



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Magistrado Ponente

AC2281-2023

Radicación n.º 05129-31-03-001-2016-00212-01

(Aprobado en sesión de trece de julio de dos mil veintitrés)

Bogotá D.C., treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Decide la Corte sobre la admisibilidad de la demanda con la cual Yuber Alirio, Walter Agustín, Luz María, Elida Marcela, Jesús Alberto, Lucía y Teresita de Jesús López Vanegas pretenden sustentar el recurso de casación que interpusieron contra la sentencia del 03 de agosto de 2022, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín. El trámite se adelanta dentro del proceso divisorio que instauraron los recurrentes en contra de la sociedad Inversiones Polux Ruiz Henao S.A.S.

I. ANTECEDENTES

1.- La pretensión

Los demandantes pretendieron que se decretara la división por venta del inmueble identificado con el F.M.I. núm. 001-649606, ubicado en el Paraje La Bruja o la Corrala del municipio de Caldas. A su turno, pidieron que *«una vez sea decretada la división por venta en pública subasta, téngase como base de postura el valor total de Cuatro Mil Novecientos millones de Pesos M/L (\$4.900.000.000) Correspondiente al Avalúo que se allega a la presente*

demanda». Por último, y habiéndose efectuado el remate, que se dicte «*sentencia aprobatoria y de distribución del precio*» entre los demandantes, en proporción del cincuenta por ciento (50%), e Inversiones Polux Ruiz Henao, en otro cincuenta por ciento (50%).

2.- Fundamentos de hecho

Los actores y la demandada son dueños en común y proindiviso del inmueble identificado con F.M.I. 001-649606. Los primeros adquirieron el derecho sobre el 50% del bien en virtud de la adjudicación efectuada dentro de la sucesión del señor Humberto López Arroyave. A su turno, Inversiones Polux Ruiz Henao S.A.S. «*adquirió el restante 50% por compra realizada al señor HUMBERTO RUIZ MURILLO mediante escritura Pública número 1044 del 03-06-2015 de la Notaría Única de Caldas*». Manifestaron que el predio funciona como un parqueadero. Y que, además, está avaluado en la suma de \$4.900.000.000, según la experticia que se allegó con la demanda. Por último, indicaron que no desean permanecer en comunidad con la sociedad convocada¹.

3.- Posición de la demandada

En su contestación, la sociedad manifestó no oponerse a la división por venta. Sin embargo, rebatió el valor asignado al fundo, «*por cuanto no podrá tomarse como base de postura el Avalúo presentado por los demandantes, en tanto contiene datos inexactos y equivocados*». Por otra parte, aludió a la inexactitud de los linderos del lote objeto del proceso. Finalmente, instó al reconocimiento de mejoras.

¹ PDF «02. Demanda y anexos 2016-00212».

4.- Resolución en las instancias

4.1.- El Juzgado Civil del Circuito de Caldas -Antioquia dictó auto del 18 de febrero de 2019. En el proveído se resolvió decretar la venta pública del inmueble, tomando como avalúo el presentado por la parte demandada -«*pero el mismo deberá ser actualizado*»²-.

4.2.- Los demandantes interpusieron recurso de apelación, en el cual presentaron inconformidades, entre otras, respecto del avalúo que se tuvo en cuenta. Frente a ello, la Sala Civil del Tribunal de Medellín modificó parcialmente la decisión del *a quo* al advertir que «*(i) al predio objeto del proceso no se le asignó el valor por su “mayor y mejor uso”, pues se le dio el de \$149.100.00 en vez de \$171.900.00; y, (ii) el perito no multiplicó el precio del metro cuadrado por el del área de 5.758.97 - tal y como está en la Escritura No. 2067 del 18 de diciembre de 2014 y en el certificado de libertad y tradición- sino por 5.760 (metros cuadrados)*»³. Por ende, resolvió «*modificar el numeral SEGUNDO resolutivo*» del antedicho auto para, en su lugar, tener como avalúo del inmueble en suma de \$989.966.943.

4.3.- El 16 de enero del 2020⁴, el Juez Civil del Circuito de Caldas profirió sentencia en la que resolvió adjudicar la cuota que ostentaban los demandantes en favor de Inversiones Polux Ruiz Henao S.A.S. En consecuencia, se ordenó «*la entrega de la suma de \$488.799.465*» dividida en «*proporción al porcentaje que ostenta cada uno sobre el inmueble*»⁵. En favor de la pasiva se dictaminó reintegrar \$48.752.585, correspondiente al 50% de las mejoras reconocidas.

² PDF «09. Audiencia 2016-00212».

³ PDF «14. Cuaderno apelación 02».

⁴ Página 36 del PDF «11. Resuelve nulidad 2016-00212».

⁵ Página 40 del PDF «11. Resuelve nulidad 2016-00212».

4.4.- Inconforme, la parte activa apeló tal determinación. En síntesis, arguyó que se le dio valor probatorio al dictamen aportado por la parte demandada *«que la ley no asigna a los Avalúos comerciales después de transcurrido un año»*. Peritaje que es obsoleto; que *«carece en todas las dimensiones de legalidad, (éste No reúne los requisitos del Decreto 1420 de 1998)»*; que no hace un método comparativo de mercado; en el que no se hizo valorización real del inmueble; y que presenta errores al mencionar zonas de expansión. En fin, se criticó el que no exista *«objetividad ni imparcialidad en el peritaje acogido por el despacho, evidentemente del avalúo acogido se avizora subjetividad en pro de beneficiar con la opción de compra al demandante, llevando este a un detrimento patrimonial para mis prohijados demandantes, con la posición adoptada primero con el auto 092 y ahora en la sentencia proferida; sentencia que dará lugar a una lesión enorme en contra de los demandantes al no fijar el Justo precio del inmueble»*.

Por su parte, recriminó el desconocimiento del artículo 410 del Código General del Proceso al *«aceptar de forma arbitraria y caprichosa el dictamen de la parte demandada, y rechazando en consecuencia el de la parte demandante, sin ningún fundamento de orden procesal, por cuanto ni el auto proferido y menos en la sentencia relación alguna a las razones de orden legal y procesal para no aceptar como válido el dictamen aportado»*. En ese orden de ideas, considera que el Despacho debió decretar un tercer dictamen.

4.5.- La alzada fue desatada por el Tribunal, con sentencia del 3 de agosto de 2022. Allí se confirmó el proveído de primer grado.

II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

El Tribunal señaló que la apelación se centró exclusivamente en el avalúo del bien común. En concreto, en el hecho de que se haya considerado como tal el aportado por la demandada-compradora. Pues bien, pese a que dicha temática ya fue tratada al desatarse el recurso de apelación contra el auto que ordenó la división, considera el *ad quem* que es procedente «resolver considerando que en la sentencia atacada resolvió la adjudicación del derecho del 50% del bien, sin analizarse lo referente al avalúo». Dicho esto, pasó a exponer las razones por las cuales era procedente confirmar la determinación de primera instancia:

1.- Sentó que lo pedido y no debatido fue la venta pública del bien como método de división. Y que, conforme al artículo 2336 del Código Civil, en armonía con el 414 del Código General del Proceso, la demandada ejerció el derecho de compra. Por tanto, aquélla debía pagarles a los otros comuneros la cuota que les correspondía, esto es, el cincuenta por ciento (50%), según el avalúo de la cosa.

2.- Dicho esto, consideró que no era procedente dar aplicación al canon 410 del Código General del Proceso, como lo reclamó el apoderado de los demandantes. Y ello es así en tanto que «tal norma consagra el trámite para la división material propiamente dicha, donde es el artículo 411 ídem el que regula la venta; y como en las presentes nos encontramos ante esta situación, o sea división por venta, de la que valga recalcar así fue deprecado, la norma aplicable es esta y no la primera como lo pretende el recurrente».

En ese orden, observó que el artículo 411 dispone que, cuando se presenta disparidad entre los avalúos presentados por las partes, es el juez el encargado de definir el precio del

bien. Esto fue precisamente lo que aconteció en el caso en concreto, *«ya que la parte demandante con la demanda allegó avalúo del bien en cuantía de \$ 4.900'000.000,00, mientras la demandada aportó otro por \$858'816.000,00, dirimiéndose la controversia en segunda instancia mediante auto del 23 de septiembre de 2019 proferido por esta Corporación, para asignarle al bien un valor de \$989'966.943,00 (fl. 5 archivo 14.Cuaderno apelación)»*.

3.- A continuación, destacó que el inconformismo que plantea en el recurso interpuesto es idéntico al que ya había sido elevado contra el auto que decretó la división del bien el 18 de febrero del 2019. Por tanto, se remitió a la decisión proferida por el mismo Tribunal el 23 de septiembre del mismo año, *«providencia a la que debemos estarnos, considerando que le dio fin a la controversia allí planteada, encontrándose debidamente ejecutoriada»*. Y en cuanto a la vigencia del avalúo, *«tal situación quedó completamente superada con la orden que se dio en el auto del 24 de octubre de 2019 de actualizarlo (fl. 20. Archivo 11 Resuelve nulidad); incluso fue objeto de nueva actualización de cara al derecho de opción de compra ejercido por la parte demandada»*.

4.- A su vez, dado que el método de actualización ordenado y llevado a cabo se encuentra revestido de legalidad, no es posible ordenar la realización de un nuevo dictamen. Esto en tanto que, conforme al artículo 411 del CGP, le corresponde al juez definir el precio del bien, *«atribuyéndosele un arbitrio que de todos modos no puede salirse de lo previsto en el artículo 164 del C. G. del P. visto en armonía con el artículo 176 del mismo ordenamiento procesal»*. De manera que la controversia debía dirimirse ateniéndose a las experticias presentadas, *«al encontrarse debidamente sustentado y coherente el presentado por la parte demandada, con las modificaciones advertidas en el auto que resolvió la apelación respecto al avalúo y al cual nos hemos venido refiriendo»*. Reiteró lo indicado frente a la

idoneidad del perito – la que quedó verificada al contrastarse que este es *«arquitecto, evaluador, Director Ejecutivo y Coordinador del Comité de Avalúos de la Lonja de Antioquia»* y se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio-; los métodos de valoración existentes -se hizo uso del *«residual»* y se aludió a que *«es el perito como experto en la materia quien define cuál es el método más apropiado para determinar el valor real del bien, lo que en las presentes se fundamentó»*-. Y que el avalúo comercial no distaba del catastral.

5.- En lo concerniente a la oferta comercial de compra realizada el 22 de junio del 2020 por Empresas Públicas de Medellín, *«la misma no podrá ser considerada ya que se torna extemporánea dado que ha fenecido la oportunidad de incorporación, además que riñe con lo dispuesto en el artículo 14 del decreto 806 de 2020, el cual en su parte pertinente señala que la solicitud de pruebas se debe presentar dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación»*.

6.- Finalmente, evidenció que el dictamen pericial presentado por la parte demandante incurre en pifias como: i) al utilizar el método comparativo o de mercado, *«en ningún momento precisa por ubicación, linderos o descripción los predios con los que se asemeja, como tampoco la vocación que tienen los mismos para desarrollarse»*. Y ii) cuando, paralelamente, aplica el método residual, omite *«dos aspectos claves en cuanto a los retiros, uno de ronda hidrográfica (quebrada “La Corrala”) que implica una zona sin determinar, pero más que ello, la del paso de instalaciones eléctricas que implica un distanciamiento en las construcciones de cincuenta metros de la subestación de energía vecina»*. Por lo que considera que es de recibo la experticia aportada por la sociedad convocada.

II. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Se formularon dos cargos, que serán inadmitidos, por no cumplir con los requisitos de forma exigidos por el artículo 344 del Código General del Proceso para su estudio de fondo.

CARGO PRIMERO

1. Con fundamento en la causal primera de casación, los impugnantes censuran la violación directa de los artículos 2322, 2323, 2324, 2334, 2335, 2336, 2737, 2338 del Código Civil y los cánones 13 y 58 de la Constitución Política. Aseveraron que la sentencia de segunda instancia transgredió tales disposiciones al otorgar validez al avalúo aportado por la parte demandada, que calificaron de subjetivo y alejado de la realidad sobre el valor real del bien. En ese orden, considera que la providencia *«desconoció la calidad que asistía a los demandantes para convertirles en simples titulares de derechos sobre un inmueble sustrayéndose a esta institución sustantiva»*.

2. Adujeron que el *ad quem* transgredió el artículo 2334 del estatuto civil *«en cuanto convirtió los derechos de los comuneros demandantes del 50%, en una adjudicación a los demandados a mutuo propio»*. Y ello, en tanto que la decisión estuvo respaldada en un peritaje *«parcializado, sesgado, amañado y subjetivo e ilegal, el cual se constituyó en una entrega de derechos sobre todo el inmueble, desconociendo patrimonialmente los derechos de los demandantes art 58 y 13 supra, que estaban sustentados con un dictamen debidamente allegado al proceso e igualmente idóneo e integral sobre el inmueble objeto del proceso»*.

3. A su turno, reprocharon la violación del canon 2338 del Código Civil, al haberse ordenado únicamente la actualización arbitraria del avalúo aportado por la parte

demandada. Consideran que, al aceptar equivocadamente la sola experticia allegada por la pasiva, *«con el argumento extraño de “actualizar” este como si dentro de un Estado de Derecho se pudiera proceder a actualizar lo ilegal, lo subjetivo, lo injusto o arbitrario o incoherente, para pretender lograr que deje de ser injusto, ilegal arbitrario o subjetivo o incoherente»*. Bajo tal argumento, aseguraron que lo procedente, conforme al artículo 410 del Código General del Proceso, consistía en aceptar los dos dictámenes o decretar uno nuevo, *«en cuanto los allegados por las partes en la oportunidad procesal diferían de fondo y en sumas totalmente desproporcionadas, en cuanto no es lo mismo un avalúo de \$4.900.000.000.oo, a un avalúo sobre el mismo inmueble de \$858.816.000.oo, así estos hubieran sido practicados en su momento procesal por peritos idóneos»*.

4. Corolario de lo expuesto, indicaron que la determinación del juez de segundo grado no muestra un reconocimiento justo y proporcional de los derechos que le asistían a los demandantes. Por el contrario, implicó una adjudicación de derechos desiguales en favor de la convocada.

CARGO SEGUNDO

1. Erigidos en la causal segunda, los recurrentes señalan que la sentencia de segunda instancia violó indirectamente los artículos 2322 a 2338 del Código Civil y los cánones 13 y 58 de la Constitución Política. Ello, como consecuencia de un error de derecho derivado del desconocimiento del artículo 410 del Código General del Proceso.

2. Según dicha norma, estimaron que el juez deberá considerar ambos dictámenes con el fin de determinar el

valor del inmueble objeto del proceso. Experticias que deberán ser tenidas en cuenta al momento de proferir la *«sentencia de División y proceder a hacer el reconocimiento proporcional de los derechos de propiedad que asisten a cada parte sobre el bien inmueble»*. En ese sentido, consideraron que los juzgadores no pueden convalidar el avalúo presentado por una parte con desconocimiento del otro. Tal como hicieron en el caso en concreto, en donde bastó la actualización del aportado por la parte convocada.

3. Aseguraron que *«el hecho cierto de haber sido el dictamen presentado por un perito idóneo o no y haber utilizado los métodos contemplados en la Resolución 680/2008, en parte alguna legitiman el error de derecho por desconocimiento de la norma probatoria que ordena tener en cuenta los dictámenes aportados por las partes y en parte alguna tener en cuenta solo uno de ellos así haya sido realizado con los parámetros de orden legal citados»*. En ese sentido, destacaron que en ninguna parte se hizo relación a la validez legal del dictamen presentado por la parte demandante.

IV. CONSIDERACIONES

1. El primer cargo no cumple con los requisitos de forma exigidos por el Código General del Proceso para su admisibilidad. Tal como pasa a verse:

1.1. Examinado el motivo de casación, se advierte que los censores incurrieron en hibridismo de causales. En efecto, pese a haber construido el cargo bajo la violación directa de la norma sustancial, lo cierto es que elevaron consideraciones fácticas, inadmisibles en el motivo esbozado. El desarrollo del embate debe circunscribirse *«a la cuestión jurídica sin comprender o extenderse a la materia probatoria»*, pues

aquellas son propias la causal segunda de impugnación extraordinaria.

1.2. La crítica se encuentra dirigida a mostrar que la providencia se profirió con fundamento en un «*avalúo parcializado, sesgado, amañado y subjetivo e ilegal, el cual se constituyó en una entrega de derechos sobre todo el inmueble*». Con lo cual, consideraron que se desconocieron patrimonialmente sus derechos fundamentales, «*que estaban sustentados con un dictamen debidamente allegado al proceso e igualmente idóneo e integral sobre el inmueble objeto del proceso*». De este modo, una y otra vez arguyen que el sentenciador de segundo grado transgredió su derecho de propiedad al reconocer como válido un avalúo que, a su juicio, es subjetivo y «*alejado de la realidad sobre el valor real del mismo*».

Véase que los impugnantes efectúan únicamente consideraciones relacionadas con la órbita probatoria, en tanto que el reproche se dirige a demostrar cómo se falló con fundamento en un medio probatorio que, a su juicio, no cumple con los estándares de prueba exigidos por la legislación adjetiva. Una probanza que descalifican como ilegal, subjetiva, injusta, arbitraria o incoherente. No obstante, como ya se dijo, tal ejercicio es inadmisibles bajo la causal primera de casación, la cual debe circunscribirse únicamente a aspectos de índole jurídico, sin que puedan elevarse consideraciones en torno a la manera en que el *ad quem* valoró las pruebas que le sirvieron de fundamento para proferir el fallo impugnado. Seguidamente, la confusión en el desarrollo de la causal se agudiza. En efecto, señaló que el juez colegiado debió aplicar el artículo 410 del Código General del Proceso y «*aceptar las dos experticias u ordenar uno nuevo en cuanto los allegados por las partes en la oportunidad procesal*

diferían de fondo y en sumas totalmente desproporcionadas, en cuanto no es lo mismo un avalúo de \$4.900.000.000.00, a un avalúo sobre el mismo inmueble de \$858.816.000.00, así estos hubieran sido practicados en su momento procesal por peritos idóneos».

Más aún, posteriormente, cuestionan la pretermisión del dictamen pericial aportado por la parte demandada. Error de hecho, que debe ser elevado bajo la causal segunda de casación. Al respecto, se aseveró que

«La sentencia en contravía de las normas sustantivas que regulan la existencia de la comunidad formada por varios propietarios y establecida en las normas citadas y el arts.58-13 de la CPN hizo un desconociendo absoluto del avalúo del inmueble aportado por los demandados [los demandantes], y en efecto no existió un pronunciamiento mínimo en la sentencia objeto de CASACION sobre la calidad del mismo y su validez de orden legal; luego no existe explicación alguna para haber acogido quebrantando los derechos sustantivos de la parte demandante solo el dictamen aportado por los demandados, en cuanto igual derecho le asistía a los demandantes; este desconocimiento del avalúo aportado a la demanda significó el quebranto directo de las normas sustantivas sobre el derecho de propiedad que asiste a los comuneros debidamente respaldas en la normatividad supra de la Constitución Política Nacional, quebranto absoluto de la norma sustantiva que configuró a su vez un beneficio injusto e ilegal en favor de los demandados que tenían igual derecho pero en parte alguno mejor o prevalente».

2. Como se sabe, la violación directa aparece cuando se transgreden normas sustanciales por errores de juicio sobre la existencia, validez, alcance o significado del precepto legal aplicable al caso, sin referencia a los hechos debatidos y probados. Compete al recriminador *«centrar sus juicios exclusivamente sobre los textos legales que considere inaplicados, indebidamente aplicados o erróneamente interpretados, prescindiendo de cualquier consideración que implique discrepancia con las apreciaciones fácticas del fallador, cuestión esta que sólo puede*

*abordarse por la vía indirecta*⁶. Esto es, cuando se censure una sentencia por la causal primera, a más de la aceptación de todos los hechos que en ella se tuvieron por probados, el recurrente deberá demostrar cuáles textos legales sustanciales resultaron inaplicados o aplicados indebida o erróneamente interpretados. En una palabra, se observa la mixtura de causales, porque se señalaron consideraciones fácticas en torno al avalúo del inmueble objeto de división y se disputó el ejercicio probatorio de los dictámenes periciales.

3.- El segundo cargo adolece de falta de completitud. En síntesis, el gestor aduce la violación indirecta de ciertas normas sustanciales, como consecuencia de error de derecho por falta de aplicación del artículo 410 del Código General del Proceso, al haber fundado su fallo únicamente en el dictamen pericial actualizado -aportado por la parte demandada-. Omitiendo, con tal proceder, la valoración del peritaje allegado con la demanda, en clara inaplicación de la orden contenida en el aludido mandato probatorio.

3.1.- El embate es incompleto porque omitió derruir todos los pilares bajo los cuales se fundamenta la sentencia de segunda instancia. En efecto, no se combatió el raciocinio por el cual el *ad quem* decidió no aplicar el canon 410 del Código General del Proceso. Para, en su lugar, aludir al artículo 411 de ese cuerpo normativo. Ciertamente, la premisa que exponen los impugnantes en esta oportunidad ya había sido puesta a consideración del juez de segundo grado al momento de proponer y sustentar el recurso de apelación. En aquella ocasión, los recurrentes adujeron:

⁶ CSJ SC feb. 18 de 2004, Exp. n° 7037, reiterado en CSJ, oct. 3 de 2013, Exp. n° 2000-00896-01.

«(...) deberá quedar establecido, que la sentencia no respeto la norma procesal, en cuanto allí se establece que se proferirá sentencia **“...en que se determinará como será partida la cosa teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes”**, significando en efecto que un asunto es el auto que ordena la partición de la propiedad sobre el cual se pronunció la Sala Unitaria y otro es la sentencia en cuanto se debe en esta establecer que la partición lo es teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes, asunto que el despacho desconoció al aceptar de forma arbitraria y caprichosa el dictamen de la parte demandada, y rechazando en consecuencia el de la parte demandante, sin ningún fundamento de orden procesal, por cuanto ni el auto proferido y menos en la sentencia relación alguna a las razones de orden legal y procesal para no aceptar como válido el dictamen aportado»⁷.

Reproche que fue desestimado por el propio Tribunal, al explicar que

«Precisado que el recurso en estudio está delimitado al avalúo considerado para la división por venta del bien, cuestionándose que debió darse aplicación al artículo 410 del C. G. del P., y tenerse en cuenta los dictámenes aportados por ambas partes, punto este que se despacha negativamente indicando que tal norma consagra el trámite para la división material propiamente dicha, donde es el artículo 411 ídem el que regula la venta; y como en las presentes nos encontramos ante esta situación, o sea división por venta, de la que valga recalcar así fue deprecado, la norma aplicable es esta y no la primera como lo pretende el recurrente.

Establece el artículo 411 en cita, que cuando se presenta disparidad entre los avalúos presentados por las partes, es el juez quien definirá el precio del bien».

Pese a lo anterior, tal argumento no fue cuestionado por los casacionistas, quienes critican nuevamente la falta de aplicación del canon 410 del Código General del Proceso. Cuando, como ya lo estudió el *ad quem*, tal norma no estaba llamada a regular la controversia. Por tanto, el embate queda sin sustento: no fue cuestionada tal argumentación ni se

⁷ Página 4 del PDF «22MemorialSustentacion».

demonstró yerro del sentenciador en la aplicación de tal disposición.

3.2.- Por otro lado, insiste en que *«en parte alguna se hace relación a la validez legal del dictamen presentado por la parte demandante, y se resalta esta falencia de la sentencia del ad-quem, en cuanto en parte alguna hizo el mismo análisis que realizó sobre el dictamen aportado por los demandados, asunto que con más protuberancia se puede concluir el desconocimiento procesal al dejar de valorar el dictamen de la parte demandante de igual o semejante forma como se hizo con el aportado por los demandados y luego haber procedido por el juez como ordena la norma procesal quebrantada»*. Tal argumento implica un entremezclamiento entre los dos tipos de errores existentes bajo el alero de la segunda causal de casación. Ciertamente, pese a que se aduce la incursión en un error de derecho por inaplicación del canon 410 del Código General del Proceso, lo cierto es que el reparo revela un error de hecho por pretermisión de un medio suasorio - un peritaje-. Tal hibridismo es inadmisibile, en tanto que

«(...) la disímil naturaleza de estos dos tipos de errores [de hecho y de derecho, se aclara] no sólo confiere elementos suficientes para distinguirlos, sino que exige guardarse de confundirlos; de suerte que quien resuelva impugnar una sentencia en casación, no puede en ese propósito invocar promiscuamente las diversas causales que para el efecto tiene previstas el legislador, sino que ha de saber con exactitud, en primer lugar, qué tipo de yerro cometió el sentenciador, y luego, aducir la causal que para ese específico defecto tiene dispuesta la ley. (...). Ahora, es sabido que hibridismo de tal calado conspira contra la claridad y precisión que de cada acusación (...) pues en ninguno de los dos casos podría la Corte emprender su análisis sin tener de antemano muy bien definido cuál es el verdadero motivo de inconformidad»⁸.

Por otro lado, se advierte que no es cierto que el *ad quem* haya omitido valorar el dictamen pericial aportado con la demanda. Y es que el sentenciador de segundo grado

⁸ AC219-2017.

únicamente tomó en consideración la experticia allegada por la pasiva, porque el estudio de los demandantes incurre en diferentes pifias: i) *«al utilizar el método comparativo o de mercado, en ningún momento precisa por ubicación, linderos o descripción los predios con los que se asemeja, como tampoco la vocación que tienen los mismos para desarrollarse (v. gr. residencial, industrial, institucional etc.), cuestión que en ese sentido imposibilita confrontar la experticia. De ahí que el método utilizado carezca de “solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos”, tal como se desprende del artículo 232 del C. G. del P.»*. Y, ii) *«cuando paralelamente al anterior aplica el método residual, indica que los 5758,97 metros cuadrados pueden construirse, omitiendo dos aspectos claves en cuanto a los retiros»*. Sin embargo, en aparte alguna de la sustentación del recurso extraordinario se criticaron tales consideraciones. Simplemente, se adujo la falta de apreciación de un medio de prueba que, se insiste, fue descartado por el Tribunal ante serias deficiencias. Valoración que de ninguna manera fue cuestionada por los impugnantes extraordinarios.

Memórese que *«la demanda de casación debe desandar los pasos del tribunal para derruir todos y cada uno de los pilares que sirven de apoyo a su sentencia, porque en la medida en que sus argumentos basilares se mantengan incólumes, la presunción de legalidad y acierto que ampara la labor del ad quem deviene inquebrantable»* (SC4901-2019). Dicho en otras palabras, la *«actividad impugnaticia tiene que estar dirigida a derruir la totalidad de [los] argumentos esenciales de la sentencia, pues si el laborío del acusador no los comprende a cabalidad, al margen de que el juzgador de instancia hubiere podido incurrir en las falencias denunciadas, su sentencia no podría quebrarse en virtud del recurso extraordinario...; el cargo... debe ser completo o, lo que es lo mismo, debe controvertir directamente la totalidad de los auténticos argumentos que respaldan la decisión combatida»* (SC5674-2018; reitera AC, 19 dic. 2012, rad. n.º 2001-00038-01).

4. En síntesis, los cargos habrán de ser inadmitidos.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia,
en Sala de Casación Civil, Agraria y Rural,

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR la demanda de casación presentada por Yuber Alirio, Walter Agustín, Luz María, Elida Marcela, Jesús Alberto, Lucía y Teresita de Jesús López Vanegas para sustentar la impugnación extraordinaria interpuesta contra la sentencia del 03 de agosto de 2022, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín.

SEGUNDO: En su oportunidad, **DEVOLVER** el expediente al tribunal de origen. Por Secretaría, procédase de conformidad y déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

Presidente de Sala

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

(con ausencia justificada)

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Presidente de sala

Hilda González Neira
Magistrada

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo
Magistrado
No firma ausencia justificada

Luis Alonso Rico Puerta
Magistrado

Octavio Augusto Tejeiro Duque
Magistrado

Francisco Ternera Barrios
Magistrado

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: **AAE3AFE6BBEA90ED90962DE6C4F202F56587CD8098C6A677EA20930311CA69C0**

Documento generado en 2023-08-29