

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

Bogotá, D. C., octubre seis de dos mil veintitrés.

Proceso : Pertenencia.
Radicado : 25-183-31-03-001-2019-00150-01

Ejecutoriado el auto anterior se pasa a resolver sobre la solicitud de concesión del recurso de casación contra la sentencia proferida el día 18 de agosto de 2023, confirmando el fallo recurrido que accedió a las pretensiones de la demanda, que formula el demandado Roberto Contreras Tovar, atendiendo lo dispuesto por la Corte Suprema de Justicia en el auto que se ordenó obedecer en la providencia anterior.

1. Prevé el artículo el artículo 338 del C.G.P. que el recurso de casación procede, siendo las pretensiones esencialmente económicas, cuando el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente supere los mil salarios mínimos legales mensuales y para estos eventos, la *“cuantía debe 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”*.

Precisando la jurisprudencia que son dos los parámetros que pueden considerarse que, *“para verificar el interés que se requiere para acudir a la censura extraordinaria, existen dos vías diferentes, de un lado, que el ad quem revise los elementos de convicción que obren en el diligenciamiento para determinar el valor pecuniario, y del otro, la posibilidad que tiene el impugnante de allegar un dictamen pericial, el cual, indudablemente, debe ceñirse a las exigencias previstas en el artículo 226 ejúsdem”*.

2. En este caso, la sentencia recurrida es la emitida en segunda instancia en un proceso de pretensión declarativa de pertenencia, que confirmó la decisión que accedió a la prescripción de los porcentajes que de la copropiedad de cada uno de los siguientes inmuebles demandó el comunero actor Camilo Hernán Campo Duque contra sus condómines:

Un 50% Lote El puente de matrícula inmobiliaria 176-60159 siendo sus copropietarios Camilo Hernán Campo Duque en 50% y Roberto Contreras Tovar del otro 50%.

Un 20% del Lote La Ladrillera de folio 176-40138 de propiedad en un 80% de Camilo Hernán Campo Duque y el restante 20% de Roberto Contreras Tovar.

Un 25% del Lote La Puerta de la Sabana de folio 176-40137 propiedad en un 75% de Camilo Hernán Campo Duque y en un 25% Roberto Contreras Tovar.

Un 20% del predio Lote Sembradero de los Tintos de folio 176-26711 su propiedad radica en un 80% en Camilo Hernán Campo Duque y en un 20% en Contreras Tovar Roberto.

Y un 25 % del predio Lote El Alterón- de folio No. 176-40538 propiedad radica en Camilo Hernán Campo Duque propietario en un 75%, Roberto Contreras Tovar un 20% y Silvia Fernanda Contreras Godoy el restante 5%.

2.1. Como no aportó el recurrente Roberto Contreras Tovar un dictamen pericial para establecer el monto actual del perjuicio irrogado o interés para recurrir, y no obra tampoco en el expediente prueba directa de donde derivarlo, se pasa a revisar los elementos de juicio que en el expediente se encuentran para la mencionada tarea.

¹ Radicado 25286-31-03-001-2013-00960-01 MP. Dra. Martha Patricia Guzmán Álvarez.

En primer lugar, tenemos unas certificaciones expedidas en el año 2019 por la secretaría de hacienda del municipio de Sesquilé², donde se anotan los avalúos catastrales de los inmuebles para ese año.

En ella, el avalúo que corresponde al predio denominado Sembradero de Los Tintos asciende a \$1.534.701.000, el de La Ladrillera es \$33.015.000; El Alterón que se unió con el Puente porque tienen la misma cédula catastral se avaluó en \$228.987.000; y el lote La Sabana \$127.861.000.

Pero, como el recurrente demandado era solo propietario de las cuotas partes antes relacionadas, si se toma ese valor catastral de los predios, dado en el 2019, la suma del valoración de las cuotas partes de los inmuebles cuya propiedad pierde en el fallo recurrido, no alcanza el monto necesario para la concesión del recurso.

Lote La Ladrillera 25%	: \$ 8.253.750
El Puente 50%	: \$114.493.500
Puerta de la Sabana 25%	: \$ 31.965.250
Sembradero Los tintos 20%	: \$306.940.200.
TOTAL	: \$461.652.700.

Pues es la suma resultante de la adición inferior a la que equivale los 1.000 salarios mínimos mensuales del año 2023 en que se emite la decisión atacada.

2.2. Tampoco resulta procedente el recurso si se considera el otro elemento de juicio que el proceso aporta en el marcado propósito; los precios que pagó el demandante Camilo Hernán Campos al comprar sus cuotas partes en los bienes que son objeto material de la pertenencia, extrayéndose de ellos en valor que podría corresponder a las que el recurrente pierde al confirmarse la declaratoria de pertenencia.

Pues en la escritura 5996 del 16 de diciembre de 2008 contentiva de la compra que por la suma por de \$369.128.175.00, hizo el acá demandante del 65% de lote de terreno y construcción en él existente del bien La Ladrillera; el 65% del Lote de Terreno denominado El Alterón, predio al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 176-40538; de un 65% Lote denominado La Puerta de La Sabana con matrícula inmobiliaria No. 176-40137 y el 65% Lote El Sembradero de Los Tintos, al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 176-0026711. Vendedores los señores: Luis Fernando Contreras Tovar, Álvaro Enrique Ocampo Saab, Julián Andrés Contreras Prias, Irma Maritza del Consuelo Contreras Tovar y Jairo Ignacio Contreras Tovar.

Se tendría que tomando como base ese valor -\$369.128.175- y considerando que era el demandado propietario de un 25%, su cuota parte, equivaldría a: **\$141.972.375**

Monto que se lograría a través de la siguiente operación aritmética:

$$\frac{369.128.175}{100\%} \times 25\% = 92.282.043.75 \text{ Valor del 25\% del predio.}$$

Ahora \$92.282.043.75 por el 25% = **\$141.972.375.**

Igual conclusión se obtiene de observarse que tres años después a través de la escritura pública No. **0596 de 2011**, vende Daniel Enrique Contreras Duran, al mismo comprador, el 5%, de que era titular en cada uno de lotes antes mencionados, en suma de **\$31.949.750.**

Deducida entonces la cuota parte del demandado -25%-, desde ese monto, daría un total de **\$159.748.750**, más alto que la valoración del anterior año 2008.

Suma que se obtiene con la siguiente operación aritmética:

² Fl. 44 C. 1

31.949.750 5%
X 100% = \$638.995.000 Valor del 100% del predio

Ahora \$638.995.000 por el 25% = **\$159.748.750.**

-En el mismo año 2011 a través de la escritura pública No. 1845 de 2011 Ricardo Andres Contreras, le vende al mismo comprador, la cuota parte de iguales predios, que también correspondía al 5%, en el mismo valor -\$31.949.750-, por lo que innecesario resulta el computo reiterativo, que arrojaría igual resultado.

-Posteriormente, el 12 de noviembre de 2011, mediante **escritura No. 2332 de 2011**, Irma Maritza del Consuelo Contreras Tovar le vende el 50% del predio El Puente a Camilo Hernán Campos en suma de \$42.710.500, por tanto, el restante 50% que le correspondía a Roberto Contreras equivaldría a igual valor, esto es, **\$42.710.500.**

-A través de **Remate de fecha 24 de agosto de 2016**, vende Silvia Fernanda Contreras Godoy el 5% que le correspondía en tres de los lotes, conforme a lo siguiente: *“AVALUO: la 1/4 parte del 20% de los siguientes inmuebles. Se avaluó así: el bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-26711 “sembradero Los Tintos” fue avaluado en la suma de 27.913.500, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-40138, La Ladrillera fue avaluada en la suma de \$142.050 y el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-40137 La Puerta de La Sabana se avaluó en la suma de \$1.308.750”.*

En este punto ha de aclararse que a Roberto Contreras le fue adjudicado el 5% del predio La Ladrillera para el que hizo postura en **\$260.000** y La Puerta de La Sabana cuya postura y adjudicación fue en **\$1.550.000**, por lo que entonces también sería ese el valor del perjuicio por la privación respecto del dominio de esa cuota parte del predio.

Ahora, considerando los mayores precios en que se enajenaron los cuatro primeros predios, que conforme a lo anterior sería el valor pagado en el año 2011, pues para esa data, se avalúo conforme las escrituras de venta 0596 y 1845, el 5% de esas cuotas partes en \$31.949.750, resultando de ahí que el 25% de la cuota de Roberto Contreras alcanzara para ese año, un mayor valor de **\$159.748.750**, muy superior al del año 2008, resultado al que debe agregarse el del 50% del lote El puente que ascendió a **\$42.710.500**, y el de los dos porcentajes de 5% que adquirió por remate en valor de **\$260.000** y **\$1.550.000**, cifras que sumadas darían un total de **\$204.269.250**, es decir, que este sería en últimas, el valor del perjuicio ocasionado al demandado.

Sumas muy inferiores a las exigidas por la norma citada al inicio, que señala la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, no pueden ser indexada conforme al IPC a la fecha de proferimiento de la decisión de segunda instancia –agosto de 2023-, *“puesto que, al tratarse de un predio, sus incrementos no obedecen a una simple operación matemática, sino a diversas variables que solo pueden establecerse a través de una experticia técnica o, por lo menos un documento idóneo que lo certifique (v. gr., impuesto predial)”,* pues, *“No necesariamente los inmuebles incrementan su valor con el transcurso del tiempo, pues existe la posibilidad de que se presenten causas que conduzcan a la disminución de su valor, por ejemplo, la declaratoria de emergencias en la zona, factores de riesgo no mitigables, catástrofes naturales, alteraciones del mercado inmobiliario, entre otras.”*³

3. No hay lugar entonces a acceder a la reclamada concesión del recurso de casación, porque ante la falta de aporte de la pericia que valorara el interés para recurrir del peticionario, la cuantía del interés del demandado recurrente hubo de buscarse en los elementos de juicios obrantes en el expediente, y se tiene que con base en ese ejercicio se concluye que no supera los 1.000 salarios mínimos mensuales, variable que para el año 2023 e estableció en \$1.160.000⁴, equivaliendo el interés para recurrir a la suma de \$1.160.000.000 cte.

³ Ibidem.

⁴ Decreto 2613 de 2022.

Pues las sumas que con los elementos de juicio obrantes en el expediente se determinaron **\$461.652.700** a través del cálculo del valor porcentual del impuesto predial del año 2019 y la suma de **\$204.269.250** establecida a través de los precios de compra de las cuotas partes de la copropiedad vendidas por otros condómines, no alcanzan el guarismo necesario para la procedencia del recurso.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala de Decisión Civil - Familia.

RESUELVE

NO CONCEDER el recurso de casación interpuesto por la demandada Roberto Contreras Tovar, contra la sentencia proferida por este Tribunal, Sala de Decisión Civil – Familia, el día 18 de agosto de 2023.

En firme esta decisión, devuélvase el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado