

**Auto N°:** AI-133  
**Proceso:** Verbal  
**Demandante:** Londoño Álvarez Comercializadora Ltda. en liquidación  
**Demandado:** Jairo Londoño Arango  
**Radicado:** 05001 31 03 006 2019 00665 01  
**Asunto:** Resuelve recurso de reposición y ordena el trámite de queja –art 318- c.g.p  
**Tema:** Valoración del interés económico para recurrir en casación

**TRIBUNAL SUPERIOR  
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN  
-SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL-**

Medellín, catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

Procede la Sala a proveer de mérito en el recurso de reposición formulado a través de apoderado judicial por el demandado Jairo Londoño Arango en contra del auto de fecha veintidós (22) de agosto del año en curso, en el que se denegó el recurso de casación interpuesto por aquél en contra de la sentencia proferida el pasado 27 de octubre del 2021 al interior del trámite del procedimiento verbal con pretensión declaratoria de restitución de tenencia de bien inmueble.

**I. ANTECEDENTES.**

**1. Supuestos fácticos vinculados al presente caso.**

Como hechos relevantes con miras a desatar la alzada, se tiene que, en auto del trece (13) de enero del año en curso, proferida por esta Sala de Decisión, se concedió el recurso de casación en contra de la citada sentencia, por cuanto en aquel momento se estimó que el dictamen tendiente a establecer el valor de los inmuebles ordenados en la restitución superaba la cuantía para recurrir en casación, determinación que se abordó desde un punto de vista formal atendiendo a los parámetros descritos en el artículo 338 del C.G.P.

Sin embargo, en auto AC2920-2022 del 6 de julio del 2022 la decisión fue revocada por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia con ponencia del Doctor Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, al declarar prematuro el pronunciamiento sobre el recurso extraordinario de Casación, bajo el argumento que el artículo 342 *ibídem*, debe interpretarse a

la luz del principio de conservación o efecto útil, lo que implica que en el caso de la valoración del dictamen no basta únicamente con verificar el monto descrito en el avalúo, sino que era necesario ponderar los demás elementos de juicio, como el tipo de reclamación promovida, las condenas realizadas, los pedimentos rehusados, la afectación patrimonial real frente a las pretensiones de la parte recurrente y las pruebas recaudadas a lo largo del trámite judicial; contexto en el cual, como el caso sub examine se trata de un proceso de restitución de tenencia con soporte en la extinción de un supuesto comodato precario, mismo en el que a la par se estaba cuestionando la titularidad del derecho real de habitación, coposesión y copropiedad -en cabeza del demandado-, es por lo que resultaba necesario establecer el precio comercial del apartamento, los parqueaderos y el cuarto útil del cual deviene la prerrogativa real de habitación o en su defecto la alícuota de dominio o de la coposesión.

**2. Del auto objeto de reposición.** En virtud de lo anterior, en proveído del 22 de agosto se denegó el recurso de casación -siguiendo los planteamientos descritos por la Corte Suprema de Justicia-, en el que se constató que no podía aceptarse el dictamen aportado por el recurrente, porque no se estaba discutiendo la propiedad de los apartamentos sino el valor del derecho de mera tenencia por el derecho de uso o habitación que aquellos le representaban al señor Jairo Londoño Arango, es decir, debía establecerse mediante dictamen pericial el valor del derecho real de habitación que el demandado alegó en forma vitalicia a partir de la presentación de la demanda, valoración pecuniaria que debía hacerse de acuerdo a una tenencia vitalicia, la que debe calcularse bajo uno de los métodos existentes para calcular un arrendamiento mensual para vivienda de los inmuebles y finalmente poder calcular el monto durante el tiempo de vida probable del recurrente. Igualmente, se advirtió que, si en gracia de discusión se aceptara el valor como un posible canon de arrendamiento, el perito no aportó documentos o en su defecto información que permitiera entrever el método utilizado para obtener el valor del metro cuadrado, ni el motivo por el cual resultaba necesario incluir los parqueaderos como unidad completa para efectuar dicha tasación, lo que en consecuencia llevó a denegar el medio extraordinario.

**3. De la alzada.** Por ser contraria la decisión a los intereses de la parte demandada, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, aduciendo que no se realizó un análisis total sobre los elementos que eran relevantes para fijar el interés económico en casación, pues sólo se limitó a evaluar el dictamen pericial, sin tener en cuenta el otro material probatorio que obraba en el proceso para determinar la cuantía, y en esa medida acreditar la afectación de los intereses de su poderdante, para lo cual estimó que si se hicieran las siguientes operaciones matemáticas sin necesidad de acudir a un perito o la valoración comercial de los inmuebles, se cumpliría con el prenotado requisito para conceder su interposición:

**3.1.** Si se tiene en cuenta que con sólo la cuantificación del comodato (indefinido), es por lo que del avalúo aportado se pudo comprobar que los valores de los bienes ascienden a la suma \$949.000.000 y que este debe computarse como si se tratara del valor del canon de arrendamiento, se tendría entonces que al ser vivienda familiar, su valor comercial sería el 1 %, del cual al multiplicarse para obtener el canon de arrendamiento de dichos bienes, nos arrojaría como resultado un valor de \$9.490.000, el cual debe a su vez multiplicarse por 20 años (240 meses) se obtendría la suma de \$2.277.600.000 como emolumento para acreditar el interés para recurrir en casación.

**3.2.** Continúa el censor, ahora si lo anterior fuera muy descabellado y por el contrario se hiciera con el avalúo catastral de los bienes incrementado en un 50%, se tendría que como dentro del proceso obran los impuestos prediales de los inmuebles que fueron objeto de restitución, en el que se refleja de manera clara el valor catastral de los inmuebles los que para esa fecha sumaban la suma de (\$419.725.000) aumentado en un 50% resultando un total de \$629.587.500 para el año 2020, el que al multiplicarse por 1 % (ley 820 de 2003) como si se tratase de un canon de arrendamiento, daría como suma mensual un valor promedio de (\$ 6.295.875) los que multiplicado por 20 años como un tiempo límite –*dado que el mismo que se alega es vitalicio*- daría como resultado \$1.511.010.000, lo que se traduce en el valor de los intereses afectados a su poderdante, si se tiene en cuenta que

este sería “el total de los cánones de arrendamiento que tendría que pagar durante 20 años (2020-2040) en unos inmuebles de igual valor con la misma calidad de vida” y eso sin tenerse en cuenta el valor del porcentaje de la comunidad al que tendría derecho por ser socio de la Sociedad LACO.

**3.3.** De otro lado advirtió que, si se tuviera en cuenta el derecho de participación en la comunidad, el cual equivale al 38%, traducido al valor en pesos sería \$629.587.500 (*avalúo legal año 2020*) por el derecho de acciones en la sociedad) daría la suma de \$239.243.250, el que sumado con el avalúo catastral de los inmuebles (\$1.511.010.000) arrojaría un valor de \$1.750.253.250 emolumento muy superior al exigido para recurrir.

Conforme a lo expuesto, solicitó reponer en su totalidad el auto del 22 de agosto y establecer que se cumple con la cuantía para acceder a la casación, o en el caso que así no se concediere, formuló subsidiariamente el recurso de apelación.

Agotado el trámite en esta instancia, se procede a decidir lo que en derecho corresponde, previas las siguientes,

## **II. CONSIDERACIONES.**

**1. Acreditación de la Cuantía para recurrir en Casación.** El artículo 338 del Código General del Proceso establece que la expectativa para acudir en casación por regla general obedece a un criterio meramente económico, el cual se determina con los elementos del juicio que obren en el expediente, salvo que se acompañe otro medio probatorio para acreditar el detrimento patrimonial que se le ocasiona al recurrente, el que deberá aportarse en el momento en que se interpone el recurso extraordinario. Tal y como en múltiples providencias lo ha decantado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, que para el caso *sub examine* conviene traer a colación el auto AC5516 del 1 de diciembre del 2022, en el que el Honorable Magistrado Francisco Terner Barrios, acotó:

*2. Dentro de los requisitos de procedibilidad, para conceder el recurso de casación, se*

encuentra «el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente». Por supuesto, esto en tratándose de pretensiones esencialmente económicas, como en presente asunto, tal como lo exige el artículo 338 del estatuto procesal. De ahí que el recurso de casación es viable «cuando el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea superior a mil salarios mínimos legales mensuales vigentes».

Dicho interés, por tanto, está supeditado a la tasación económica de la relación jurídico sustancial que se conceda o niegue en la sentencia, es decir, a la cuantía de la desventaja patrimonial que sufre el recurrente con la resolución que le resulta desfavorable, evaluación que debe efectuarse para el día del fallo<sup>1</sup>. No obstante, valga decirlo, cuando la «sentencia es íntegramente desestimatoria, se determina a partir de lo pretendido en el libelo genitor o su reforma»<sup>2</sup>.

Por demás, en los pleitos meramente patrimoniales, el artículo 339 ibídem impone que, cuando «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»; disposición que consagra una carga para aquél de demostrar el quantum del detrimento que le ocasiona la providencia, simultáneamente con la radicación del embate, o a más tardar antes de que le venza el lapso para esa finalidad, salvo que lo estime identificable con los instrumentos obrantes en el legajo. En tal caso, será tarea del funcionario constatarlo, sin que le esté autorizado decretar pruebas adicionales a los existentes, ya que el censor asume los efectos adversos de su desidia.

De cualquier forma, la fijación del malogro debe cristalizarse al tiempo en que surge la legitimación para disentir, esto es, la fecha de la decisión cuestionada, y contar con bases susceptibles de verificación.

Ahora bien, el artículo 339 preceptúa que cuando sea necesario para la procedencia de dicha impugnación determinar el interés para recurrir «su cuantía debe establecerse con los elementos de juicio que obren en el expediente. Con todo el recurrente podrá aportar dictamen pericial si lo considera necesario, y el magistrado decidirá de plano sobre su concesión». De manera que a la interposición del recurso de casación puede acompañarse un dictamen pericial con el objeto de justipreciar el interés económico. Sin embargo, en el caso en que la parte recurrente no considere la anterior circunstancia, es necesario que el juzgador acuda a los elementos de convicción obrantes en el expediente, para determinar la cuantía.

**2. Del caso concreto.** El asunto para resolver por la Sala Unitaria Civil de Decisión se circunscribe a determinar si –como lo solicita la parte recurrente–, es procedente conceder el recurso de casación, sin importar que el interesado no aportó el dictamen pericial respectivo para poder calcular el valor del derecho de habitación alegado durante el tiempo probable de vida del demandante y por eso para ello la parte interesada aduce ahora que en el plenario existían otros tipos de elementos probatorios que le permiten al suscrito magistrado deducir como acreditada la cuantía para que pudiera concederse el recurso extraordinario de casación.

<sup>1</sup> Auto de 30 de junio de 2006. Exp.: 2002-00467 reiterado AC 5214 de 2016.

<sup>2</sup> Auto de 28 de agosto de 2012. Exp.: 2012-01238-00.

Al respecto, bastará indicar que, si bien los argumentos del letrado resultan bastante ingeniosos, porque prácticamente trasladó la función de acreditar el quantum al Magistrado Sustanciador, desentendiéndose que eso hace parte de la carga de la prueba suya, para lo cual se valió vanamente de las motivaciones que expuso el Máximo Tribunal de la Jurisdicción Ordinaria relacionadas con el deber de analizar el material probatorio que existe en el proceso para soportar la cuantía del interés en casación en su afán de obtener una decisión favorable a sus intereses, como en efecto ocurrió, pues al momento de formular el recurso de casación, aportó el dictamen pericial de avalúo de los inmuebles que a su juicio representaba la afectación patrimonial de su poderdante, experticia que como no fue valorada en su momento por inconducente, ahora pretende disimular su error para desconocer y acreditar el detrimento pecuniario con documentos obrantes en el plenario, cuando lo único que nos podía servir de prueba aquí era un dictamen pericial, mientras que las demás pruebas quedan como meramente confrontadoras o avaladoras del dictamen pericial que debió haber presentado en forma pertinente y así no lo hizo.

Sin embargo, a pesar de su sagacidad, no puede perderse de vista que el artículo 339 del C.G.P impone ese deber a las partes interesadas, y no propiamente al Juzgador, quien sólo deberá constatar dentro del plenario los elementos probatorios que puedan soportar la cuantía para recurrir en casación, sin que resulte de recibo realizar análisis matemáticos para extraer información que no está plenamente identificable en el proceso, cuando lo legal y justo, procesalmente hablando, era que se hubiese aportado un dictamen pericial en su momento para esos efectos, carga probatorio que el interesado no cumplió.

Ahora bien, sin perjuicio de las consideraciones previamente descritas y si en gracia de discusión se admitiera *-lo cual no es de recibo-*, que los avalúos descritos en el impuesto predial constituyen un elemento probatorio para determinar la afectación a los derechos de habitación que le asiste al demandado sobre los inmuebles objetos de restitución, lo cierto es que, tal prerrogativa no resulta aplicable, porque no se

está discutiendo la titularidad de los inmuebles como para realizar su valoración acorde al derecho de dominio, sino que debe hacerse de acuerdo a la tenencia vitalicia, conceptos que divergen considerablemente de lo pretendido por el apelante, mientras que si bien es cierto que existe un método de cálculo del valor del canon de arrendamiento deducido del valor comercial, sin embargo, dicha experticia no fue la que se trajo al proceso, entre otras cosas, para dejar a salvo el derecho de contradicción de la parte no recurrente.

Igualmente, si los argumentos expuestos no bastaran para denegar el recurso interpuesto, no puede olvidarse el recurrente que la tasación aumentada en un 50% como si se tratara de la valoración propia de los procesos ejecutivos, es una regla normativa que sólo resulta factible en aquellos asuntos de tal naturaleza, y no puede extenderse a los otros procesos, tal y como lo ha decantado la Corte Suprema de Justicia, en sentencia previamente descrita:

*“Al respecto, reiteradamente esta Corte ha sostenido que: «Y no sobra insistir en que, para resolver sobre la concesión del pluricitado remedio extraordinario tampoco era factible «incrementar» el susodicho avalúo catastral en una mitad, en la forma que contempla el artículo 444-4 del Código General del Proceso, pues esa pauta 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, 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.*

*Por eso mismo, deben descartarse aplicaciones de normas propias de otro tipo de actuaciones, como las del avalúo de bienes en procesos ejecutivos, que pretende invocar el censor, en la medida en que se refieren a situaciones totalmente distintas. Además, bien se sabe que la aplicación analógica tiene lugar cuando no hay norma que regule el caso concreto, carencia que no se advierte en este asunto, comoquiera que el legislador estableció, con claridad, el procedimiento a seguir para determinar el prenotado interés para recurrir en casación» (CSJ AC4423-2017)» (Subrayado del Despacho, AC5697-2021)<sup>3</sup>.*

---

<sup>3</sup> Sentencia At supra.

En ese orden de ideas, no queda otro camino diferente al de confirmar la decisión que se adoptó en auto del 22 de agosto del año en curso y, en su lugar, conceder el recurso de queja, pues si bien aquel formuló recurso de apelación en contra de la citada decisión, lo cierto es que conforme al artículo 321 *ibídem*, resulta improcedente, pues acorde a las disposiciones trasuntadas en el auto que niega el recurso de casación, ha de verse cómo su verdadero objeto es el recurso de queja y así lo contempla el artículo 352 del Estatuto General, luego, como tal supuesto de hecho encaja en la consagración del párrafo descrito en el artículo 318, se ordenará que se le dé trámite ante la sala de casación civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, al tenor de lo dispuesto en la normativa 353 ejusdem, lo que se hará por medio de la secretaría del Tribunal.

Finalmente, se ordena la remisión del expediente al Juzgado de Origen para que proceda con el trámite subsiguiente, pues la interposición de los recursos de reposición y queja en contra del auto que deniega la casación, no suspenden el trámite del proceso, máxime cuando desde providencia del 06 de junio del 2022 se advirtió que la sentencia resulta plenamente ejecutable.

De esta manera, y por las razones expuestas, el ***Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín***, Sala Unitaria Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### III. RESUELVE:

**PRIMERO: NO REPONER** el auto proferido por esta Sala del Tribunal el veintidós (22) de agosto del 2022 que denegó el recurso de casación en contra de la sentencia del veintisiete (27) de octubre del 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Disponer que, por la Secretaría de la Sala Civil de ésta Corporación Judicial, ante la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia se dé aplicación a los artículos 353 del Código General del Proceso, respecto del recurso interpuesto por la apoderada de la parte

demandada, como si fuese un recurso de queja. Asimismo, para que disponga la remisión del proceso al juzgado de origen.

**TERCERO:** Sin costas en esta instancia al no haberse causado.

**NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.**



**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO**  
**MAGISTRADO**

*Hoja de firmas apelación de auto con radicado numero 05001 31 03 006 2019 00665 01*