



Proceso	Verbal – Reconocimiento de mejoras
Demandante	Roberto Ramírez Moreno Amado Enrique Gómez Moreno José Orlando García Piñeros Nelson Joaquín García Piñeros Centro Park Córdoba & Cía. Ltda.
Demandados	Inversiones El Chuscal
Radicado	05001 31 03 017 2018 00197 01
Procedencia	Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Medellín
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Auto	Auto No. 04
Asunto	Concede Casación. Fija caución
Tema	Interés para recurrir

**TRIBUNAL SUPERIOR**

**2021-026**

**SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN**

**Medellín, veintiséis (26) de enero de dos mil veintidós (2022)**

Procede el Despacho a decidir lo que en derecho corresponda, respecto del recurso de casación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante frente a la sentencia de 29 de noviembre de 2021 que puso fin a la instancia en el proceso verbal de reconocimiento de mejoras instaurado por Roberto Ramírez Moreno, Amado Enrique Gómez Moreno, José Orlando García Piñeros, Nelson Joaquín García Piñeros y Centro Park Córdoba & Cía. Ltda. en contra de la sociedad Inversiones El Chuscal S.A.S.

## **I. ANTECEDENTES**

1. Se solicitó en la demanda que obra a folios 113 a 138 del expediente físico (archivo 1, fls. 157 a 181) como pretensiones principales se declarara que los actores en calidad de arrendatarios implantaron y construyeron adecuaciones locativas útiles y necesarias para la instalación y funcionamiento del establecimiento de comercio Centro Park Córdoba, del cual se dijo son socios y fundadores, y de las que se dice se hicieron para generar empresa y beneficiar su actividad mercantil, y por ello se obtuvo de la accionada el aumento del mayor valor de los inmuebles de su propiedad. Por lo anterior solicitó que fuera condenada a reconocer y pagar el valor de esa mejoras, en la suma de \$436.714.235,12 su justiprecio actual y \$ 873.428.470,00 valor equivalente al mayor precio adquirido por los inmuebles.

La pretensión primera subsidiaria fue idéntica a la primera principal, pero la segunda peticionó el reconocimiento y pago de \$ 873.428.470 equivalente al valor de las mejoras al momento de la restitución de los inmuebles a la sociedad arrendadora y propietaria, debido a las mejoras útiles y necesaria plantadas en ellos.

La tercera subsidiaria, fue semejante a las dos anteriores, pero solicitan consecuentemente reconocer solo \$436.714.235,12 como valor equivalente al justiprecio actual de las mejoras útiles y necesarias.

2. El Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, profirió sentencia escrita del 17 de marzo de 2017 que negó las pretensiones de la demanda.

3. En fallo del 29 de noviembre pasado el Tribunal confirmó el fallo recurrido.

4. Contra dicha sentencia se interpone recurso de casación por el apoderado de los demandantes.

## II. CONSIDERACIONES

1. El artículo 334 del Código General del Proceso, establece que el recurso extraordinario de casación procede para ser interpuesto solo contra determinadas sentencias en atención a la naturaleza del proceso en el que hayan sido proferidas por los tribunales superiores en segunda instancia, entre las que se cuentan: “1. *...las dictadas en toda clase de procesos declarativos. ...*” , y procede “*...cuando el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea superior a un mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1000 smlmv). ...*”, salvo cuando se trate de sentencias dictadas dentro de las acciones de grupo, y las que versen sobre el estado civil (Art. 338 Ib.), caso en el que ese elemento patrimonial no se tiene en cuenta.

Deduciéndose entonces que, cuando se trate de procesos verbales como el del asunto sometido a estudio, 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.

2. Se precisa entonces, que el agravio se determina a la fecha en que el fallo fue proferido, y no antes ni después como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia entre otros, en auto, AC4040 de 2021

*“El interés para recurrir en casación, entonces, refiere a la estimación cuantitativa de la resolución desfavorable al momento de proferirse la sentencia impugnada, concepto que «(...) está supeditado a la tasación económica de la relación jurídica sustancial que se conceda o niegue en la sentencia, (...) a la cuantía de la afectación o desventaja patrimonial que sufre el recurrente con la resolución que le resulta desfavorable, evaluación que debe efectuarse para el día del fallo» (AC7638-2016, 8 nov.).*

*Lo anterior implica que, cuando sea necesario establecer el aludido monto, este se determinará a partir del agravio o perjuicio que al recurrente le ocasione la decisión impugnada en el preciso contexto del litigio planteado, analizado el mismo en su dimensión integral, y atendidas las singularidades del caso. Así lo ha sostenido, en forma invariable, la Sala:*

*«(...) uno de los aspectos a tener en cuenta para la concesión del recurso extraordinario de casación, corresponde al monto del perjuicio que la decisión atacada ocasiona al impugnante al momento que [esta] se profiere, para lo cual se debe apreciar la calidad de la parte, los pedimentos de la demanda, las manifestaciones de los oponentes y las demás circunstancias que conlleven a su delimitación, así como las decisiones definitivas, toda vez que las expectativas económicas de los intervinientes varían de acuerdo con las particularidades que le son propias a cada uno de ellos» (CSJ AC, 28 sep. 2012, rad. 2012-00065-01; reiterado en AC1849-2014, 10 abr.).*

*En síntesis, la actualidad de la afectación, en su faceta patrimonial, constituye uno de los ingredientes determinantes de la viabilidad del indicado medio de impugnación, la cual debe apreciarse con estricta sujeción a la relación sustancial definida en la sentencia, en tanto que «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» (CSJ AC924-2016, 24 feb.).”*

3. Aplicados los anteriores lineamientos jurisprudenciales al asunto que se resuelve se encuentra, que, para efectos de la concesión del recurso, debe determinarse el agravio que sufre la parte demandante con la decisión que dirimió la segunda instancia.

Para justipreciar entonces el interés para recurrir en casación, la parte recurrente allegó escrito en el cual estimó el interés para recurrir así:

“De donde se destaca que el mismo Tribunal, actualizando los valores iniciales expuestos en la demanda, reconoce que para la parte que represento, el agravio o perjuicio sufrido con el fallo que recién ha confirmado, supera en modo prístino el monto de los mil (1.000) salarios mínimos legales vigentes (908.526.000), como quiera que la pretensión principal es una sola en cuanto que reclama no sólo el valor actualizado de las mejoras implantadas (\$436.716.235,12), sino también, en conjunto con el mayor valor venal que se incorporó al inmueble (\$873.428.479,00) por efecto del esfuerzo de los señores Roberto Ramírez Moreno, Amado Enrique Gómez Moreno, Nelson Joaquín García Piñeros y José Orlando García Piñeros, imprimieron sobre el lote donde se realizaron y materializaron las mismas. Todo, siempre en consideración a que se presentó un incremento patrimonial producto de un esfuerzo ajeno en cabeza de la demandada, a través de la incorporación y apropiación – se insiste, por parte de su propietaria-, del establecimiento de comercio, la clientela y el buen nombre comercial que impulsaron los demandantes a través de la constitución de la sociedad Centro Park Córdoba y Cía. Ltda.

“Así las cosas, para este proceso se cumple a cabalidad la referida preceptiva, pues ésta integral unidad de la pretensión ha sido formulada en la demanda y sus aspiraciones condenatorias, en principio, sustentadas con la prestación del juramento estimatorio y en relación a las singularidades expuestas en el libelo introductorio, como en las distintas fases procesales hasta acá desarrolladas. Atendidas pues tales expectativas económicas, y sin que hasta el momento nada indique que se haya fracturado tal unidad en su estimación cuantitativa, en igual sentido debe mirarse lo que ello implica para su interés en recurrir la resolución que les ha venido desfavorable, si se mira que constituye el monto de una afectación o desmedro patrimonial siempre considerado como crédito insoluto que, en su favor, se pide les sea reconocido”.

**4.** De lo que viene de verse se tiene que el agravio causado al recurrente con la sentencia proferida el 29 de noviembre último,

supera la cuantía de 1000 SMLMV, y siendo así se concederá el recurso extraordinario de casación.

En mérito de lo expuesto el **Tribunal Superior de Medellín en Sala Unitaria Civil de Decisión**,

### **RESUELVE**

1. Para ante la **Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia**, se concede el **Recurso Extraordinario de Casación** interpuesto por el apoderado judicial **Roberto Ramírez Moreno, Amado Enrique Gómez Moreno, José Orlando García Piñeros, Nelson Joaquín García Piñeros y Centro Park Córdoba & Cía. Ltda.** en contra de la sentencia dictada en el presente asunto que data del 29 de noviembre de 2021.

2. Ejecutoriado el presente auto, se remitirá el expediente a la H. Corte Suprema de Justicia Sala Civil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 340 Ib.

### **NOTIFIQUESE**

**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**

**Magistrado**

**Firmado Por:**

**Juan Carlos Sosa Londono**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 001 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:

**e7dc726bb2e6a30d2e824c9aa34cebeadaf93613f4782f9afb831feeea3a2f97**

Documento generado en 31/01/2022 09:07:06 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**