

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



*“Al servicio de la justicia y de la paz social”*

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN  
SALA DE DECISIÓN CIVIL

PROCESO	VERBAL PERTENENCIA
DEMANDANTE	RAMÓN ANTONIO GIRALDO ZULUAGA
DEMANDADA	FUNDACIÓN BERTA ARIAS DE BOTERO Y PERSONAS INDETERMINADAS
INSTANCIA	SEGUNDA -APELACIÓN DE SENTENCIA-
PROCEDENCIA	JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
RADICADO	05001 31 03 004 2020 00299 02
DECISIÓN	INTERNO 2023 – 017 DENIEGA CONCESIÓN CASACIÓN

**Medellín, diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023)**

Procede esta Sala de Decisión a resolver lo pertinente respecto del recurso de casación formulado por el señor apoderado de la parte demandante frente a la sentencia de segunda instancia proferida el 21 de septiembre de 2023.

**CONSIDERACIONES**

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 337 del Código General del Proceso, la parte demandante está legitimada para interponer el recurso de casación porque la sentencia de segundo grado le fue desfavorable, en tanto revocó la decisión de primer grado que había accedido a las pretensiones de la demanda de pertenencia. Así mismo, se verifica que la presentación del recurso fue oportuna.
2. El recurso de casación, precisamente por su carácter extraordinario, sólo fue consagrado para ser empleado frente a determinadas sentencias en atención a la naturaleza del proceso en que se hayan proferido, la autoridad judicial que la dictó, y siempre que el “*valor actual de la resolución desfavorable al recurrente*” exceda al equivalente a 1.000 salarios mínimos legales mensuales<sup>1</sup> -que para la fecha de emisión de la sentencia de segundo grado ascienden a \$1.160.000.000, salvo que el proceso verse

<sup>1</sup> Art. 338 del Código General del Proceso

sobre el estado civil de las personas, evento en el que ese elemento patrimonial no se tiene en cuenta, pero que no es el caso que ahora nos ocupa.

Así, cuando de procesos declarativos se trata, con la salvedad anotada respecto de las causas sobre el estado civil de las personas, se requiere como elemento constitutivo del interés para recurrir en casación, que el agravio pecuniario inferido al recurrente alcance al menos el mencionado umbral económico.

3. En el *sub examine* acontece que el interés para recurrir en casación se determina de acuerdo al avalúo del bien pretendido en pertenencia, sumado a las otras condenas por frutos o similares que se hubiesen impuesto a la parte recurrente. Así lo señaló la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia al decidir sobre un asunto similar al presente que, aunque refiere al monto de interés para recurrir que establecía el Código de Procedimiento Civil, en lo demás resulta perfectamente aplicable al presente caso (Auto del 23 de agosto de 2012, MP. Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez, expediente 110010203000201200490-00):

La Corte al respecto ha dicho que “[t]ratándose de un proceso ordinario, como el que corresponde a las acciones de pertenencia y reivindicatoria de bienes inmuebles, el artículo 366 del C. de P. Civil condiciona la concesión del recurso extraordinario de casación contra la sentencia de segunda instancia, al valor actual de la resolución desfavorable al recurrente, cuyo monto debe ser igual o superior a cuatrocientos veinticinco (425) salarios mínimos legales mensuales vigentes, requiriéndose de su justiprecio por un perito cuando no aparezca determinado en el expediente (...) Ahora bien, como la resolución desfavorable al recurrente se contrae al valor del bien inmueble cuya prescripción adquisitiva de dominio fue denegada y de los frutos civiles reconocidos a la sociedad reivindicante, corresponde establecer, entonces, si en el proceso ordinario en el cual se dictó la sentencia recurrida en casación, existen los medios probatorios que permitan estimarla” (auto del 4 de agosto de 2010, expediente. 2009-01834).

En pretérita oportunidad señaló que “la cuantía para recurrir en casación ‘depende del valor económico de la relación sustancial definida en la sentencia, esto es, del agravio, la lesión o el perjuicio patrimonial que con las resoluciones adoptadas en el fallo sufre el recurrente, sólo la cuantía de la cuestión de mérito en su realidad económica en el día de la sentencia, es lo que realmente cuenta para determinar el monto del comentado interés’ (auto de 15 de mayo de 1991). En el entendido de que dicho perjuicio generador del interés

para impugnar corresponde a la aspiración frustrada en el proceso (auto de 20 de enero de 2000, Exp. No. 7897). (...) Entonces, si al poseedor le fue denegada la pretensión de declaración de pertenencia que planteó en la demanda de reconvención, la cuantía del interés para recurrir en casación estaría constituida por el valor total del bien pretendido, adicionado con la cifra reconocida al propietario ganancioso por concepto de frutos, pues, en principio, tal es la pérdida que experimenta aquel con la decisión adversa en segunda instancia" (auto de 4 de mayo de 2006, exp. 2005-01157).

En este caso, la parte demandante ahora recurrente en casación pretendió adquirir en pertenencia dos lotes así: (i) *"Una faja de Terreno, ubicado, Hoy con Dirección Catastral Calle 59 A No 63-100, interior 0140"* y (ii) *"Un lote de terreno, Ubicado, Hoy con Dirección Catastral Calle 59 A No. 63-100, interior 0140"*, cuya área y linderos fueron detallados en la demanda, bienes identificados con matrículas inmobiliarias N° 01N-5080226 y 01N-82903 respectivamente.

En la sentencia de primer grado el *a quo* accedió a las pretensiones de la demanda y, en consecuencia, declaró que el demandante adquirió por prescripción los bienes pretendidos. Pero en sede de segunda instancia se revocó la sentencia de primer grado para en su lugar denegar las pretensiones.

Revisado el expediente se advierte que en el plenario obran diferentes documentos como los certificados catastrales de los inmuebles, donde aparece como avalúo catastral del inmueble con matrícula inmobiliaria N°01N-5080226 la suma de \$394.555.000 y del identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-82903 la suma de \$230.141.000 (fls. 35 y 47 pdf 01 demanda carpeta cuaderno de primera instancia), montos que sumados son insuficientes para conceder el recurso extraordinario de casación.

Y si bien como anexo a la demanda se aportó un documento denominado *"AVALÚO DE INMUEBLE URBANO" – "VALORACIÓN TÉCNICA"*, donde se estableció como valor del lote con matrícula inmobiliaria N°01N-5080226 la suma de \$1.092.0479.500, del identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-82903 la suma de \$641.540.900 y un valor de las construcciones de \$344.563.568, lo que genera un total de \$2.078.583.968. (fls. 56 a 85 pdf 01 demanda carpeta cuaderno de primera instancia), el avalúo no cumple los requisitos

para ser tenido en cuenta como dictamen pericial, porque no contiene las exigencias que conforme al artículo 226 del Código General del Proceso debe tener un dictamen pericial, en tanto, el experto no explicitó su profesión, oficio, arte o actividad, ni anexó la prueba de su experiencia; no realizó visita directa al bien, habiendo delegado dicha actividad a un tercero de quien tampoco se tienen detalles sobre sus estudios, experiencia y conocimientos, máxime cuando el numeral 3 del artículo 626 del C.G.P. establece la obligación de señalar *“La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen **y de quien participó en su elaboración**”*; no señaló si ha participado en procesos judiciales como auxiliar de la justicia, como tampoco declaró *“si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias”* o *“de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio”*, lo que conlleva a que dicha prueba no pueda ser tenido en cuenta a efectos de establecer el interés para recurrir del demandante ahora recurrente en casación.

Este tópico relativo a la necesidad de que el dictamen en que se funda la concesión del recurso extraordinario de casación deba cumplir los requisitos del artículo 226 del estatuto procesal vigente, fue explicado con detalle por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en providencia del 3 de diciembre de 2019, AC5138-2019, Radicación n.º 47001-31-03-001-2015-00373-01, en el siguiente sentido:

*En efecto, el artículo 339 del Código General del Proceso prevé que «[c]uando para la procedencia del recurso sea necesario fijar el interés económico afectado con la sentencia (...) el recurrente podrá aportar **un dictamen pericial** si lo considera necesario», lo cual significa que, si la parte inconforme opta por la segunda posibilidad, habrá de arrimar una probanza de la referida naturaleza, que, para su admisibilidad formal, habrá de atender los parámetros relacionados en el canon 226 ejusdem.*

*Así lo enseña el precedente invariable de la Corte, que en casos similares a este ha concluido lo siguiente:*

*«[A]l concederse el instrumento extraordinario, el ad quem acogió el dictamen pericial allegado por la interesada, sin advertir que éste no satisface las condiciones para ser valorado, por lo que su decisión fue prematura. En efecto, el artículo 226 del Código General del Proceso prescribe que todo dictamen, para asignársele mérito demostrativo,*

debe cumplir con unas exigencias, que por su importancia frente al caso se destacan las siguientes: (i) ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; (ii) explicar los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas; (iii) exponer los fundamentos técnicos y científicos de las conclusiones; (iv) incluir los datos de contacto del perito; (v) explicitar la profesión, oficio, arte o actividad que es ejercida por el experto, anexando los títulos académicos y la prueba de su experiencia; (vi) señalar los casos en que el perito ha participado y, en caso de haber aplicado técnicas diferentes a la considerada para el caso, indicar las razones para ello; y (vii) manifestar que no se encuentra en una situación que le impida actuar como perito.

Sobre el punto, la Corte ha sostenido que **toda peritación debe observar los requerimientos especiales antes enunciados, so pena que la decisión de admisión del mecanismo extraordinario 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° 2008-00324-01; AC7246, 25 oct. 2016, rad. 2012-00116-01; AC1641, 2 ab. 2014, rad. 2009-01202-01)» (CSJ AC6081-2017, 15 sep.).

Más recientemente, la Sala insistió en 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). 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 expediente. Pero, de elegir hacer uso de tal prerrogativa, **habrá de ceñirse en su aportación a las normas probatorias que regulan la aducción de este tipo de prueba**, pues aunque al dictamen allegado por la parte no se le someta a contradicción, **ello no le resta rigurosidad en su materialidad probatoria**. 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 codificación**» (CSJ AC1923-2018, 16 may.).

En este caso, se itera, el avalúo arrimado por la convocante no armoniza con los requerimientos del estatuto procesal civil, en tanto no incluye las referencias que exigen los numerales 4 y 6 del pluricitado precepto 226 del estatuto adjetivo, ni las declaraciones que señalan los numerales 8 y 9 ibidem.” (resaltado propio del texto).

Y de forma más reciente, manteniendo la misma posición e incluso, sobre el tema específico de insuficiencia de adscripción a una afiliación gremial para suplir la obligación de señalar y acreditar la experiencia y estudios del perito, señaló la Corte Suprema de Justicia en auto AC2876 de 2023<sup>2</sup>:

*“2. En el presente caso, por tratarse de una discusión sobre el dominio de un predio urbano, es acertado que el juzgador de alzada tuviera como punto central de su decisión el valor comercial del activo reclamado.*

*Sin embargo, como en este proceder se circunscribió a reproducir la conclusión del avalúo aportado por la demandante, sin hacer ninguna labor de ponderación o valoración suasoria, se tiene que este laborío fue exiguo y merecedor de reexamen.*

*(...)*

*Refulge de la transcripción que el ad quem simplemente tomó como axioma lo aseverado por el experto, como si de un fedatario público se tratara, omitiendo adentrarse en su fundamentación, con el fin de establecer su asertividad o poder demostrativo.*

*De esta forma pasó por alto el artículo 232 del Código General del Proceso, según el cual «[e]l juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, **teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos**, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso» (negrilla fuera de texto).*

*Refiriéndose a esta materia la Sala tiene dicho:*

*[E]l artículo 226 del Código General del Proceso prescribe que todo dictamen, para asignársele mérito demostrativo, debe cumplir con unas exigencias, que por su importancia frente al caso se destacan las siguientes: (I) ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; (II) explicar los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas; (III) exponer los fundamentos técnicos y científicos de las conclusiones; (IV) incluir los datos de contacto del perito; (V) explicitar la profesión, oficio, arte o actividad que es ejercida por el experto, anexando los títulos académicos y la prueba de su experiencia; (VI) señalar los casos en que el perito ha participado y, en caso de haber aplicado técnicas diferentes a la considerada para el caso, indicar las razones para ello; y (VII) manifestar que no se encuentra en una situación que le impida actuar como perito.*

*Sobre el punto, la Corte ha sostenido que todo dictamen pericial debe observar tales requerimientos especiales, so pena de que la decisión de admisión del mecanismo extraordinario no pueda soportarse en ella, y, por tanto, deba declararse prematura la concesión (AC5405, 23 ag. 2016, rad. n.º 2008-00324-01; AC7246, 25 oct. 2016, rad. 2012-00116-01; AC1641, 2 ab. 2014, rad. 2009-01202-01)... (AC876, 8 mar. 2022, rad. n.º 2019-00077-01).*

---

<sup>2</sup> M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

***Adviértase que el análisis echado de menos no se suple con la simple afirmación de que el evaluador está inscrito en una entidad gremial, pues esta calidad nada dice sobre los fundamentos de su estudio, o sobre la claridad, precisión, calidad o exhaustividad de sus conclusiones.***

*Revisión que era imprescindible dentro del contexto de la experticia aportada, pues su contenido descubre ciertos vacíos que minan su capacidad suasoria, a saber:*

*(I) Como el bien pretendido en usucapión está destinado a la prestación de servicios de salud, faltó explicar el por qué su valor de mercado podía establecerse a partir del precio de venta de activos de otra naturaleza, como «oficina dentro de la ciudad», «oficina edificio» o «consultorio», como se planteó en el avalúo;*

*(II) En atención a que el inmueble a usucapir es el consultorio n.º 1, con un área total de 322 m<sup>2</sup>, faltó dilucidar la razón para agregar lo tocante a las «áreas comunes», equivalente a 265.37 m<sup>2</sup>.*

*Práctica que, por su singularidad, debe ser explicada a la luz de criterios técnicos, así como correlacionada con las fuentes empleadas para establecer los precios de referencia del metro cuadrado de un inmueble destinado al desarrollo de una actividad económica de forma exclusiva y con exclusión de terceros;*

*(III) Por la ausencia de los anexos obligatorios a que se refiere el artículo 226 del Código General del Proceso, debió puntualizarse la forma en que se estableció la idoneidad e independencia del experto evaluador.*

*4. Lo expuesto permite arribar al colofón de que el juzgador de segundo grado actuó de forma apresurada al conceder el recurso extraordinario, en desmedro del canon 339 del Código General del Proceso, haciéndose necesario retornarle el expediente para que evalúe si realmente existe o no interés para impugnar por parte del demandante inicial, de acuerdo con los razonamientos realizados en precedencia” (Resaltado intencional).*

A lo dicho hasta ahora se adiciona que, la parte recurrente no hizo uso de la posibilidad que le otorga el artículo 339 del C.G.P. de aportar un dictamen pericial que ayudara a establecer el monto del interés para recurrir, lo que impone al Tribunal, como en efecto se hizo, efectuar el análisis de concesión del recurso con sustento en los elementos de juicio obrantes en el proceso, los que resultan insuficientes para conceder el efecto pretendido.

En razón y mérito de lo expuesto, la suscrita **Magistrada Sustanciadora del Tribunal Superior de Medellín,**

## RESUELVE

**PRIMERO. DENEGAR** el recurso de **CASACIÓN** interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia de segunda instancia proferida en Sala Tercera de Decisión Civil el día 21 de septiembre de 2023, por lo expuesto.

**SEGUNDO.** Notificada y ejecutoriada la presente decisión, continúese con el trámite pertinente.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

**Magistrada**

*(Firma electrónica conforme al artículo 105 C.G.P. en concordancia con la Ley 2213 de 2022)*

Firmado Por:

Martha Cecilia Ospina Patiño

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 007 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **2e1f6d14a0fb44591a30872010286393865587d96904bc7fc39050dd75253869**

Documento generado en 19/10/2023 04:31:15 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>