

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA CUARTA CIVIL – FAMILIA

Magistrada sustanciadora
CATALINA ROSERO DIAZ DEL CASTILLO

ASUNTO: RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACIÓN

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA

NÚMERO INTERNO: 43.119

CÓDIGO ÚNICO: 08 001 31 53 005 2018 00075 01

DEMANDANTE: HUMBERTO ALEAN URZOLA

DEMANDADO: ENRIQUE ALEAN URZOLA (q.e.p.d), ROSA EUFEMIA MARTÍNEZ LOZANO Y PERSONAS INDETERMINADAS

Barranquilla, veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Procede la Sala unitaria a resolver sobre la viabilidad del Recurso Extraordinario de Casación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada contra la sentencia del 10 de junio del 2021 proferida por este Tribunal, dentro del proceso verbal de la referencia, y dejando constancia que en la fecha se recibe informe secretarial que da cuenta del recurso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

La jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha sido constante en cuanto a que el interés para recurrir en Casación es un requisito concurrente para su concesión, y que el mismo está determinado por el agravio que al impugnante le produce la sentencia recurrida, en este caso la del Ad quem; pues, es esta última, como acto jurisdiccional, la que resulta susceptible de recurrirse en Casación; de ahí que el interés para tal efecto se determina por la cuantía de las resoluciones de esta decisión, que económicamente perjudican al impugnante.

Así entonces, verificadas las circunstancias especiales del presente asunto, se tiene que se trata de un proceso verbal de pertenencia, donde la parte demandada estuvo integrada por dos sujetos, a saber, los señores ENRIQUE ALEAN URZOLA (q.e.p.d) y ROSA EUFEMIA MARTÍNEZ LOZANO, no obstante, la especial citación de las llamadas personas indeterminadas; por lo que estas dos personas naturales ostentarían la condición de litisconsortes necesarios por disposición legal¹, y en virtud de que la relación jurídica sustancial que a ellos les incumbe, deviene inescindible frente a la acción que se invoca con la demanda, y sin que se pudiera decidir de fondo lo pretendido sin su debida

¹ El artículo 61 del C.G.P., define el litisconsorcio necesario: “*Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.*”

integración², según los postulados de los arts. 61 y 375 numeral 5° del C.G.P. atinente éste último a la declaración de pertenencia, el cual señala que “siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real de dominio sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella”.

Por lo tanto, el interés o agravio que le asiste a los demandados en comento, repercute en la “estimación cuantitativa de la resolución desfavorable al momento de proferirse la sentencia objeto de la impugnación extraordinaria, concepto que «(...) está supeditado a la tasación económica de la relación jurídica sustancial que se conceda o niegue en la sentencia, (...) a la cuantía de la afectación o desventaja patrimonial que sufre el recurrente con la resolución que le resulta desfavorable, evaluación que debe efectuarse para el día del fallo”³.

Y tratándose de la resolución desfavorable a los demandados, donde las pretensiones de la demanda de pertenencia que prosperaron a favor del demandante recaen sobre bienes inmuebles, se tiene que la doctrina de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, también ha fijado una serie de lineamientos o parámetros para su estimación y cuantificación a partir de los medios de convicción que obran en el expediente respecto de los bienes raíces e interés para recurrir. Veamos:

*“Es pertinente memorar que conforme al artículo 339 del Código General del Proceso, «[c]uando para la procedencia del recurso sea necesario fijar el interés económico afectado con la sentencia, **su cuantía deberá establecerse con los elementos de juicio que obren en el expediente. Con todo, el recurrente podrá aportar un dictamen pericial si lo considera necesario, y el magistrado decidirá de plano sobre la concesión.** (...)»*

Así lo enseña el precedente invariable de la Corte, que en casos similares a este ha concluido que, «[p]ara la determinación del mencionado interés, la nueva regulación procesal prevé que “...su cuantía deberá establecerse con los elementos de juicio que obren en el expediente. Con todo, el recurrente podrá aportar un dictamen pericial si lo considera necesario, y el magistrado decidirá de plano sobre la concesión” (artículo 339). (...)»

*De manera que, ese dictamen pericial aportado por el recurrente, no es cualquier documento. Por el contrario, bien claro dispuso el legislador que la carga consiste en aportar un “dictamen pericial”, luego debe cumplir con los requisitos contemplados en el artículo 226 de la misma, [no obrante] con desapego de las pautas normativas y jurisprudenciales recién expuestas, **el recurrente (...) se limitó a aportar un avalúo catastral del predio objeto de sus pretensiones.** Tal probanza no tiene los alcances que pretende el impugnante, en primer lugar, porque no corresponde propiamente al «dictamen pericial» que, como quedó visto, es el único elemento de juicio adicional que el demandante estaba facultado para adosar a su escrito de impugnación, circunstancia relevante en asuntos como este. (...)»*

“en tanto que «[c]uando “la determinación del interés para recurrir en casación” se circunscribe a un bien raíz [como ocurre en este litigio] 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» (CSJ AC, 23 mar 2012, exp. 2006-00345).

² Ver sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, del 06 de julio del 2.000, exp. R-7607M.P., José Fernando Ramírez Gómez: “siendo entonces, en el proceso de pertenencia legítimos contradictores las personas determinadas que figuren en el mencionado certificado como titulares de derechos reales, amén de las indeterminadas, es indudable que obligatoriamente deben ser llamadas como partes para que salgan en defensa del título registrado.”

³ Ver Auto del 12 de febrero del 2020, Sala de Casación Civil, AC409-2020, Radicación n° 11001-02-03-000-2020-00210-00, magistrado sustanciador, Luis Alonso Rico Puerta.

Justamente con base en esa premisa, en época más reciente esta Corporación resaltó que para estimar el agravio sufrido con el fallo recurrido en casación, **«no sirve el avalúo catastral de que da cuenta el recibo de impuesto predial y, por lo tanto, no son de recibo actualizaciones realizadas con parámetros fijados para actualizar año a año ese tributo, pues, el aludido certificado representa simplemente un indicador fiscal, salvo lo dispuesto para el proceso ejecutivo, lo cual significa que (...) no sirve en todo caso para fijar el aludido monto económico, en la medida en que el artículo 370 del Código de Procedimiento Civil traza unas pautas especiales para los eventos en que el valor para recurrir por la indicada vía no aparezca determinado en el proceso»** (autos de 25 de abril de 2002, exp. 0403-01 y de 29 de junio de 2004, exp. 11001-0203-000-2003-00261-01)" ...

Insístase en **que, para resolver sobre la concesión del remedio extraordinario en estudio, no es factible (como lo sugirió el quejoso) «incrementar» el susodicho avalúo catastral en una mitad, en la forma que contempla el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso, pues esa pauta normativa no fue dispuesta propiamente para estimar la cuantía del interés para recurrir en casación, sino, puntualmente, para el avalúo de inmuebles en procesos ejecutivos. En relación con dicho aspecto, y ya en vigencia de la Ley 1564 de 2012, esta Sala puntualizó: «el único medio de convicción que puede aportar el recurrente, con posterioridad al proferimiento del fallo que pretenda censurar, es un dictamen pericial, connotación que, ciertamente, no ostenta la "certificación catastral" que aportó el quejoso, pues se trata de un elemento de juicio distinto al que de manera particular contempló la ley para ese caso específico, como es la cuantificación del interés para recurrir en casación, que no es una tasación cualquiera, sino una determinación jurídica sobre el monto en términos económicos del desmedro alegado por el quejoso frente a la sentencia cuestionada.**⁴

Así entonces, establecido que el interés para recurrir en Casación se debe estimar a partir de los elementos de juicio que obran en el expediente, y que con relación a las particularidades de los bienes raíces, también la parte recurrente podrá aportar con el memorial del recurso un dictamen pericial, en este caso rendido por perito evaluador de conformidad con el art. 339 del C.G.P. y el precedente citado; sin embargo, en el presente asunto se advierte que la parte recurrente no aportó experticia al respecto.

Debe insistirse en que el avalúo catastral contenido en el recibo de impuesto predial del año 2020 aportado con el memorial del recurso de Casación no reemplaza una experticia en este sentido, ni la sugerencia del mismo en el sentido de incrementar este valor en un 50%, resulta viable según lo explicó la Corte en la sentencia citada *in extenso*; por lo que para determinar este avalúo y la estimación del interés en este caso en particular, corresponde hacerlo a partir de los elementos de convicción que obran en el expediente; no sin antes precisar que el agravio del censor se traduce en las pretensiones de la demanda que fueron concedidas en la primera instancia y confirmadas en la segunda, es decir, el dominio que se declaró pertenece al demandante sobre los inmuebles denominados apartamentos 202, 301, 302, y 401, que a su vez hacen parte de la propiedad horizontal "Edificio Alean 2", según las pretensiones del libelo.

Pues bien, encuentra el despacho que los inmuebles descritos se encuentran discriminados en su cabida, extensión, y características generales en la escritura pública No. 1441 del 3 de junio de 1998 de la Notaría Cuarta de Barranquilla, que estableció y constituyó el régimen de propiedad horizontal del Edificio Alean 2;

⁴ Ver Auto del 12 de febrero del 2020, Sala de Casación Civil, AC409-2020, Radicación n° 11001-02-03-000-2020-00210-00, magistrado sustanciador, Luis Alonso Rico Puerta.

los certificados de tradición correspondiente a las matrículas inmobiliarias 040-319941, 040-319942, 040-319943 y 040-319943, aportados estos con la contestación de la demanda; así como el dictamen pericial rendido y practicado por perito en el curso de la primera instancia, del cual se precisa de una vez, que no contiene ni tuvo por objeto el avalúo de comercial de los inmueble, si no tan solo para constatar los hechos de la demanda y algunos aspectos de la posesión⁵.

Tenemos que la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal Edificio Alean 2 y el dictamen referido señalan con relación a los bienes raíces objeto de la demanda lo siguiente:

-Apartamento 202 con matrícula inmobiliaria 040-319941, tiene un área de 62.40 metros cuadrados, y un coeficiente de copropiedad del 14.26%.

-Apartamento 301 con matrícula inmobiliaria 040-319942, tiene un área de 62.40 metros cuadrados, y un coeficiente de copropiedad del 14.26%.

-Apartamento 302 con matrícula inmobiliaria 040-319943, tiene un área de 62.40 metros cuadrados, y un coeficiente de copropiedad del 14.26%.

-Apartamento 401 con matrícula inmobiliaria 040-319944, tiene un área de 73.41 metros cuadrados, y un coeficiente de copropiedad del 16.78%.

Es decir, que los inmuebles objeto de la controversia representan un total del **59.56%** de coeficiente de copropiedad del Edificio Alean 2, y no el 100% del predio o el inmueble, como lo pretende hacer ver el recurrente con la estimación que hace con el recurso.

Para estimar el valor de los inmuebles, apartamentos 202, 301, 302, y 401, tenemos entonces que, con la demanda y la contestación fueron aportados recibos de impuesto predial con señalamiento del avalúo del total del inmueble que comprende dicha propiedad horizontal, correspondientes a los años 2013 a 2018, siendo el último valor por éste concepto la suma de \$706.867.000 para abril del 2018. No obstante, con el memorial de interposición del recurso de Casación el recurrente aportó impuesto predial con avalúo correspondiente al año 2020 por valor de \$728.000.000, el cual, si bien no tiene el alcance de un dictamen pericial ni un estudio comparativo de mercado, junto con las demás pruebas que obran en el proceso, son los únicos que permiten procesalmente establecer un valor estimado respecto de los inmuebles objeto de la controversia.

Como los bienes raíces objeto de la demanda comprenden un 59.56% del coeficiente de copropiedad con relación a la propiedad horizontal Edificio Alean 2, se tiene que, en proporción al avalúo catastral del año 2020, el valor del agravio se estimaría en la suma de \$433.636.705, es decir, aplicando dicho porcentaje de coeficiente; y se itera entonces que a este valor no se le pueden hacer incrementos como el del 50% que erradamente señaló el recurrente, ni aplicar fórmulas de indexación a partir del IPC; porque de todas formas no se cuenta con otros elementos de juicio al respecto, ni sería procedente en esta instancia la ordenación de pruebas en ese sentido, por ser la comprobación de dicho avalúo y estimación del interés, una carga que incumbe únicamente al

⁵ Ver pdf "documentos para reconstrucción 2", folios 220 a 270, del expediente electrónico de primera instancia.

recurrente; siendo entonces aquella estimación procesalmente válida para dirimir el asunto.

Por lo tanto, el interés o agravio antes establecido, no supera la cuantía de los 1.000 salarios mínimos legales mensuales vigentes establecida en el art. 338 del C.G.P., y, en consecuencia, se negará la concesión del recurso incoado.

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

RESUELVE

PRIMERO. NO CONCEDER el Recurso Extraordinario de Casación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada, por lo anotado en la parte considerativa del presente proveído.

SEGUNDO. Oportunamente, devuélvase por Secretaría el expediente electrónico al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE.

CATALINA ROSERO DIAZ DEL CASTILLO
Magistrada

Firmado Por:

Catalina Rosero Díaz Del Castillo
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

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:

f6857b37c9a384b1d5bbaee6ea54d0c90ca0015734f5ce4061534a7b6eb6da08

Documento generado en 23/09/2021 12:02:36 p. m.

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