



ASUNTO: APELACIÓN DE LA SENTENCIA DEL 3 DE JULIO DE 2019
RADICACIÓN: 08001-31-53-016-2016-00217-02 (42.376 TYBA)
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: TROPICALMERAS LTDA
DEMANDADA: BAVARIA S.A.
PROCEDENCIA: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla, catorce (14) de agosto de 2020

En oportunidad la demandada BAVARIA S.A., interpuso recurso extraordinario de casación contra la sentencia de fecha veintisiete (27) de julio de dos mil veinte (2020), proferida por esta Corporación en segunda instancia, dentro del proceso anteriormente referenciado.

ANTECEDENTES

TROPICALMERAS LTDA instauró demanda declarativa de pertenencia contra BAVARIA S.A., pretendiendo que se declarase que adquirió por usucapión el predio denominado ALTAMIRA ubicado en el municipio de Puerto Colombia (Atlántico), e identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-474973 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de dicho lugar. A este trámite se acumuló la demanda reivindicatoria seguida entre las mismas partes pero desde contrarios extremos procesales, mediante la cual BAVARIA S.A. solicitó se declarara que le pertenece el aludido inmueble e incoando que se dispusiera que la demandada lo reivindicara con todo lo que se reputase inmueble, así como con sus frutos naturales y civiles.

Las pretensiones de la demanda de pertenencia fueron acogidas por el Juzgado de conocimiento en sentencia de fecha 3 de julio de 2019, decisión contra la cual la demandada instauró recurso de alzada, que fue resuelto por esta Corporación en Sala de Decisión el 27 de julio hogño, confirmándose la aludida determinación.

Inconforme con esta última decisión, el extremo pasivo de la litis incoó recurso de casación, sobre cuya concesión procede el Despacho a pronunciarse, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

De conformidad con lo previsto en los artículos 334 y 338 del Código General del Proceso, el recurso extraordinario de casación procede contra las sentencias dictadas por los Tribunales Superiores en segunda instancia, dentro de los procesos declarativos, cuando el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente, sea o exceda de mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Aunado a ello, el medio de impugnación debe proponerse dentro de los 5 días siguientes a la notificación de la sentencia, requisito con el que se cumple en este caso.

El aludido interés, está supeditado al valor económico de la relación jurídica sustancial concedida o negada en la sentencia; vale decir, a la cuantía de la afectación o desventaja patrimonial que sufre el recurrente con la resolución que le resulta desfavorable, evaluación que debe hacerse para el día del fallo.

Aunado a lo anterior y descendiendo al caso de marras, en asuntos en los que se pretende la adquisición por usucapión de un predio, el monto a tomar en cuenta a efectos de determinar el justiprecio es el que corresponde al valor de aquel, como lo ha señalado la H. Corte Suprema de Justicia, al indicar que *“como en este litigio la discusión trata de la usucapión de un inmueble, su estimación económica al tiempo de la sentencia censurada constituye el factor económico definitivo para acudir en casación”*.

En ese orden de ideas, en la demanda se consignó que el valor comercial del inmueble ascendía a \$104.000.000, advirtiéndose que de otro lado, obra en el legajo Certificado Catastral Nacional

¹ Sala de Casación Civil. Auto AC 1329 del 6 de julio de 2020. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.



expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, en la que se señaló que el avalúo del mismo era de \$169.748.000, documento que data del 15 de junio de 2016² haciéndose necesario actualizar dicha suma a la fecha de la emisión de la sentencia de segunda instancia, como bien lo indicó la Alta Corporación en la providencia antes citada.

Antes de realizar dicha labor, es menester puntualizar que a pesar de obrar dictamen pericial elaborado por el Auxiliar de la Justicia ÁNGEL AVENDAÑO LOGREIRA, se dirigió a la identificación del predio como se consignó en el acápite “LABOR PERICIAL” sin que en él se consignara su valor catastral o comercial, e igual sucede con el “ESTUDIO DE PREDIO” con el que se acompañó la demanda en reconvención. Aunado a lo cual, en la Escritura Pública N° 481 del 21 de junio de 2011 de la Notaría Única del Círculo de Puerto Colombia mediante la que se realizó la cesión del hecho de la posesión por parte de LUIS GILDARDO GÓMEZ ALZÁTE a favor de JORGE ANDRÉS SERNA QUINTERO, y que tuvo como objeto el predio en litigio, se convino como precio la suma de \$45.000.000; mientras que en el Contrato de Cesión de la Posesión realizado por JORGE ANDRÉS SERNA QUINTERO a TROPICALMERAS LTDA se acordó el de \$40.000.000. Advirtiéndose que se tomará el valor consignado en el Certificado expedido por el IGAC, no sólo por tratarse de la entidad oficial encargada de ello, sino por ser el documento más reciente, pues memórese data del año 2016.

Así las cosas, procederá la Sala Unitaria a la actualización de dicha suma, así:

$$V_p = V_h \frac{Í_f}{Í_i}$$

En donde:

V_p es el valor presente que debe calcularse;

V_h es el valor histórico o aquel que se va a actualizar, que para este caso es \$169.748.000.

$Í_f$ es el índice final para julio de 2020³, que equivale a 104,97;

$Í_i$ es el índice inicial del IPC, esto es, el reportado para el mes de junio de 2016, fecha en la que se expidió el Certificado Catastral Nacional, que equivale a 92,54.

Realizada la operación, se obtiene el resultado que sigue:

$$V_p = \$169.748.000 \times \frac{104,97}{92,54} = \mathbf{\$192.548.601}$$

Valor este que no supera el de 1000 salarios mínimos legales mensuales vigentes, que a la fecha de expedición de la sentencia de segunda instancia equivalían a OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL PESOS (\$877.803.000). Lo anterior, hace improcedente la concesión del recurso extraordinario, y consecuentemente, torna estéril emitir pronunciamiento alguno sobre la solicitud de suspensión del fallo impugnado, con fundamento en el artículo 341 *Ibidem*.

Resulta oportuno acotar que la utilización del Índice de Precios al Consumidor (IPC) como forma para obtener la actualización del valor de un predio e incluso sus mejoras, ha sido avalado por la H. Corte Suprema de Justicia, cuando no existen otros elementos de prueba que brinden claridad sobre tal suma, así:

“(…) Luego, ninguna circunstancia de orden legal o técnico se opone a que la deflacción del valor obtenido **se haya realizado con base en el Índice de Precios al Consumidor**

² Fl. 58 C. Ppal

³ Fecha de emisión de la sentencia de segunda instancia.



(IPC), porque a falta de datos confrontables del mercado inmobiliario para la época investigada, aquella viene útil como herramienta de verificación del precio en «*términos reales*» que pudo tener la vivienda para 1995 a través de eliminar de la suma estimada para 2014 el efecto de crecimiento producido por la inflación lo que supone sustraerlo o restarlo, de ahí que sea admisible el resultado de esa operación para los efectos de la tarea encomendada a la prueba pericial. Incluso el demandante admite que el «*sistema de costo de reposición con depreciación y deflactación*» refleja «*valores muy cercanos a los reales*», con lo cual igual procedimiento con base en el ICCV, queda en el plano de una distinta valoración económica que no revela un error protuberante y de grave magnitud en la realizada⁴. (Negrilla del Despacho)

Aunado a lo anterior, no puede dejarse de lado que a voces del artículo 339 del C.G.P. incumbe al recurrente en casación “*aportar un dictamen pericial si lo considera necesario*” a efectos de determinar el justiprecio, posibilidad por la cual no se optó por el interesado a efectos de esclarecer dicho punto, habida cuenta se reitera, la ausencia de otros elementos que permitieran establecerlo, teniendo en consideración que los dictámenes que reposan en el expediente no recayeron sobre tal aspecto, como ya se dijo. Al respecto, el órgano de cierre en la jurisdicción ordinaria, señaló:

“*[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). Se trata pues de dos maneras para determinar el justiprecio del interés para recurrir, o bien se establece con los elementos de juicio que obren en el expediente; o bien, el recurrente tiene la facultad de aportar un dictamen pericial. No de otra manera puede entenderse los vocablos “podrá” y “si lo considera necesario” que tiene la norma transcrita. Por lo que la carga ya no recae en el Tribunal quien, en principio, no estaría convocado a decretar una prueba de tal linaje para esos fines.*

Ahora, de optar el recurrente por no aportar un dictamen pericial que determine el interés para recurrir, se somete entonces al escrutinio que sobre el particular pueda hacer el ad quem con los elementos de juicio que obren en el expediente⁵”.

En mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR la concesión del recurso extraordinario de casación presentado por el apoderado de la demandada BAVARIA S.A., contra la sentencia del veintisiete (27) de julio de dos mil veinte (2020), proferida por esta Corporación en segunda instancia, dentro del Proceso Verbal de Pertenencia promovido por TROPICALMERAS LTDA contra la aquí recurrente, conforme lo expuesto.

SEGUNDO: Una vez esté en firme esta decisión, ordenar por Secretaría la devolución del expediente al Juzgado de origen.

Notifíquese y Cúmplase


YAENS LORENA CASTELLÓN GIRALDO
Magistrada Sustanciadora

Firmado Por:

YAENS LORENA CASTELLON GIRALDO
MAGISTRADO

⁴ Sala de Casación Civil. Sentencia SC 22056 del 9 de diciembre de 2017. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

⁵ Sala de Casación Civil. Auto AC 409 del 12 de febrero de 2020. M.P. Luis Alonso Rico Puerta.



**MAGISTRADO - TRIBUNAL 005 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA
CIUDAD 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:

20886a6e4f0b368a3c278e7c04c746efaa56ab8437a9aa567730457fef9ae685

Documento generado en 14/08/2020 12:01:01 p.m.