

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**  
**Magistrado Ponente**

### AUTO CIVIL

Veintitrés (23) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

RAD: 20-001-03-001-2018-00166-01 Proceso Verbal pertenencia promovido por CENTRO DE IMAGENOLOGICA CASTULO ROPAIN S.A.S en contra de MARIA JOSE ROPAIN OLARTE Y OTROS.

#### 1. ASUNTO A TRATAR

Procede la Sala a pronunciarse sobre el recurso de reposición y en subsidio de queja impetrado por el extremo demandante de la acción en contra del auto de fecha 13 de marzo de 2024, mediante el cual se resolvió no conceder el recurso extraordinario de casación que en su momento promovió.

#### 2. ANTECEDENTES

Proferida la sentencia de primera instancia dentro del proceso de la referencia, el extremo demandante incoó recurso de apelación, el cual fue concedido en efecto suspensivo.

La alzada fue admitida mediante auto de fecha del 1 de marzo de 2022, proferido por el despacho regentado por el suscrito, en virtud del cual, se corrió traslado al recurrente a efectos de que sustentara el recurso.

El recurrente sustentó el medio de impugnación interpuesto, del cual se corrió traslado al no recurrente a fin de que se manifestara sobre la misma, quien emitió pronunciamiento como se observa en la constancia secretarial del 22 de abril del 2022.

A través de sentencia del día 14 de febrero de 2023, se desató la alzada; providencia contra la cual el extremo activo de la acción interpuso recurso de casación, el cual fue concedido mediante auto de fecha 31 de julio de 2023.

Concedido el recurso extraordinario de casación, mediante auto AC2876-2023 del 27 de septiembre del año 2023, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia declaró en la parte resolutive:

*“PRIMERO: Declarar prematuro el pronunciamiento de la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Valledupar, al conceder el recurso extraordinario, dentro del proceso de la referencia.*

*SEGUNDO: Devolver la actuación a la oficina de origen, para que proceda como le compete”.*

Así las cosas, en virtud del auto proferido de fecha 13 de marzo de 2024, esta Sala obedeció y cumplió lo resuelto por la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia en auto AC2876-2023 del 27 de septiembre del año 2023, procediendo a estudiar nuevamente los requisitos exigidos para la concesión del recurso extraordinario de casación, encontrándose que en el caso bajo estudio no se acreditó el cumplimiento del requisito para la concesión del mismo, y, en consecuencia, se negó el medio de impugnación incoado por la pasiva dentro del asunto de la referencia.

## **2.1. RECURSO DE REPOSICION**

Asevera el recurrente conforme a la decisión proferida por la Sala, que incurrió en un defecto sustancial, además alega la existencia de un vicio relacionado con la interpretación y la aplicación de las disposiciones que integran el ordenamiento jurídico que rige los bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en atención a la Ley 675 de 2001.

De lo anterior, diluye que no resulta procedente concebir los derechos que ejercen los propietarios de las áreas privadas de manera independiente al de las áreas comunes, ya que la última está ligada necesariamente de manera accesoria a la segunda.

Seguidamente, trajo a colación como sustento jurídico lo expresado por la corte constitucional mediante sentencia C-782-004 en su jurisprudencia la cual menciona la siguiente definición: *“Derecho a la propiedad horizontal puede definirse como una forma de dominio individual sobre un bien, que se acompaña además del dominio colectivo sobre ciertos bienes denominador comunes, que son necesarios para el ejercicio efectivo del derecho individual, que la propiedad sobre bienes comunes, “es accesoria a la titularidad sobre bienes privados”, y que la propiedad horizontal, “genera derechos sobre unidades inmobiliarias independientes y sobre áreas comunes.”*

Con base a lo anterior el arquitecto HELCIA RODOLFO CATILLA VALERA, llegó a la conclusión de que el valor comercial del inmueble CONSULTORIO 1-1, del EDIFICIO CENTRO MEDICO DE ESPECIALISTAS DE VALLEDUPAR, ubicado en la Calle 16 # 15-51, Barrio Santana en la ciudad de Valledupar, Cesar, es de MIL

TRESCIENTOS OCHO MILLONES CIENTO ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS \$ 1.308.111.254.00.

En la misma senda, argumentó que, la presente sala incurrió en una valoración defectuosa de las experticias realizadas por el arquitecto HELCIA RODOLFO CATILLA VALERA, en la cual se ignoró la conclusión que determinó el avalúo real del bien objeto de la acción de la referencia, en la cual se indica la suma de “\$1.308.111.254.00 (**MIL TRESCIENTOS OCHO MILLONES CIENTO ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE**)”, lo cual daba lugar a conceder el recurso extraordinario de casación.

### 3. CONSIDERACIONES

En vista de que el auto impugnado es susceptible de reposición de conformidad con el artículo 318 de la Ley procesal vigente por tratarse de aquellos dictados por *el magistrado sustanciador no susceptibles de súplica, además de que el recurrente se encuentra legitimado en la causa por activa e incoó su recurso en oportunidad, se encuentran dados los presupuestos para resolver de fondo.*

En consecuencia, se tiene que, contrario a lo que plantea el gestor en su recurso, no es cuestión de controversia que, en tratándose de procesos que versan sobre el dominio de bienes inmuebles, al momento de acudir a la casación pueda tenerse el avalúo catastral para acreditar el interés para recurrir, pues la ley no establece una tarifa probatoria a ese respecto aunado a que el artículo 339 del C.G.P., dispone que para ese propósito :

*“Cuando 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”*

Teniendo en cuenta lo anterior, debe existir elementos de juicio que establezca el avalúo comercial o catastral del fondo, estos deberán considerarse para acreditar la cuantía de la concesión del recurso extraordinario. Por consiguiente, de manera desacertada estima el convocante que la extensión del predio total es la que se observa al momento de realizar el avalúo comercial incluyendo las áreas comunes, y sobre tal afirmación, precisa que, la presente sala incurrió en un defecto fáctico e indebida valoración probatoria al momento de tomar la decisión.

Aunado a ello, se tiene como pretensión principal del recurrente adquirir a través de prescripción adquisitiva de dominio el bien ubicado en la dirección CRA 16 #15-51 Valledupar- César Consultorio #1, identificado con número de matrícula inmobiliaria 190-93690. Ahora bien, en el caso que nos atañe, el extremo activo diluye que, los bienes comunes, deben ser incluidos en la valorización del bien a usucapir, en atención a los derechos establecidos en el régimen de propiedad horizontal.

Por lo anterior resulta pertinente traer a colación la ley 675 del 2001 por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal, que estipula como objeto principal *“regular la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes”*.

En efecto, los bienes comunes se determinan que fungen como accesorios del bien inmueble principal, por ende la ley sitúa de manera precisa que este régimen se extiende simple y llanamente a los que ostentan la calidad de propietarios, por consiguiente, se concluye que al no ostentar el hoy recurrente un título traslativo de dominio o la propiedad del predio objeto de pertenencia, no resultaría procedente alegar los derechos de un régimen que en este caso el de propiedad horizontal, toda vez que se encuentra en calidad de poseedor y no de propietario .

En la misma senda, al analizar la solicitud del recurrente se avizora la intención de adjuntar al avalúo la longitud correspondiente a áreas comunes, ítem que, agrega al avalúo un valor adicional que no resulta razonable, en atención a que la norma anteriormente mencionada define los bienes comunes como:

*“Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.”<sup>1</sup>*

Por lo cual, el régimen de propiedad horizontal establece la definición de las áreas comunes y además los tipos de bienes de la misma índole, los que se clasifican en *“esenciales y necesarias”<sup>2</sup>*, lo que da a relucir que el arquitecto que realizó el avalúo comercial no fue específico de conformidad con el tipo de bienes comunes a los cuales pretendía relacionar en el avalúo, ni la motivación para peticionarlos.

En virtud de lo anterior, al momento de establecer la cuantía conforme a la longitud del bien y sus áreas comunes la Corte Suprema de Justicia en la jurisprudencia expresa que, al relacionarse un proceso de pertenencia de bien inmueble, el interés para acceder al recurso de casación se restringe del valor de la cuantía y no a factores o pedimientos adicionales, tal como la dilucidado esta corporación:

*“A tono con lo decantado, la Sala de forma invariable, tanto en el régimen procesal actual como en el anterior, ha requerido la cuantificación de la resolución desfavorable cuando se trata de pretensiones relacionadas con la prescripción adquisitiva de dominio, estableciendo regla constante conforme a la cual **el monto del interés para recurrir en casación está representado únicamente por el valor del inmueble materia de la acción de pertenencia** (AC de 4 may. 2012, rad. 2012-00301, AC2014-2014, AC3910-2015, AC6307- 2016 y AC7084-2016) (CSJ AC8423-2017) (negrilla fuera de texto).”<sup>3</sup>*

---

<sup>1</sup> Ley 675 del 2001 Artículo 3

<sup>2</sup> Ley 675 del 2001 Artículo 3

<sup>3</sup> Sentencia Corte Suprema de Justicia AC034-2023

Por consiguiente, si en el avalúo fueron analizado 2 tipos de bien inmueble, los cuales sería I. Tipo i) Interior privado – Consultorio 1 y II. Tipo ii) comunes cubiertas, solamente, resulta dable tener en cuenta el valor del inmueble a usucapir con efecto de establecer la cuantía para recurrir al recurso extraordinario de casación.

Por otro lado, se aprecia que el arquitecto en su metodología de evaluación establece como referencia “*oficinas o consultorios*” cuando el predio de interés constituye un inmueble destinado al desarrollo de una actividad económica exclusiva como lo es en este caso los consultorios médicos, lo que no resulta ser un método técnico ni preciso al momento de establecer un valor adecuado para establecer una cuantía.

Así mismo, reiteró que la presente sala no tuvo en cuenta la conclusión que determinó dicho avalúo comercial para estimar la cuantía del proceso; en el caso en concreto al momento de establecer la cuantía para recurrir al recurso extraordinario de casación, es necesario recurrir al estatuto procesal cual establece que:

*“Cuando las pretensiones sean esencialmente económicas, el recurso procede cuando el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea superior a unos mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1.000 smlmv). Se excluye la cuantía del interés para recurrir cuando se trate de sentencias dictadas dentro de las acciones populares y de grupo, y las que versen sobre el estado civil”.*<sup>4</sup>

En consecuencia, teniendo en cuenta lo anterior y lo relacionado con la jurisprudencia citada, en el momento de establecer la cuantía solo resulta viable tener en cuenta la longitud referente al CONSULTORIO 1-1<sup>5</sup> en el registro de matrícula inmobiliaria identificada con número 190-43690 cuenta con una longitud total de 322M2, por lo que, para efectos del interés de recurrir se parte de las conclusiones del peritaje que indica como valor parcial \$3.512.280, siendo el valor del importe en total la suma MIL CIENTO TREINTA Y UN MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CUARENTA PESOS (\$1.131.128.040,00).

En la misma senda y teniendo claro los anteriores supuestos, la sentencia de segundo grado se profirió el día 14 de febrero de 2023, anualidad en la que se estableció que el valor del SMLMV fuera de UN MILÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000) de modo que, al realizar la operación aritmética correspondiente a 1000 SMLMV, arroja un resultado de MIL CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$1.160.000.000) como cuantía para cumplir con el interés para recurrir en casación, que para el caso de marras, no se cumple.

En ese orden de ideas, lo anterior no satisface el recurrente extraordinario con este requisito por lo que no queda otro camino para esta Dependencia Judicial que no reponer el auto recurrido. Por lo expuesto, se negará la reposición deprecada por el extremo demandante de la acción y en virtud de la previsión de los artículos 352 y

<sup>4</sup> Código General Del Proceso Art 338

<sup>5</sup> Folio 10-11Cuaderno de Primera Instancia

353 del Código General del Proceso se concederá el recurso de queja ante la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto de fecha 13 de marzo del 2024, mediante el cual se resolvió no conceder el recurso extraordinario de casación que en su momento promovió el extremo demandante de la acción.

**SEGUNDO: CONCEDER** el recurso de queja propuesto por la parte demandante para que del mismo conozca la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

**TERCERO: REMITIR** por secretaria el expediente digitalizado del proceso a la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia para lo de su competencia, una vez ejecutoriada esta providencia.

**CUARTO: NOTIFICA** esta decisión a las partes, para tal efecto remítase a la secretaria de este tribunal.

**SIN NECESIDAD DE FIRMAS**

(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,  
Ley 2213 de 2022;  
Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**  
**Magistrado**