de la caución que se debe prestar por el recurrente para suspender la ejecución de la sentencia, se atenderán los siguientes criterios que esta Sala estima plausibles.

En primer lugar, atendiendo el valor comercial del bien objeto del proceso y el contenido del artículo 18 de la Ley 820 de 2003, se considera procedente estimar como valor de frutos civiles por arrendamiento el 1% del avalúo comercial. Se reitera, si bien no se trata en estricto sentido del arriendo de un bien inmueble destinado a vivienda, se acude a este límite para fijar un posible valor de fruto civil por arrendamiento, y ante la ausencia de otras bases probatorias para su cuantificación. Así, se entenderá que el predio produciría en la actualidad un canon mensual de:

Valor comercial	\$ 4.073.829.647,00
Canon mensual	\$ 40.738.296,47

Del cual se verán privados los demandantes mientras se surte la casación, si se impide la materialización de la sentencia.

Ahora bien. Con la finalidad de determinar, en promedio, la duración o el tiempo que podría demorar el trámite del recurso de casación, la Sala examinó en términos generales (esto es, sin conocer los detalles de cada asunto) el tiempo transcurrido en los últimos 10 casos resueltos por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sin práctica de pruebas adicionales, obteniendo el siguiente resultado:

#	Providencia	Fecha sentencia de casación	Fecha sentencia del Tribunal	Duración (días)
1	SC5605-2021	15/12/2021	10/07/2017	1619
2	SC5662-2021	15/12/2021	23/05/2017	1667
3	SC5509-2021	15/12/2021	18/03/2019	1003
4	SC5430-2021	7/12/2021	7/06/2018	1279
5	SC5312-2021	1/12/2021	7/02/2018	1393
6	SC5290-2021	1/12/2021	29/10/2015	2225
7	SC5040-2021	6/12/2021	24/03/2021	257
8	SC5034-2021	2/12/2021	16/05/2018	1296
9	SC5251-2021	26/11/2021	21/06/2018	1254
11	SC5252-2021	26/11/2021	17/07/2018	1228
Promedio en días				1322,1
Promedio en meses (de 30 días)				44,07

Así las cosas, los perjuicios que la suspensión de la ejecución de la sentencia puede causar a la parte demandante, calculados en la forma indicada sobre los frutos civiles aproximados que el predio puede generar por el término que, en promedio, podría demorarse la resolución del recurso extraordinario, ascienden a:

Valor comercial	\$ 4.073.829.647,00
Canon mensual (1%)	\$ 40.738.296,47
Meses promedio duración casación	44,07
Valor canon mientras se tramita casación	\$ 1.795.336.725,43

Por ese valor, en consecuencia, deberá otorgarse caución real, bancaria u otorgadas por compañía de seguros, en dinero, títulos de deuda pública, certificados de depósito a término o títulos similares constituidos en instituciones financieras, dentro del término legal que adelante se precisará.

6. La declaración de la suspensión de los efectos ejecutables de la sentencia y otros ordenamientos pertinentes, se harán, si es el caso, una vez pase a despacho el asunto con la correspondiente caución judicial para su calificación.

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, en Sala Civil-Familia de Decisión,

### Resuelve

**Primero:** Conceder el recurso extraordinario de Casación interpuesto a través de apoderado judicial por la parte demandada Juan Manuel Varela Rojas, contra la sentencia proferida por esta Corporación, el 14 de octubre de dos mil veintiuno (2.021), dentro del proceso declarativo de la referencia, de conformidad con las consideraciones consignadas en la parte motiva de este proveído.

**Segundo:** Fijar el valor de la caución para la suspensión de los efectos ejecutables de la sentencia de segundo grado, a cargo de la parte recurrente en casación, en **mil setecientos noventa y cinco millones trescientos treinta y seis mil setecientos veinticinco pesos con cuarenta y tres centavos** (\$ 1.795.336.725,43), que debe ser presentada dentro del término señalado en el art. 341 del C.G.P. (10 días).

**Tercero:** Vencido el lapso anterior sin que se allegue prueba de la caución, la Secretaría remitirá el expediente a la H. Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia para el

trámite del recurso de casación. Así mismo, copia digital al juzgado de primera instancia para que se surta la realización material de las órdenes de la sentencia de segunda instancia.

**Notifíquese y cúmplase**

**Carlos Mauricio García Barajas**

**Magistrado**

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR ESTADO DEL DÍA 19-01-2022  CÉSAR AUGUSTO GRACIA LONDOÑO SECRETARIO
---

**Firmado Por:**

**Carlos Mauricio Garcia Barajas**

**Magistrado**

**Sala 002 Civil Familia**

**Tribunal Superior De Pereira - Risaralda**

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:

**422e3cbd2aa46dcd79dac08f0f5ed05ab2074d4d300216a6ddab648617d3d889**

Documento generado en 18/01/2022 10:43:44 AM

---

La firma electrónica contenida en este documento puede ser validada en <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>. Igualmente, el contenido de esta providencia y el estado en el cual aparece notificada, pueden ser consultados en el link <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-pereira-sala-civil-familia>

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**