

**INFORME SECRETARIAL.** A despacho del Señor Juez, el presente proceso pendiente de resolver el recurso de apelación contra el auto que rechazó la demanda. Sírvase proveer.

DANIEL ARTURO DÍAZ JOJOA  
Secretario

**AUTO N° 0357**  
Expropiación vs. Iván Trujillo Álvarez  
**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Santiago de Cali, Veintiuno (21) de octubre de dos mil veinte (2.020)  
**Radicación 760013103008-2020-00118-00**

### **I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA**

Decidir el recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto calendado 26 de Agosto mediante el cual se rechazó la demanda de expropiación interpuesta por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI- por no haberse subsanado conforme a las exigencias establecidas por el Despacho Judicial.

### **II. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE**

Alude primeramente la recurrente, diferentes apartes normativos respecto la propiedad privada y el interés público o social, la procedencia de la expropiación en manos de la Nación, entidades territoriales, áreas metropolitanas y asociaciones de municipios, como la enajenación voluntaria.

En línea, rotula como uno de sus argumentos de inconformidad “*Inobservancia del Procedimiento de Adquisición Predial por Motivos de Utilidad Pública*”, exponiendo en síntesis el procedimiento evacuado por el Ministerio de Transporte y la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de realizar el proyecto Corredor Mulaló-Loboguerrero, siendo delegado en la Concesionaria Nueva Vía al Mar S.A.S. la adquisición de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto vial, gestión predial amparada en la Ley 105 de 1993; es así como al desarrollar las actuaciones necesarias para iniciar y culminar la adquisición del predio, se elaboró el avalúo comercial corporativo del bien objeto de litigio el 13 de Marzo

de 2.019, con base en el cual la entidad delegada formuló la Oferta formal de compra, a través de oficio adiado ocho (08) de Mayo de 2.019, notificados de forma personal por aviso a los herederos determinados e indeterminados de la señora Blanca Álvarez de Sayegh.

Así pues, afirma con base lo regulado en el párrafo segundo de la Ley 1882 de 2.018, el término de vigencia del avalúo comercial corporativo del inmueble una vez notificada la oferta, queda en firme para los efectos de la enajenación voluntaria y el proceso de expropiación judicial, habida cuenta, la adquisición predial comprende dos etapas: Enajenación voluntaria o negociación directa y demanda de expropiación, señalando que esta última se presenta como consecuencia del fracaso de la primera enunciada, toda vez que en firme la Resolución de Expropiación la entidad adquirente demanda al propietario para la entrega del predio.

Expone por otra parte, se configura “Indebida Interpretación Normativa” toda vez que inadmitida la demanda presentada, atendió lo ordenada, argumentando lo pertinente a su consideración frente la vigencia del avalúo; empero, afirma esta agencia judicial omitió pronunciarse en relación con la aplicación de la Ley 1882 de 2.018, la cual modificó la Ley 1682 de 2.013, con el objetivo de aclarar la pertinencia de los avalúos para adelantar los trámites de adquisición predial de bienes inmuebles declarados de utilidad pública; afirma, lógico es, que un trámite que se compone de dos etapas debe garantizar su discusión en cada una de ellas, donde contrario a la interpretación de esta agencia judicial, tornaría inviable llevar a cabo proceso de expropiación en Colombia.

En suma, indica se han admitido diecisiete demandas de expropiación adelantadas por la Agencia Nacional de Infraestructura derivadas del Proyecto Mulaló-Loboguerrero, lo que marca un precedente en la materia. Agrega a su turno, en el trámite de alzada sobre Sentencia proferida por el Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali, decisión judicial del 04 de Octubre de 2.019 por el Tribunal Superior de Cali Sala Civil, donde precisó que así el avalúo exceda el termino de vigencia de un (01) año no podrá considerar caduco para efectos de expropiación judicial.

Colorario, reitera la vigencia del avalúo presentado en el presente proceso, como quiera que el mismo fue notificados a los herederos determinados e indeterminados de la señora Blanca Álvarez de Sayegh, dentro del término de su vigencia.

### **III. CONSIDERACIONES**

**1.** Parte integrante del derecho de impugnación de las providencias judiciales es la reposición, el cual busca que el funcionario que profirió la decisión sea el mismo que la revise y resuelva sobre ella con el objetivo que se reforme o revoque.

Dentro del Código General del Proceso, se encuentra consagrado en los artículos 318 y 319. Allí se establece como requisito necesario para su viabilidad exponer las razones que lo sustenten, esto es, que por escrito o verbalmente si es en audiencia o diligencia, se le exponga al Juez las razones por las cuales se considera que su providencia está errada, de lo contrario al juez le será imposible entrar a resolver.

En ese sentido y descendiendo al punto de inconformidad frente al rechazo de la demanda por exigirse la presentación del avalúo actualizado del bien a expropiar, primeramente ha de indicarse que si bien, el artículo 399 del Código General del Proceso no indica expresamente que el avalúo a presentar debe estar vigente o actualizado, lo cierto es que existe una normatividad especial atinente a la valía de los bienes a expropiar, estas son el Decreto 1420 de 1998 y la ley 1682 de 2013 modificada por la ley 1882 de 2018, esta última que si bien, no fue señalada en el auto recurrido, lo cierto es que la normatividad citada embarga sentido semejante respecto los efectos del avalúo.

Sin embargo, antes de adentrarnos a explicar el motivo por el cual este recinto judicial requiere del avalúo comercial actualizado del inmueble a expropiar, se torna forzoso empezar por indicar que tanto en el proceso de expropiación judicial como en el de expropiación administrativa existe una etapa previa de negociación, a través de la cual la entidad intenta adquirir el bien, de tal forma

que se evite la iniciación del proceso expropiatorio propiamente dicho. Las etapas son:

1. La oferta de compra.

Esta etapa comienza con la oferta de parte de la administración al propietario del bien para adquirirlo, tanto en el proceso por vía judicial como en el proceso por vía administrativa.

En el caso de la expropiación por vía judicial, la administración mediante acto que debe contener como requisito mínimo la identificación precisa del bien y el precio base de la negociación, es el punto de partida para fijar el valor comercial del bien. Dicho acto debe ser comunicado a la persona directamente afectada conforme lo dispone el Código Contencioso Administrativo. El oficio o acto debe inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del bien, según lo establece el mismo artículo 13 de la Ley 9 de 1989, con el fin de evitar que el dominio del bien sea traspasado a otras personas.

Debe resaltarse que la fijación del precio de oferta en la expropiación por vía administrativa se hace de la misma manera que para la expropiación por vía judicial, esto es, a través de certificación del avalúo comercial del bien que haga el Instituto Colombiano Agustín Codazzi o peritos privados. No obstante, cuando se habla del precio de oferta también se tiene en cuenta la destinación del bien a expropiar.

2. La negociación.

En esta etapa procede la enajenación voluntaria para el proceso de expropiación judicial o negociación directa cuando se trata de expropiación por vía administrativa.

Este estadio, según el artículo 61 de la ley 388 de 1997 tiene una duración máxima de 30 días hábiles, contados a partir de la notificación de la oferta de compra en el caso de expropiación judicial, y, a partir de la ejecutoria del acto que determina que la expropiación se hará por vía administrativa en dicho evento.

Si la negociación resulta exitosa se debe transferir el bien y efectuar el pago del precio acordado, pero, si el proceso de negociación fracasa, empieza la etapa expropiatoria propiamente dicha, la cual finiquita con el traspaso del título traslativo de dominio al Estado y su consecuente pago de la indemnización al particular expropiado.

Y es que, en el caso de la expropiación judicial, pasados treinta (30) días desde la oferta sin que se haya perfeccionado el contrato de promesa de compraventa, o dos meses desde el contrato de promesa de compraventa sin que se haya celebrado el contrato de compraventa la entidad expide una “resolución de expropiación”, mediante la cual señala el inicio de la etapa expropiatoria propiamente dicha. Luego, la entidad deberá incoar la demanda respectiva ante el Juez Civil.

### 3. La expropiación judicial.

De conformidad con lo que establece el artículo 399 del Código General del Proceso, la demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que quede en firme la resolución que ordena la expropiación. La demanda incluirá, entre otros requisitos, copia de la resolución mencionada.

En la demanda, la entidad expropiante puede, solicitar al juez la entrega anticipada del inmueble, siempre y cuando acredite que ha consignado a órdenes del respectivo juzgado el valor del avalúo practicado.

Ahora bien, la Corte Constitucional en sentencia C-1074 de 2002, establece que *Durante el proceso judicial, el juez acudirá al Instituto Geográfico Agustín*

*Codazzi o designará peritos privados[52] para que estimen tanto el valor de la cosa expropiada y, separadamente, de los daños que deban ser indemnizados a los afectados.[53] El valor comercial del bien “se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica”.*

Adicional a lo anterior, esa misma corporación en sentencia C-750 de 2015, claramente indicó que “el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014 regula el precio del bien en la etapa de enajenación voluntaria o arreglo directo, esto es, en la fase de negociación entre el Estado y el particular. Tal conclusión se desprende del sentido literal de dicha disposición, al indicar que “el precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)”. Los incisos 3º y 4º de la norma en comento establecen los contenidos del precio del inmueble en la fase de negociación. En ese valor, el legislador incluyó el desembolso del daño por lucro cesante y emergente de ser procedente: “El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante”.

Y en la misma providencia señaló: **“Así, fijar el contenido del precio de un inmueble en la etapa de arreglo directo o de enajenación voluntaria no se encuentra regido por los parámetros que se usan para tasar una indemnización, por cuanto el valor inicial es una suma producto de un acuerdo y no un resarcimiento del daño producto de la expropiación.** Los demandantes proponen un concepto de violación que no se opone de manera objetiva y verificable al artículo 58 Superior, pues son dos normas que regulan momentos diferentes de la adquisición de predios por parte del Estado, al punto que no son

*contrastables. De hecho, los argumentos no se relacionan de manera concreta con las disposiciones constitucionales acusadas, dado que el precio en la oferta de compra del predio no es una expropiación, institución a la que se sujeta la indemnización reconocida en el citado artículo 58. Entonces, el parámetro de control es inaplicable a las normas atacadas, de modo que no puede existir una contradicción entre uno y otros.*

**Adelantar ese trámite judicial significa que quedaron atrás los estadios de la oferta de compra del bien, además del arreglo directo o enajenación voluntaria.**

(Subrayado y resaltado por el Despacho Judicial).

Teniendo en cuenta el anterior precedente jurisprudencial y en consonancia con el Decreto 1420 de 1998 *por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998 y la Ley 1882 de 2.013 que modificó el parágrafo 2 del Artículo 24 de la Ley 1682 de 2.013*, que hacen referencia al tema de avalúos, específicamente el Artículo 9º señala: **“El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, *contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este.* Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.”**, resulta paladino en el presente asunto que el avalúo arrimado no fue objeto de impugnación, por lo cual sus efectos yacen desde el 13 de marzo de 2.019, por lo que el año de vigencia del documento valuatorio feneció indefectiblemente el 13 de marzo de 2.020 para efectos de la presentación de la demanda contentiva de la expropiación judicial, proceso diferente a la negociación directa y a la expropiación administrativa, trámites que no pueden equipararse ni asemejarse, pues como quedó visto a través de las citas jurisprudenciales que anteceden, son estadios diferentes para despojar al propietario de su bien inmueble.

Y como quedó dicho por la Corte Constitucional acerca del adelantamiento del trámite judicial, las etapas que anteceden *quedaron atrás* sin que exista lugar a

entremezclarlas, toda vez que siempre debe propenderse por una indemnización justa para el propietario expropiado.

En tal sentido, es claro no converge este Juzgador la tesis sostenida respecto es una única unidad el trámite para adquirir los bienes declarados de utilidad pública, comprendiendo como segunda etapa el proceso de expropiación, aún más la afirmación de “...*nunca sería posible llevar a cabo un proceso de expropiación en judicial en Colombia*” a saber, la última actuación frente el saneamiento automático se consolidó el 20 de Junio de 2.019.

Por otra parte, el criterio citado por el Superior, M.P. César Evaristo León Vergara, no se origina en la revisión de providencia de rechazo de la demanda por incumplimiento de los requisitos formales, si no, en curso de alzada que dirime definitivamente el conflicto a través de Sentencia de II Instancia, circunstancia distinta en ciernes; donde en situación semejante el Tribunal Superior de Cali Sala Civil, M.P. José David Corredor Expediente 76001310300820190027601, decisión adiada 03 de Marzo de los corrientes, notificada en Estado el 06 del mismo mes año, luego de referir la normatividad que regula la materia, sostuvo:

*“Conforme a lo anteriormente expuesto es claro y evidente que la norma especial determina que el avalúo comercial del bien o bienes inmuebles objeto de expropiación judicial **debe tener vigencia máxima de un (1) año**, lo que es requisito necesario para la admisión de la demanda...”* (Subrayado y negrilla del despacho)

En este orden de ideas, ha de recalcarse que el artículo 82 del estatuto procesal, al señalar los requisitos de presentación de las demandas, en su numeral 11, claramente expresa “*Los demás que exija la ley*”, por lo tanto, efectuando una interpretación armónica de las normas generales como especiales para los casos de expropiación, resulta clara la vigencia y aplicación del artículo 19 del Decreto 1420 de 1998 y 9º de la Ley 1882 de 2.019, esto es, lo referente a la vigencia del avalúo comercial para los procesos de este linaje, por lo que este operador judicial

no podría desconocer una norma de esa estirpe aplicable al caso que ocupa la atención del Despacho..

**2.** Teniendo en cuenta que la parte demandante interpuso recurso de apelación subsidiariamente y atendiendo las disposiciones consagradas en el artículo 90 del Código General del Proceso, ha de concederse la alzada en el efecto suspensivo ante el Tribunal Superior de Cali.

En consecuencia, el Juzgado

**RESUELVE**

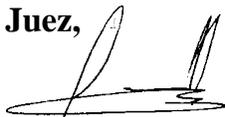
**PRIMERO.- NO REPONER** el auto atacado, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente providencia.

**SEGUNDO.- CONCEDER** en el efecto suspensivo el recurso de apelación contra el auto que rechazó la presente demanda.

**TERCERO.- EN FIRME** la presente providencia, remítanse las diligencias digitalizadas al Tribunal Superior de Cali-Sala Civil para lo de su cargo.

**NOTIFIQUESE,**

**El Juez,**



**LEONARDO LENIS**

**760013103008-2020-00118-00**