

# **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**

## **SALA DE CASACION CIVIL**

Magistrada Ponente  
**MARGARITA CABELLO BLANCO**

Bogotá D. C., dos (2) de mayo de dos mil trece (2013).

Ref: 11 00 10 20 3 000 2013 00822 00

Se procede a emitir el pronunciamiento del caso, respecto al recurso de queja aducido por las demandadas Olimpia Margoth Orozco de Araujo; María Bernarda, Rosario y Manuela Araujo Orozco, frente a la providencia dictada el 21 de noviembre de 2012, a través de la cual la Sala Primera de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior de Barranquilla, negó la concesión del recurso extraordinario de casación interpuesto contra la sentencia proferida por la misma Corporación, el 19 de octubre de 2012, dentro del proceso ordinario de simulación que les promovió Nazly Lozano Flórez.

### **Antecedentes**

1. Ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, entre las partes citadas, cursó el proceso referido precedentemente cuyo objetivo principal fue la declaratoria de

simulación de tres (3) contratos de compraventa de igual número de bienes inmuebles.

2. Las etapas establecidas por la normatividad vigente para esta clase de asuntos fueron agotadas en su totalidad y, el veintinueve (29) de junio de dos mil once (2011), el *a-quo* finiquitó la instancia acogiendo las pretensiones de la actora, es decir, declaró simulados los contratos denunciados como fingidos.

3. Por razón del recurso de apelación formulado por las accionadas, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Civil-Familia, conoció de la controversia y luego de culminar el trámite de dicha impugnación, en sentencia proferida el diecinueve (19) de octubre de dos mil doce (2012), decidió confirmar en su totalidad el fallo recurrido.

Cumple advertir que según la reseña efectuada por el *ad-quem*, en el cuerpo de la decisión adoptada (folio 35 de las copias), la señora Olimpia Margoth Orozco Guevara no formuló reparo a la sentencia de primera instancia.

4. A través de la providencia emitida el veintiuno (21) de noviembre de dos mil doce (2012), el sentenciador de segundo grado, negó la concesión del recurso de casación que la totalidad de las demandadas interpusieron en contra de la sentencia que en pretérita oportunidad había prohiado, negativa esta que fue censurada mediante la formulación del recurso de reposición y subsidiariamente se formalizó la solicitud para la expedición de copias con miras a recurrir en queja.

5. Este último mecanismo impugnativo cumplió el trámite regulado en las disposiciones vigentes (art. 377 y ss., C. de P. C.), lo que impone, como fue advertido, emitir la decisión que corresponda.

### **La Decisión del Tribunal**

El fallador *ad-quem*, para no acceder al recurso de casación, manifestó que la parte demandada no tenía interés para recurrir. Sostuvo que la demanda refería a tres contratos de venta tildados de ficticios y, en todos ellos, la señora Olimpia Margoth, madre de las restantes demandadas, fungió como vendedora; empero, sus hijas, tres en totalidad, aparecía cada una como compradora de un predio. Bajo esas circunstancias, los jueces de segundo grado manifestaron que el supuesto daño generado comportaba evaluar, de manera individual y por separado, la situación de cada una de ellas; además, resaltaron que el interés para recurrir lo determinaba el valor de las ventas realizadas cuya simulación fue declarada; luego, según las escrituras adosadas al proceso, la cuantía allí referida, no permitían acudir a este mecanismo extraordinario.

En esa dirección, la providencia aludida concluyó que no era procedente el recurso interpuesto.

Cuando el Tribunal resolvió la reposición formulada reiteró su postura, agregando que la señora Olimpia Margoth, por razón del fallo, lograba que los inmuebles volvieran a su patrimonio, luego no podía *“plantear que las decisiones de la*

*sentencia recurrida le sean desfavorables en el valor actual de esos bienes” (folio 57, copias del recurso de queja).*

### **La Queja. Sus fundamentos.**

La parte demandada, recurrente en queja, como argumentos de su inconformidad, manifestó que el Tribunal había desconocido que desde la fecha en que se llevaron a cabo las ventas que declaró simuladas, a la data de la sentencia, había transcurrido suficiente tiempo para alterar el precio de los inmuebles y, como ese es el referente económico para establecer el interés para recurrir, resultó desconocido y la decisión negatoria trasciende la ilegalidad.

Insistió en que debió ordenarse la peritación correspondiente para que, así, en fecha actual, se estableciera el valor de los bienes.

### **Consideraciones:**

1º. El artículo 370 del C. de P. C., al referirse a la procedencia del recurso de casación y en los eventos en que el aspecto patrimonial tenga incidencia en su concesión, establece: “Cuando sea necesario tener en cuenta el valor del interés para recurrir y éste no aparezca determinado, antes de resolver sobre la procedencia del recurso el tribunal dispondrá que aquél se justiprecie por un perito (...)”.

2º. Por manera que, según clara disposición normativa, de ser el caso, el juzgador debe tener en cuenta el interés económico que asista a la parte para considerar procedente o no su impugnación. Y, ese interés no es otro que la cuantificación del daño o agravio derivado de la sentencia emitida, pero no en cualquier época o fecha, sino “el valor actual de la resolución desfavorable”, como así lo regula perentoriamente el artículo 366 *ibidem*. Y, el establecimiento de ese perjuicio, de inevitable fijación, bien puede estar presente en el proceso o, según las circunstancias, determinar por un perito. Pero, itérase, en una u otra hipótesis, es la afectación ACTUAL la que debe sopesarse.

3º. Y cuando la sentencia involucra decisiones sobre bienes inmuebles, la afectación actual, contraria a los intereses del recurrente, surge del valor del mismo fondo para la época de la decisión censurada y no en referencia a valores anteriores, pues, sin duda, por diferentes circunstancias, los predios resultan afectados en su precio, sea que se incrementen o disminuyan; por ejemplo, ante la realización de mejoras en el mismo bien o en su entorno o por descuidos o ausencia del mantenimiento necesario. En fin, sin importar la causa, es incuestionable que el transcurso del tiempo incide en el valor del bien raíz.

En esa dirección, establecer el “valor actual” del agravio impone tener a valor presente, en la fecha de la sentencia, el costo del inmueble que no tiene, necesariamente, que ser superior, pues puede reflejar una depreciación. Así se ha manifestado la Corte en varias oportunidades.

*“En este caso concreto el Tribunal procedió de manera precipitada al conceder el recurso, por cuanto que omitió, a pesar de que en el expediente no hay elementos idóneos y suficientes para determinar el interés para recurrir, la imperativa obligación de decretar un dictamen pericial para establecerlo, pues, el mecanismo de actualizar un antiguo peritaje de abril de 1988 a la fecha de la sentencia de segunda instancia, 4 de julio de 2003, no se acomoda a la fijación concreta y específica de dicho interés que está determinado por el agravio o perjuicio que a dicha calenda haya sufrido la parte recurrente, que en este caso se refleja según sea el valor comercial del inmueble que tiene que ser verificada y confrontada por los expertos y no por una simple operación matemática que prescinde por completo del examen físico y material del mismo para conocer su estado de mejora o deterioro. En otros términos el perjuicio al momento de la sentencia recurrida no consiste en la revalorización del bien aplicada a un avalúo antiguo sino en el propio valor actual y real del predio disputado, según como sean su estado y situación presentes”.*

*“En consecuencia, todavía no se dan los supuestos requeridos para la concesión del recurso porque se obró por el sentenciador de manera prematura y, por ende, no es posible aun decidir sobre su admisibilidad (...)” (Auto de 23 de noviembre de 2003, Exp. 22952-01).*

Después volvió sobre el tema y expuso:

*“Entonces, si bien es verdad la Sala ha reiterado que es el ad-quem quien ha ‘efectuar las diferentes operaciones*

*matemáticas en vía de establecer a cuánto ascendía... el eventual daño padecido...a la fecha de la sentencia de segunda instancia’, pues al quedar los indicadores económicos ‘legalmente incorporados como hechos notorios, es al funcionario judicial a quien directamente le compete efectuar la tarea de establecer la cuantía que arrojan las sumas suministradas por cada uno de los consecuenciales conceptos’ (auto de 7 de julio de 2005, expediente 2001-00515-01), no es menos cierto que tal posición la ha sentado en tratándose de la indexación de sumas líquidas de dinero, lo que significa que cuando el agravio pueda depender del avalúo de un bien inmueble, en orden a conocer a cuánto asciende el memorado interés se impone el decreto y práctica del peritaje aludido en el artículo 370 citado, toda vez que, por las vicisitudes relativas a la ley de la oferta y la demanda, producidas por los vaivenes en los que naturalmente se mueve la economía, esa es la forma objetiva más adecuada en orden a conocer cuál es el valor actual de una especie de esa naturaleza, las que, por esas mismas circunstancias económicas, por la volatilidad de los mercados y por los efectos propios del paso del tiempo, tienen la probabilidad no solo de aumentar de valor, sino que también pueden depreciarse”.*

*“En este sentido la Corporación tiene sentado que el tribunal procede ‘de manera precipitada’ cuando, ‘a pesar de que en el expediente no hay elementos idóneos y suficientes para determinar el interés para recurrir’, omite ‘la imperativa obligación de decretar un dictamen pericial para establecerlo, pues, el mecanismo de actualizar un antiguo peritaje...a la fecha de la sentencia de segunda instancia..., no se acomoda a la fijación concreta y específica de dicho interés que está determinado por el*

*agravio o perjuicio que a dicha calenda haya sufrido la parte recurrente, que en este caso se refleja según sea el valor comercial del inmueble y que tiene que ser verificada y confrontada por los expertos y no por una simple operación matemática que prescinde por completo del examen físico y material del mismo para conocer su estado de mejora o deterioro. En otros términos, el perjuicio al momento de la sentencia recurrida no consiste en la revaloración del bien aplicada a un avalúo antiguo, sino en el propio valor actual y real del predio disputado, según como sean su estado y situación presentes' (auto de 27 de noviembre de 2003, expediente 22952-01).” (Auto de 15 de febrero de 2011, Exp. 2011-00109-01).*

4º. Y, en el presente caso, cuando el Tribunal sostuvo que el interés de la parte recurrente provenía de la suma inserta en la escritura pública que recogió cada una de las enajenaciones, varios años atrás de la fecha de la determinación impugnada, no fue fiel al mandato legal dado que no sopesó el daño, actual, como así lo gobierna la norma citada, lo que hubiese podido lograr a través de la experticia correspondiente o, dado el caso, acudiendo a otros mecanismos previstos en la Ley de Procedimiento Civil; por tanto, emerge que el procedimiento para establecer el interés para recurrir resultó prematuro.

Al evaluar nuevamente la situación, el fallador tendrá en cuenta que no todas las demandadas apelaron la sentencia de primera instancia.

Por lo expuesto se **RESUELVE:**



1. DECLARAR PREMATURO el trámite relacionado con la queja propuesta por la parte demandada.

2. DEVOLVER el expediente al Tribunal para que disponga lo que considere pertinente.

3. La Secretaría devolverá las presentes diligencias en su debida oportunidad, dejando, previamente, las constancias del caso.

Notifíquese

**MARGARITA CABELLO BLANCO**

Magistrada