

ESCRITO RECURSO DE APELACION CONTRA AUTO QUE RECHAZA DEMANDA RAD. 2020-00229

Andrea del Pilar Santander Vargas <asantander@ani.gov.co>

Vie 14/04/2023 12:28 PM

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j07ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (666 KB)

ESCRITO RECURSO DE APELACION RAD. 2020-00229.pdf;

Bogotá,

**Doctora
OFELIA DIAZ TORRES
JUEZ SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.**

j07ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DE EXPROPIACIÓN JUDICIAL
DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCUTURA - ANI
DEMANDADOS: MARTIN VARGAS NOCOBE Y OTROS
PROCESO No.: 68001310300720200022900

Asunto: RECURSO DE APELACIÓN CONTRA AUTO DE FECHA 10 DE ABRIL DE 2023 NOTIFICADO POR ESTADO EL 11 DE ABRIL DE 2023.

ANDREA DEL PILAR SANTANDER VARGAS, como apoderada principal, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 27.603.923 de Cúcuta., abogada en ejercicio y portadora de la tarjeta profesional No. 261.977 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada judicial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal establecido para el efecto, interpongo y sustento recurso de apelación en contra del auto que se sirvió rechazar la demanda proferido el 10 de abril de 2023 y notificado por estado el 11 de abril de 2023.

Andrea del Pilar Santander Vargas

Contratista

G.I.T. Asesoría Jurídica Predial

Vicepresidencia de Planeación, Riesgos y Entorno

PBX: 571 - 484 8860 Ext:

Calle 24 A Nro. 59 - 42 Edificio T3 Torre 4 Piso 2

Bogotá D.C. – Colombia - www.ani.gov.co

“Resolución 0666 del 24 de abril de 2020 expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social Principales medidas de bioseguridad:

- Lávese las manos frecuentemente.

- Use el tapabocas cubriendo nariz y boca.
- Practique el distanciamiento físico.
- Lo invitamos a descargar y reportar diariamente su condición de salud en la Aplicación CoronApp-Colombia o en Alissta si está afiliado a la ARL POSITIVA.

La información contenida en este correo electrónico es propiedad de la Agencia Nacional de Infraestructura.: es confidencial y para uso exclusivo de el (los) destinatario(s) / En la Agencia Nacional de Infraestructura respetamos y garantizamos que los datos personales suministrados por usted, a través de nuestros canales de comunicación, estén protegidos y no se divulgarán sin su consentimiento. Cumplimos con nuestra política de Confidencialidad y Protección de Datos. Si quiere conocerla lo invitamos a consultarla [aquí](#). Si ha recibido este mensaje por error, por favor notifíquesele inmediatamente al remitente: no copie, imprima, distribuya ni difunda su contenido. Las opiniones, conclusiones e informaciones que no estén relacionadas directamente con el negocio de la Agencia Nacional de Infraestructura. deben entenderse como personales y no están avaladas por la compañía.



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **CCRAD_S**
CBRAD_S
Fecha: **CCF_RAD_S**

Bogotá,

Doctora
OFELIA DIAZ TORRES
JUEZ SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.
j07ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DE EXPROPIACIÓN JUDICIAL
DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI
DEMANDADOS: MARTIN VARGAS NOCOBE Y OTROS
PROCESO No.: 68001310300720200022900

Asunto: RECURSO DE APELACIÓN CONTRA AUTO DE FECHA 10 DE ABRIL DE 2023 NOTIFICADO POR ESTADO EL 11 DE ABRIL DE 2023.

ANDREA DEL PILAR SANTANDER VARGAS, como apoderada principal, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 27.603.923 de Cúcuta., abogada en ejercicio y portadora de la tarjeta profesional No. 261.977 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada judicial de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal establecido para el efecto, interpongo y sustento recurso de apelación en contra del auto que se sirvió rechazar la demanda proferido el 10 de abril de 2023 y notificado por estado el 11 de abril de 2023.

1. OPORTUNIDAD

En este punto debe indicarse que dicho medio de impugnación se encuentra autorizado expresamente en el numeral 1° del artículo 321 del Código General del Proceso, cuyo texto dispone:

“ARTÍCULO 321. PROCEDENCIA. (...)

También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:

- 1. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas.”*
(Subrayado fuera de texto)

Así mismo, se pone de presente que la presentación del recurso de apelación como principal se encuentra reconocida por el numeral 2°, y el termino concedido para sustentarlo en el numeral 3° del artículo 322 del Código General del Proceso en los siguientes términos:

“OPORTUNIDAD Y REQUISITOS. El recurso de apelación se propondrá de acuerdo con las siguientes reglas: (...)

2. La apelación contra autos podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición. (...)”.

“3. En el caso de la apelación de autos, el apelante deberá sustentar el recurso ante el juez que dictó la providencia, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación (...)”.



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **CCRAD_S**
CBRAD_S
Fecha: **CCF_RAD_S**

Bajo esta perspectiva, el presente recurso de apelación se está interponiendo y sustentando de forma oportuna dentro del término legal, toda vez que la decisión recurrida fue notificada mediante estado del 11 de abril de 2023, de ahí que los términos de ejecutoria de la providencia corran a partir del día 12 de abril de 2023 hasta el 14 de abril de 2023.

Ahora bien, es importante señalar que el recurso de apelación que se interponga contra el auto que rechaza la demanda, puede recaer sobre los razonamientos en los que se fundamentó la inadmisión, prerrogativa expresamente reconocida en el quinto inciso del Artículo 90 del Código General del Proceso, cuyo texto dispone:

“ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA. (...)

Los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión. La apelación se concederá en el efecto suspensivo y se resolverá de plano”.

Por consiguiente, es procedente la interposición del recurso de reposición en subsidio de apelación contra el auto que rechazó la demanda calendado 10 de abril de 2023 notificado por estado el 11 de abril de 2023, comprendiendo también el auto de fecha 13 de marzo de 2022, notificado mediante anotación en el estado del 14 de marzo de la misma anualidad que inadmitió la demanda.

2. MOTIVOS DE LA SUBSANACIÓN

Mediante auto de fecha 13 de marzo de 2023, el Despacho decidió inadmitir la demanda so pena de rechazo, con el propósito que se diera cumplimiento a los siguientes requerimientos:

(...) “Así las cosas, este despacho declarará de oficio la nulidad de todo lo actuado a partir del auto que admitió la demanda inclusive; y en aras de salvaguardar igualmente los derechos de acceso a la administración de justicia del demandante, se inadmitirá la misma para conceder al actor, el término de cinco días contados a partir de la notificación de este auto, para que, si a bien lo tiene, subsane la demanda cumpliendo los requisitos legales para el efecto, dando cumplimiento asimismo a lo dispuesto en el art. 82 del C.G.P.

Igualmente deberá allegar actualizado el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-84850, en aras de verificar la cancelación de la anotación No. 050 y 051 del referido folio, en aras de efectuar la inscripción de la presente demanda sobre la cuota parte de cada uno de los demandados en el presente proceso, pues según anotación 054 solo se inscribió la demanda respecto de la cuota parte del demandado LUIS FRANCISCO CACERES HERNANDEZ. Lo anterior de conformidad al artículo 592 del C.G.P.

De conformidad con el Numeral 3 del artículo 399 del C.G.P., se debe allegar un avalúo actualizado del predio con matrícula inmobiliaria No. 300-84850.” (...)

Teniendo en cuenta las directrices impartidas por el Despacho, se procedió a subsanar la demanda el día 22 de marzo de 2023 en los términos del artículo 90 del C. G del P., es decir, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la notificación por estado del auto.

3. LA PROVIDENCIA OBJETO DE RECURSO



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **CCRAD_S**
CBRAD_S
Fecha: **CCF_RAD_S**

Con base en lo establecido en el artículo 90 del Código General del Proceso, respecto a la impugnación del auto que rechaza la demanda, también se pueden incluir las inconformidades que se presenten de cara el auto que inicialmente la inadmitió proferido el 13 de marzo de 2023, notificado mediante anotación en el estado del 14 de marzo de 2023, a continuación, se reseñan los motivos por los que el A quo consideró la inadmisibilidad de la demanda, en los siguientes términos:

(...) “Así las cosas, este despacho declarará de oficio la nulidad de todo lo actuado a partir del auto que admitió la demanda inclusive; y en aras de salvaguardar igualmente los derechos de acceso a la administración de justicia del demandante, se inadmitirá la misma para conceder al actor, el término de cinco días contados a partir de la notificación de este auto, para que, si a bien lo tiene, subsane la demanda cumpliendo los requisitos legales para el efecto, dando cumplimiento asimismo a lo dispuesto en el art. 82 del C.G.P.

Igualmente deberá allegar actualizado el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-84850, en aras de verificar la cancelación de la anotación No. 050 y 051 del referido folio, en aras de efectuar la inscripción de la presente demanda sobre la cuota parte de cada uno de los demandados en el presente proceso, pues según anotación 054 solo se inscribió la demanda respecto de la cuota parte del demandado LUIS FRANCISCO CACERES HERNANDEZ. Lo anterior de conformidad al artículo 592 del C.G.P.

De conformidad con el Numeral 3 del artículo 399 del C.G.P., se debe allegar un avalúo actualizado del predio con matrícula inmobiliaria No. 300-84850.” (...).

No obstante, y a pesar de haber subsanado la demanda en la oportunidad procesal, el juez de primera instancia considero;

“(...) En relación con la causal de inadmisión relacionado con el avalúo comercial, debe indicarse que esta causal de inadmisión no fue subsanada en debida forma, por cuanto la apoderada hace relación al trámite del proceso de enajenación voluntaria, contemplado en la Ley 1682 de 2013 (Parágrafo modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018).

Ahora bien, Decreto 1420 de julio 24 de 1998, en su artículo 1º establece:

“...Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

- 1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa*
- 2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria*
- 3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.***
- 4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa...”.*

A su vez el artículo 19 ibídem refiere:

“Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación”.
Conforme a lo anterior, puede concluirse que el trámite de expropiación voluntaria difiere del trámite dado a la expropiación por vía judicial, por tanto, la fecha del avalúo se tendrá en cuenta desde su expedición o desde aquella en que se decidió



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **CCRAD_S**
CBRAD_S
Fecha: **CCF_RAD_S**

la revisión o impugnación, que para el presente caso es el 9 de febrero de 2011 y sin que se tenga en cuenta la firmeza que cobró una vez notificada la oferta.”

Debe indicarse que el A quo se limitó a reiterar la postura inicialmente reflejada en el auto inadmisorio de la demanda, sin efectuar análisis alguno de los razonamientos esgrimidos en el escrito de subsanación de la demanda presentado el 13 de marzo de 2023.

4. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

De entrada, debe precisarse que el A quo a través del auto proferido el 10 de abril de 2023, omitió efectuar valoraciones de fondo respecto a los razonamientos esgrimidos en el escrito de subsanación de la demanda, por el contrario, y basado en su convicción consideró que no se dio estricto cumplimiento a los requerimientos formulados en el auto que ordenó la inadmisión de la demanda.

Igualmente, el A quo omitió la valoración de los argumentos esgrimidos respecto a la firmeza del avalúo comercial presentado con la demanda de expropiación, en los cuales este extremo procesal hizo relación de normas legales especiales aplicables a los procesos de adquisición forzosa de bienes inmuebles con el propósito de desarrollar proyectos de infraestructura de transporte, en contraposición con las normas generales de carácter reglamentario que cito en la inadmisión.

Así mismo, omitió la valoración de los soportes allegados junto con la demanda en los cuales se evidencia sin lugar a duda el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 399 del C.G. del P. que regula el procedimiento especial de expropiación, los cuales según lo manifestado en el auto proferido supuestamente no se habían cumplido.

Ahora bien, procederé a sustentar el recurso en los siguientes términos:

4.1. EL A QUO OMITIÓ LA NORMATIVIDAD ESPECIAL QUE RIGE EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN JUDICIAL EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE.

Una vez analizadas las providencias fechadas el 13 de marzo de 2023 y 10 de abril de la presente anualidad, asevera el Juez de Primer Grado haber considerado como causal de inadmisión el hecho que supuestamente el avalúo presentado junto con la demanda no resultaba vigente, restándole valor y excluyéndolo del proceso, ello implica una incorrecta valoración y prejuizgamiento del materia probatoria, como consecuencia del desconocimiento de las normas especiales que rigen el proceso especial de expropiación por cuanto el operador judicial excedió las facultades atribuibles a una etapa preliminar del proceso, como lo es la admisión de la demanda.

Al respecto, es necesario enfatizar la distinción entre el juicio de admisibilidad de la demanda y el juicio de fondo de la acción, cuestión que ha sido demarcada jurisprudencialmente en los siguientes términos:

“Existen ciertos elementos que resultan indispensables para la debida conformación y trámite del proceso hasta su culminación mediante la obtención de un fallo; se trata de requisitos que tienen que ver con la acción, otros con la demanda y otros más con el proceso propiamente dicho, y que son los denominados presupuestos procesales.

*Específicamente con relación a la demanda, resulta necesario que ésta cumpla con ciertas exigencias para que pueda ser admitida, las cuales según la doctrina son: 1) Que sea formulada ante el funcionario competente; 2) Que la persona demandada tenga capacidad jurídica y procesal para comparecer en juicio en calidad de tal y 3) **Que la demanda reúna los requisitos legales, tanto los de forma como los relativos a la***



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **CCRAD_S**
CBRAD_S
Fecha: **CCF_RAD_S**

presentación de ciertos documentos que deben acompañarla". (Subrayado y énfasis fuera de texto)¹.

Bajo esta perspectiva, se sostiene que el juicio de admisión de la demanda recae sobre la comprobación formal del cumplimiento de las exigencias legales para la presentación de la demanda a saber: i) Jurisdicción y competencia, ii) Capacidad para comparecer al litigio y iii) Cumplimiento de los requisitos de forma de la demanda y sus anexos, que para el proceso de expropiación son los establecidos **exclusivamente** en el artículo 399 del C. G. del P.

Así las cosas, para el caso de los procesos de expropiación, el Legislador al expedir el artículo 399 del Código General del Proceso exigió el cumplimiento en la demanda de los siguientes requisitos mínimos para su admisibilidad:

- Demanda dirigida contra los titulares de derechos reales principales y/o tenedores con contratos obrantes en escritura pública.
- Presentación de la demanda dentro de los 3 meses siguientes a la firmeza del acto administrativo que ordenase la iniciación de la expropiación judicial.
- Copia del acto administrativo que decreta la expropiación y el avalúo que sirvió de base para su expedición.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del trámite.

Bajo este contexto, es claro que este extremo procesal acreditó el cumplimiento de todas las exigencias formales prescritas por la ley, de manera que resultaba a todas luces procedente su admisión, y al paso de realizarse las notificaciones, dar paso a la valoración y eventual contradicción de las conclusiones contenidas en la prueba técnica aportada.

Igualmente, es de señalar que en el juicio de expropiación la estimación económica que efectúa la entidad expropiante NO ES DE PLANO la compensación económica que la parte demandada deba soportar, sino que corresponde apenas al monto que la entidad pública a través del acto administrativo que antecede a la demanda considera se debe sufragar por el predio requerido.

Precisamente, el juicio de expropiación se concibe como el escenario idóneo para que bajo la tutela judicial se determine el monto definitivo de la indemnización que corresponda al extremo pasivo, sin que la estimación efectuada en sede administrativa sea incontrovertible, puesto que para ello se prevé el desarrollo de todo un debate probatorio en donde el Juez puede ejercer sus poderes de instrucción.

Por tal motivo, en lo que atañe al dictamen pericial de avalúo comercial de obligatorio aporte en los procesos de expropiación, debe distinguirse entre la verificación de su suministro junto con la demanda, análisis propio del juicio de admisión de demanda, y la aceptación de las conclusiones del estudio de avalúo, juicio de fondo que debe efectuarse posteriormente, luego de surtida la etapa probatoria.

Sin embargo, en el auto proferido, el A quo no solo se limitó a la verificación formal del aporte del dictamen, sino que procedió a efectuar un análisis de su idoneidad técnica, lo que de conformidad con todo lo antes señalado excede la mera verificación de su aporte, puesto que la discusión de la verdad y procedencia de sus conclusiones estriba al fondo del proceso.

Por consiguiente, se solicita al señor Juez de Segunda Instancia dar por cumplido el requisito de admisibilidad de la demanda, correspondiente a acompañar la demanda con el avalúo comercial que sirvió como sustento del acto administrativo que ordeno iniciar los trámites de expropiación, es decir el avalúo que fue notificado mediante Oferta de Compra a los titulares del derecho real de dominio, para dar luego paso al derecho de contradicción



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **CCRAD_S**
CBRAD_S
Fecha: **CCF_RAD_S**

del demandado frente a los contenidos de la prueba técnica presentada en procura de dar una reparación económica integral a la parte demandada.

4.2. LA ORDEN IMPUESTA POR EL A QUO IMPLICA QUE LA ENTIDAD EXPROPIANTE DESCONOZCA LOS EFECTOS DEL ACTO ADMINISTRATIVO CONTENIDO EN LA RESOLUCIÓN NO. 20206060009395 DEL 08 DE JULIO DE 2020, DENEGANDO LA VALIDEZ Y EFICACIA DE LA TOTALIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA LEGAL Y DEBIDAMENTE TRAMITADO.

En este punto se señala que la orden de subsanación fijada por el A quo que se basa en el análisis de fondo del contenido de la experticia aportada como soporte de la demanda, implica no solo la simple modificación del estudio realizado, sino además la alteración de la totalidad del procedimiento administrativo de enajenación voluntaria llevada a cabo de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018 y el artículo 399 del Código General del Proceso, que concluyó con la expedición de la Resolución No. **20206060009395** datada del 08 de julio de 2020.

Como sustento de lo anterior, conforme se puede vislumbrar en los soportes de la demanda, el procedimiento administrativo de enajenación voluntaria que antecede a la presentación del libelo expropiatorio, fue llevado a cabo con base en la estimación efectuada una vez se identificó plenamente el predio, mediante Avalúo Comercial Corporativo del 23 de febrero de 2015 elaborado por La Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, estimación que hace parte integral del acto administrativo que ordenó la iniciación del trámite judicial de expropiación por motivos de utilidad pública e interés social, contenido en la Resolución No. **20206060009395** datada del 08 de julio de 2020.

Es así como se acreditó que la Agencia Nacional de Infraestructura, con base en el Avalúo Comercial No. 1323 de fecha 11 de agosto de 2011, formuló al titular del derecho real de dominio, oferta formal de compra mediante oficio con radicado No. **ZMB-GP-OFC-294-11 de fecha 05 de julio de 2011**, la cual fue notificada personalmente al Señor **PABLO PRINCIPE CACERES ROJAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.458.505 expedida en San Andrés, de conformidad con los poderes otorgados por los titulares del derecho real de dominio, acto de publicitación que se llevó a cabo dentro del término de vigencia del trabajo estimatorio.

Igualmente, la Agencia Nacional de Infraestructura, solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, la inscripción de la oferta formal de compra en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-84850, la cual quedó debidamente inscrita en la anotación No. 50.

Así las cosas, se ha acreditado que mi poderdante efectuó la carga de publicidad de la oferta contentiva del avalúo comercial, previa a la expiración del año desde la aprobación de avalúo, dejando aquel en firme para el procedimiento de adquisición predial.

Teniendo en cuenta lo antes mencionado, es pertinente citar el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, Artículo 37 de la Ley de Infraestructura (L. 1682 de 2013) modificado por el artículo Artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, los cuales establecen:

Ley 388 de 1997, normatividad vigente al momento de la elaboración del avalúo:

“ARTÍCULO 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: CCRAD_S
CBRAD_S
Fecha: CCF_RAD_S

*El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. **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 en particular con su destinación económica.***

Ley 1682 de 2013. Artículo 37. Modificado por el art. 6, Ley 1742 de 2014.

“Artículo 37: El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número 2150 de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.” (...)

Ley 1742 de 2014. Artículo 6. (modifica el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013) quedará así:

Artículo 37. 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).

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.

En razón a lo anterior, es de señalar que si bien el avalúo fue realizado en el año 2011, este tiene plena vigencia toda vez que fue notificado en la oferta formal de compra dentro del año que establece en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el cual una vez aprobado el avalúo por la entidad expropiante, se computa el término de un año para efectos de llevar a cabo la notificación de la oferta de compra a los destinatarios, quedando en firme el avalúo.

En ese mismo sentido, la Ley 1682 de 2013. Artículo 24 (modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018) señala:

“Parágrafo 2: 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”.

Bajo esta perspectiva y teniendo en cuenta la normatividad antes expuesta, mi mandante, atendió la carga de elaborar el avalúo con el valor comercial teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, que para el caso en estudio fue en el año



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **CCRAD_S**
CBRAD_S
Fecha: **CCF_RAD_S**

2011, así mismo mi prohijada dio cumplimiento a la publicidad e inscripción ante la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bucaramanga en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble antes del vencimiento del año previsto, dejando en firme el respectivo avalúo que sirvió de base para el procedimiento de enajenación voluntaria y seguidamente para la expedición del acto administrativo que declara el predio de utilidad pública e interés social y ordena el inicio del proceso expropiación judicial.

Es de señalar que tanto el procedimiento de enajenación voluntaria y el acto administrativo derivado del mismo, gozan de fuerza ejecutoria desde su expedición y constituyen un requisito indispensable para la presentación de la demanda de expropiación, por lo que cualquier cambio de sus contenidos, como pretende el Juez de Primera Instancia, implicaría el desconocimiento de los efectos que la Ley 1437 de 2011 reconoce a los actos que concretan la voluntad de la Administración Pública.

Cosa distinta es que dentro del proceso de expropiación se actualice el avalúo aportado con la demanda de expropiación, o en su defecto se fije una indemnización económica durante el desarrollo del proceso expropiatorio, puesto que en este evento, lo que se ordena por el Juez es el reconocimiento de una indemnización que fija daño emergente y lucro cesante conforme a la normatividad vigente a través de la contradicción y la elaboración de un avalúo decretado dentro del proceso que establezca si hay lugar al pago de una obligación pecuniaria actualizada que emanó directamente de una decisión judicial ejecutoriada, luego de haber efectuado una valoración y contradicción probatoria, lo que en ningún momento está desconociendo, ni el procedimiento administrativo, ni su acto definitivo.

4.3. EL A QUO ERRA EN LA DETERMINACIÓN DE LA SUPUESTA DESACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO PRESENTADO DENTRO DEL PROCESO.

Sin perjuicio a lo aducido en los anteriores numerales relativo a la impertinencia de hacer pronunciamientos de fondo sobre el contenido y validez de la prueba valuatoria aportada con la demanda, a continuación, se pondrá en evidencia la imprecisión en la que se incurrió al indicar que el avalúo presentado junto con la demanda no está actualizado.

En primer lugar, debe manifestarse que el avalúo presentado junto con la demanda no ha perdido la vigencia ni es inválido como lo ha manifestado el A quo, esto como quiera que este extremo procesal cumplió a cabalidad con la única carga que, para esa oportunidad prevé la ley para que el referido dictamen cobre plena firmeza y sea oponible a terceros, cual es la publicitación del mismo dentro del año siguiente a su expedición, de ahí que este trabajo hubiese quedado incluido como soporte de la Resolución 20206060009395 datada del 08 de julio de 2020, acto administrativo ejecutoriado que goza de presunción de legalidad ejecutoriedad prevista en la Ley 1437 de 2011.

Frente a la supuesta desactualización, debe ponerse de presente que, en el marco de las disposiciones legales especiales aplicables a los procesos de adquisición predial de proyectos de infraestructura de transporte, como es el que nos atañe, el legislador determinó de forma puntual la oportunidad para debatir, controvertir y establecer el valor del avalúo dentro del proceso de expropiación.

En ese sentido, es necesario señalar que los avalúos prediales utilizados en los procedimientos de adquisición predial que se adelanten en el marco de proyectos de infraestructura vial tienen requisitos y reglas de rango legal diferentes a las normas generales contenidas en el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, las cuales deben ser tenidas en cuenta al momento de efectuar el análisis que se pretendió efectuar en el juicio de admisión de la demanda.



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: CCRAD_S
CBRAD_S
Fecha: CCF_RAD_S

Sumado a lo anterior, debe ponerse de presente que el **único requisito temporal establecido por el legislador tanto para la presentación de la demanda de expropiación, así como para su correspondiente admisión es que el libelo genitor se formule dentro de los 3 meses siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que ordene el inicio de los trámites expropiatorios**. Es por ello, que el Juez de instancia en esta oportunidad está creando jurisprudencialmente un nuevo requisito para la admisión de la demanda, actuación que por demasía es arbitraria al estar adicionando nuevos presupuestos procesales de la acción expropiatoria, decisión esta que desconoce y contraría lo dispuesto en el procedimiento especial, el cual se encuentra regulado en el Artículo 399 del Código General del Proceso, el cual versa ad padem litterae:

“ARTÍCULO 399. EXPROPIACIÓN. El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordene la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible. (...)
(negrita y cursiva fuera del texto original)

Es importante señalar que el legislador para el caso puntual del proceso expropiatorio desarrolló de manera particular y específica las maneras en que se ejercería el derecho de contradicción, así, para ahondar un poco más en lo anterior solo basta con dar un simple vistazo a los Numerales 6 y 7 del Artículo 399 de la Ley 1564 de 2012¹. De conformidad con estos lineamientos procesales se tiene que el extremo pasivo dentro del término del traslado de la demanda cuenta con la posibilidad de presentar un nuevo avalúo elaborado por el IGAC o por una lonja de propiedad raíz, esto siempre y cuando considere que hay lugar al reconocimiento de una indemnización por mayor valor o por conceptos no incluidos en el avalúo presentado con la demanda.

De lo anterior se concluye que, ni por analogía, el legislador dispuso como requisito para la admisión de la demanda de expropiación la presentación de un avalúo actualizado a la fecha de la radicación de la demanda; inclusive, y en contravía con lo anterior la misma legislación establece que el valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital **vigente al momento de realizar y notificarla oferta de compra a los titulares del derecho real de dominio del inmueble a adquirir**².



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **CCRAD_S**
CBRAD_S
Fecha: **CCF_RAD_S**

Ahora bien, resulta cardinal, hacer una alusión a la naturaleza del plazo previsto en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998. Para ello inicialmente es del caso precisar que el dictado del citado acto administrativo obedeció a que era necesario reglamentar 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 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, normas estas que de ninguna manera hacen alusión a la expropiación judicial que hacen referencia al tema de avalúos se expidió con el fin de regular. Así mismo, es menester señalar que el plazo fijado en los Decretos 1420 de 1992 y 422 de 2000, no ostenta la connotación de plazo resolutorio que extinga los efectos jurídicos de los avalúos prediales. Tal plazo reglamentario lo que constituye es una presunción de vigencia de los valores económicos plasmados en el avalúo.

En otras palabras, en la reglamentación señalada, se asumió que en el plazo de un año desde la elaboración del avalúo, no varía el valor de las sumas en dinero determinadas en el estudio, lo que implica que si aquel tiene una antigüedad mayor, se presume que el mismo deber ser objeto de actualización según las variables económicas presentes, más nunca se previó que en dicho término debía presentarse perentoriamente la demanda de expropiación judicial, porque precisamente en el litigio se prevén los mecanismos de contradicción en los que los demandados pueden hacer valer todas las reparos que se tengan frente al avalúo presentado.

Precisamente, el juicio de expropiación se concibe como el escenario idóneo para que bajo la tutela judicial se determine el monto definitivo de la indemnización que corresponda al extremo pasivo, sin que la estimación efectuada en sede administrativa sea incontrovertible, puesto que para ello se prevé el desarrollo de todo un debate probatorio en donde el Juez puede ejercer su poder de instrucción.

Así las cosas, y bajo la perspectiva de lo previsto en las leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014, 1882 de 2018 y el artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, se concluye que el avalúo presentado cumple con la totalidad de los requisitos de vigencia e idoneidad para ser prueba técnica dentro del presente proceso de expropiación.

Por último, se solicita se tenga en cuenta el pronunciamiento que se adjunta, **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN SALA DE DECISION CIVIL, MG. Mario Alberto Gómez Londoño dentro del proceso de expropiación radicado 05088 31 03 002 2021 00277 01.**

5. PETICIÓN

Bajo todo lo antes señalado, se solicita:

1. Conceder el recurso de apelación en efecto suspensivo ante el superior jerárquico.
2. Una vez concedido el referido recurso, proceder a la remisión del expediente respectivo.
3. Una vez ex expediente en custodia del superior jerárquico, se solicita que se revoque el auto que rechaza la presente demanda, y en su lugar, se disponga su admisión por haber acreditado todos y cada uno de los requisitos legalmente establecidos.

De la señora Juez con respeto,



Para contestar cite:
Radicado ANI No.: **CCRAD_S**
CBRAD_S
Fecha: **CCF_RAD_S**

ANDREA DEL PILAR SANTANDER VARGAS
C.C. No. 27.603.923 de Cúcuta
T.P. No. 261.977 del C. S. de la J.



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA DE DECISIÓN CIVIL

MAGISTRADO SUSTANCIADOR
MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

Medellín D.E. de C., T., e I., trece de febrero de dos mil veintitrés

Radicación n°.	05088 31 03 002 2021 00277 01
Proceso.	Verbal – Expropiación
Demandante.	Agencia Nacional de Infraestructura ANI
Demandados.	Indural S.A. Bancolombia
Procedencia.	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bello.
Decisión.	Revoca rechazo
Tema.	Requisitos para la admisión de demanda de expropiación
Rdo. interno.	075-22
Interlocutorio No.	037-23

ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a resolver la apelación formulada por la parte demandante en contra del auto del 29 de abril de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda de expropiación formulada por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI frente a Indural S.A. y Bancolombia S.A.

ANTECEDENTES

1.- Hechos y pretensiones. Presentó la Agencia Nacional de Infraestructura demanda de expropiación en contra de Indural S.A. y Bancolombia S.A., respecto del predio de mayor extensión denominado Lote 3, ubicado en la Vereda Fontidueño del Municipio de Copacabana, Departamento de Antioquia, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 012-6333 de

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, para la ejecución del proyecto vial *“ATENCIÓN A LOS SITIOS CRÍTICOS DE LA RED VIAL CONCESIONADA AFECTADOS POR EL FENÓMENO DE LA NIÑA ACAECIDO ENTRE LOS AÑOS 2010-2011”* y con fundamento en lo ordenado en la Resolución 20216060006695 del 10 de mayo de 2021.

2.- Trámite. Se asignó por reparto la demanda referenciada al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bello, el cual, mediante auto fechado 06 de diciembre de 2019, aunque realmente corresponde al año 2021, dado que fue en este año que se formuló y atendiendo la fecha de notificación del mismo que fue 09 de diciembre de 2021, inadmitió la demanda, exigiendo entre otros requisitos:

“El avalúo aportado debe cumplir con los parámetros estipulados en los arts. 226 y siguientes del C.G. del P, Resolución 620 de 2008 y en la Ley 1682 de 2013, en particular en cuanto a la vigencia de un año que dispone el parágrafo 2 del artículo 24, toda vez que el aportada (sic) data del 18 de julio de 2014.”

Dentro del término legalmente concedido, la parte demandante arrimó escrito en el que se pronunció frente a dicha exigencia, precisando que, tal como se había explicado en el introductorio, el avalúo adunado a éste, no había perdido vigencia, como lo consideraba dicho despacho, y que por el contrario, se había cumplido con toda la carga impuesta a dicha parte para que el dictamen cobrara firmeza, por lo que fue incluido como soporte de la Resolución No. 20216060006695 del del 10 de mayo de 2021, que ordenó iniciar el proceso de expropiación judicial, ya que fue con fundamento en dicha experticia que se había formulado la oferta formal de compra al propietario del bien objeto de este asunto y que fue inscrita en la anotación 10 del 08 de octubre de 2014, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 012-6333.

Precisó que todo lo anterior, se había gestionado dentro del año de la vigencia del avalúo comercial, que establece en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, el

cual se computa, una vez aprobado el avalúo por la entidad expropiante, para efectos de llevar a cabo la notificación de la oferta de compra al destinatario, con lo cual el avalúo adquiere firmeza.

Citó los artículos 61 de la Ley 388 de 1997, 37 de la Ley 1682 de 2013, Ley de Infraestructura, modificado por el artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, que contemplan que *“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”*.

Adujo que el juicio de expropiación tenía como fundamento, la determinación del monto definitivo de la indemnización que corresponda al titular del derecho de dominio del bien que se pretenda expropiar, razón por la cual, si el extremo pasivo no estaba de acuerdo con el valor estimado en el avalúo aportado por la parte demandante, podía controvertirlo dentro debate probatorio respectivo.

Finalmente, arguyó que dicha exigencia no estaba contemplada como un requisito para la admisión de la demanda, pues el único requisito temporal establecido de manera especial para la demanda de expropiación, era que se formulara dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que ordene el inicio de los trámites expropiatorios, conforme lo contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso, que regula dicho trámite, donde si bien se exigía adunar el avalúo objeto de la demanda, no se señala que éste deba tener un tiempo determinado de elaboración.

3.- El auto apelado. Ante el incumplimiento de la exigencia de allegar avalúo actualizado, el *a quo* rechazó la demanda por auto del 29 de abril de 2022, resaltando que la presente demanda había sido formulada con anterioridad y rechazada por ese mismo despacho judicial, mediante proveído del 24 de mayo de 2018, por iguales razones, el cual había sido confirmado por la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, al resolver la apelación formulada en su contra, en providencia fechada el 25 de septiembre de 2019.

En contra de la decisión referenciada, la parte demandante,

oportunamente interpuso recurso de reposición y, en subsidio, el de apelación en su contra, siendo despachado desfavorablemente el primero, el cinco de septiembre de 2022 y concediendo, en consecuencia, la alzada promovida de manera subsidiaria.

4.- La apelación. Adujo la parte demandante, como sustento de la reposición, que son los mismos argumentos de la apelación, que el operador jurídico de primera instancia le había restado valor y excluido del proceso el dictamen pericial, considerando que el mismo no tenía vigencia, lo que derivaba en una incorrecta valoración y prejuizgamiento del material probatorio, desconociendo las normas especiales que rigen el proceso de expropiación.

Precisó que, para estudiar la admisibilidad de una demanda, el funcionario cognoscente debía limitarse a la verificar el cumplimiento de los requisitos formales contemplados en la ley, esto es: *“i) Jurisdicción y competencia, ii) Capacidad para comparecer al litigio y iii) Cumplimiento de los requisitos de forma de la demanda y sus anexos, que para el proceso de expropiación son los establecidos exclusivamente en el artículo 399 del C. G. del P.”* y que en éste último, no se incluía que el avalúo del bien objeto de la demanda, hubiese sido elaborado con una antelación no superior a un año.

Reiteró que la estimación económica efectuada por la demandante al momento de presentar la demanda, no tenía que ser soportada de plano por el accionado, quien podía controvertirla al interior del proceso dentro de las oportunidades probatorias, para que se definiera en la sentencia, que era precisamente la finalidad de dicho trámite.

Además, arguyó que la decisión cuestionada, implicaba que se desconocieran los efectos de la Resolución No. 20216060006695 del 10 de mayo de 2021, así como la validez y eficacia de la totalidad del procedimiento de enajenación voluntaria legal y debidamente tramitado, pues ello implicaba no solo la modificación del estudio realizado, sino además la alteración de la totalidad de dicho procedimiento administrativo, ya que éste se llevó a cabo con fundamento en la experticia aportada, elaborada por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ VALORAR ES SABER el 18 de julio de 2014, por ser la

base sobre la cual se realizó la oferta formal de compra al titular del derecho de dominio, esto es, a la demandada y que fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 012-6333, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.

Por tanto, aclaró que a pesar de que el avalúo se hubiera realizado en el año 2014, tenía plena vigencia toda vez que había sido notificado en la oferta formal de compra dentro del año que establece en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, por lo que solicitó la revocatoria del auto que rechazó la demanda y en su lugar, se dispusiera su admisión.

5.- Decisión de la reposición. Mediante auto del 05 de septiembre de 2022, se mantuvo incólume la decisión reparada horizontalmente, argumentando el juez de primer grado que el artículo 399 del Código General del Proceso, exigía que con la demanda se aportara avalúo del bien objeto de expropiación, por lo que debían considerarse los requisitos legales que se contemplaban respecto del mismo, como lo era el numeral 7° del artículo 2° del Decreto 422 de 2000, el cual señalaba que el avalúo, debía señalar su vigencia, no pudiendo ser inferior a un año; el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 (Modificado por el art. 9. Ley 1882 de 2018), donde se regulaba la revisión e impugnación de avalúos comerciales, estableciendo que éstos tendrían una vigencia de un (1) año, contado a partir de la fecha en que fue conocido por la entidad solicitante, o desde se decidiera y notificara la revisión y/o impugnación, según el caso; y el artículo 226 y ss del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

1.- De los requisitos de la demanda. Enunció el legislador los requisitos que debe contener cualquier demanda, así como los anexos generales que deben adunarse a la misma en los artículos 82 y 84 del Código General del Proceso, respectivamente.

Así las cosas, corresponde al funcionario judicial, una vez se le asigne el

conocimiento de determinado asunto, verificar el cumplimiento de dichas exigencias, con el fin de evitar futuras nulidades; y en caso de no ser así, inadmitir el libelo y ordenar que se subsanen los defectos que presente, señalando los requisitos formales o los anexos de los que carezca; sin exigir *“formalidades innecesarias”*, según el mandato del artículo 11 del citado Estatuto Procesal en su parte final.

Ahora, además de los requisitos y anexos que se enuncian en las citadas preceptivas, deben considerarse los que de manera especial se establezcan de manera especial para un proceso específico, tanto en dicha regulación procesal, como en cualquier otra disposición normativa, conforme lo señala el artículo 82, en su numeral 11 y el artículo 84, en el numeral 5.

Lo anterior, con el fin de que se brinde todos los elementos indispensables al juez cognoscente para que emita una decisión de fondo, esto es, las bases sobre las cuales se adelantará determinado proceso y lo que se pretende con el mismo, además de garantizarle a la contraparte su derecho de defensa.

Igualmente, revistió el legislador al operador jurídico de conocimiento, para que en el evento de que no fueran cumplidas las exigencias legales que hiciera en auto inadmisorio, dentro del término establecido, procediera al rechazo de la demanda, conforme lo contemplado en el precepto 90 del Código Procesal Civil.

2.- Del proceso de expropiación. Además de los requisitos generales y los anexos comunes para todas las demandas, el artículo 399 del Código General del Proceso, que contempla las reglas propias del proceso de expropiación, éste debe cumplir con las exigencias que en el mismo se enuncian.

Dentro de dichos requisitos tenemos el enunciado en el numeral 3° de la citada preceptiva, que señala:

“3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que

decreta la expropiación, **un avalúo de los bienes objeto de ella**, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.” (Resalto intencional)

Respecto de los requisitos que debe cumplir el avalúo que se realice para la expropiación de un bien, tenemos que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que introdujo modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989, reza:

“El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. 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 en particular con su destinación económica.

“ ... ”

PARAGRAFO 2o. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

En cumplimiento de dicha preceptiva, el Gobierno expidió el Decreto 1420 de 1998, con la finalidad de establecer las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinaría el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de

los siguientes eventos, entre otros, la “*Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial*”, el cual fue desarrollado por medio de la Resolución 620 de 2008, emitida por el IGAC, en la que se definieron los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997:

Ahora, para los casos específicos de la expropiación de bienes requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013 dispuso que el avalúo comercial para los bienes requeridos con dicho fin:

“...será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz”.

Y en el artículo 24 de la citada ley, reglamentó la forma como podía cuestionar dicho dictamen por parte de la entidad pública solicitante de la expropiación, así como el trámite y la vigencia de dicha estimación, contemplándose sobre este último aspecto, en el párrafo 2°, lo siguiente:

*“**PARÁGRAFO 2o.** <Parágrafo modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> **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.”* (Subrayas y negrillas fuera del texto).

3.- Caso concreto. Presentó la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, demanda de expropiación, para la ejecución de un proyecto vial “*ATENCIÓN A LOS SITIOS CRÍTICOS DE LA RED VIAL CONCESIONADA AFECTADOS POR EL FENÓMENO DE LA NIÑA ACAECIDO ENTRE LOS AÑOS 2010-2011*”, el 23 de agosto de 2021, a la cual anexó avalúo comercial del bien objeto de expropiación, elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ

VALORAR ES SABER, el 18 de julio de 2014.

Sin embargo, estimó el juez de primer grado que dicho avalúo debía cumplir con los parámetros estipulados en los artículos 226 y siguientes del Código General del Proceso, la Resolución 620 de 2008 y la Ley 1682 de 2013, en particular en cuanto a la vigencia de un año que dispone el parágrafo 2 del artículo 24, toda vez que el aportado se había elaborado el 18 de julio de 2014.

Posteriormente, en auto fechado el 05 de septiembre de 2022, al resolver la reposición formulada frente al auto que rechazó la demanda, por incumplirse la referida exigencia, arguyó que el requisito sobre la vigencia del avalúo se encontraba contemplado en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 y en el artículo 2° del Decreto 422 de 2000, este último donde enlistaba como uno de los requisitos que debía contener el avalúo:

“7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.”

No obstante, la parte demandante insiste en que la norma procesal que exige que se aporte el avalúo, no señala un plazo de vigencia, por lo que tal requisito está por fuera de la ley, y que pedir que el allegado con la demanda sea actualizado, conlleva a desconocer la resolución que dispuso el trámite de la expropiación judicial, así como todo el trámite administrativo previo, el cual se adelantó con fundamento en dicho avalúo.

Así las cosas, se debe examinar en primer término si el requisito exigido por el a quo, con relación al avalúo aportado con la demanda, se encuentra legalmente contemplado, como una causal de inadmisión y de ser así, si el mismo fue cumplido con el anexo a la demanda.

Sobre el particular, tal como se expuso en las consideraciones, el artículo 399 del Código General del Proceso, que contempla las reglas a las cuales debe ceñirse el proceso de expropiación, en su numeral 3°, exige que a la demanda se acompañe el avalúo comercial del bien objeto de expropiación, sin hacer referencia alguna al tiempo de vigencia, o la anticipación con la cual éste deba ser elaborado.

Ahora, con relación a las disposiciones en las que se fundamenta el juez de primer grado para considerar la vigencia de la experticia, tenemos que en el Decreto 422 de 2000, fueron reglamentados parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999. A su vez, la Ley 546 de 1999, contempló normas en materia de vivienda, específicamente objetivos y criterios generales que debían ser observados por el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación; y se crearon instrumentos de ahorro destinados a dicha financiación, medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda; y el artículo 50, específicamente, se refirió a los avalúos y evaluadores, el cual fue derogado por el artículo 39 de la Ley 1673 de 2013¹.

Por su parte, la Ley 550 de 1999², se encargó de establecer un régimen que promoviera y facilitara la reactivación empresarial y la reestructuración de los entes territoriales *“para asegurar la función social de las empresas y lograr el desarrollo armónico de las regiones y se dictan disposiciones para armonizar el régimen legal vigente con las normas de esta ley”*; dentro de la cual, los artículos 60, 61 y 62, se contemplaron algunos requisitos que debían reunir los avalúos y evaluadores, encomendando al gobierno nacional la regulación de la materia.

En cumplimiento de esta última disposición, se expidió el referido Decreto 422 de 2000, y dentro de su artículo 2° se enuncian requisitos que deben contener los avalúos, sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, donde en su numeral 7°, se indica como tal, **la fecha de vigencia** del mismo, estableciendo que éste **no puede ser inferior a un año.**

Nótese que, en parte alguna, la citada preceptiva establece que la vigencia de un avalúo lo sea la de un año, sino que en el avalúo debe establecerse el tiempo de vigencia, el cual no podrá ser **menor** a un año, por lo

¹ Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones

² Esta ley fue derogada parcialmente por el artículo 39 la Ley 1673, en lo que se refiere a la lista a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio

que no podría considerarse que este pudiera ser el fundamento para estimar que el avalúo arrimado con la demanda carezca de vigencia.

Ahora, en lo que se refiere a lo contemplado en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, debe indicarse, que si bien esta norma establece una vigencia del avalúo comercial que se realice para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz, como es el caso, la misma es para efectos del adelantamiento del trámite para la adquisición del bien, declarar la expropiación administrativa del inmueble u ordenar el inicio de los trámites para la expropiación judicial.

Si dicho plazo se cumple o no dentro del respectivo trámite administrativo, es una situación que corresponde examinar a la entidad pública que lo adelante y cuestionarse dentro del mismo por la parte interesada, pero no puede aducirse como una causal de inadmisión de la demanda de expropiación judicial, por no estar expresamente contemplado en ninguna norma.

Ahora, ello no obsta para que, dentro de la oportunidad procesal correspondiente, el operador jurídico estudie si con fundamento en dicha normativa, es factible o no la valoración del avalúo presentado con la demanda, así como los demás requisitos que se enuncian en el artículo 226 y ss del Código General del Proceso, si requiere una actualización del mismo, o en su defecto la presentación de éste, conforme a lo regulado en dichas normas sobre la controversia que frente al mismo puede presentarse al interior del trámite que se surta y dentro de las etapas procesales correspondientes.

Sobre este tema se refirió tangencialmente la SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, en sentencia del 22 de febrero de 2022, al resolver la apelación formulada en contra de la sentencia proferida por el JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, el 23 de junio de 2021, dentro del proceso radicado con el No. 11001 31 03 047 2020

00088 -00, en los siguientes términos³:

“[...] el a quo desechó el peritaje hecho por una entidad pública encargada de esa labor, con base en que no estaba vigente para cuando se presentó la demanda de expropiación, comoquiera que el parágrafo segundo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 disponía que el ³avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación, de modo que para el 28 de diciembre de 2016, fecha en que la entidad pública demandante emitió la resolución de inicio de procedimiento de expropiación judicial, carecía de vigor la valuación cuyos reparos formulados por el propietario fueron resueltos el 17 de marzo de 2015 por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

Sin embargo, ese argumento no era suficiente para desestimar de plano la valuación comercial hecha por la Administración Pública, en razón a que (i) se debía examinar su pertinencia para determinar el valor justo de la indemnización que le corresponde al propietario del bien expropiado y (ii) su expedición en el año 2014 no conllevaba obligatoriamente a la aceptación de la experticia elaborada por el señor CABRALES RODRÍGUEZ, dado que esta también debía someterse a un análisis exhaustivo de su pertinencia.

[...]

[...] si bien el avalúo comercial hecho por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI no cumplió el requisito temporal previsto en el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, lo cierto es que ese peritaje fue utilizado como fundamento por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA para iniciar el trámite de expropiación judicial, de modo que debe apreciarse, conforme a la reglas de la sana crítica, para establecer si es un parámetro válido en la estimación de la indemnización, máxime que la diferencia entre ese valuación y el dictamen pericial aceptado por la sentenciadora de primer grado fue del 639 % o \$1.653.916.177, lo que configuraría un incremento alto en la

³ Decisión cuestionada por vía de tutela, siendo denegado el amparo en sentencia del 11 de mayo de 2022, por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia y confirmado mediante fallo del 15 de junio del mismo año por la Sala de Casación Laboral de la misma Corporación.

carga presupuestal que tendría que asumir la entidad pública en desarrollo del proyecto vial denominado "Autopista de la Sabana" o Córdoba - Sucre".

En este caso, el examen sobre la admisibilidad o no del avalúo, fue efectuado al momento de realizarse la valoración probatorio, esto es, en la sentencia, más no desde el mismo inicio de la demanda, pues es en aquél momento, como se indicó antes, que deben verificarse los requisitos de las pruebas para afectos de establecer la procedencia de su valoración para el caso concreto, máxime cuando en este caso, no existe norma que de manera exija algún término de vigencia o de la elaboración del dictamen que se allegue con la demanda.

Finalmente, en cuanto al argumento esbozado por el juzgado de primer grado, sobre la decisión que en iguales términos había adoptado en demanda de expropiación presentada la misma entidad con antelación frente a los mismos demandados, radicada con el No. 201800145, confirmada por la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, debe señalarse que la misma no obligatoria para este Despacho, pudiendo legamente apartarse de los argumentos planteados en la misma, para definir la apelación que ahora se surte. En otras palabras, el precedente no es vinculante ni constituye cosa juzgada.

CONCLUSIÓN.

En consecuencia, se revocará la decisión apelada, para en su lugar, ordenar que el juzgado de primera instancia, proceda con la admisión de la demanda, considerando que lo exigido frente al dictamen aportado con la demanda, fue el único requisito que estimó incumplido para rechazar la demanda.

No se condenará en costas, atendiendo a lo establecido en el numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso, por cuanto las mismas no se causaron.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, LA SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN, **REVOCA** el auto proferido por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BELLO, el 29 de abril 2022, dentro del proceso VERBAL de servidumbre instaurado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA –ANI-, en contra de INDURAL S.A. y BANCOLOMBIA S.A., por las razones esbozadas en la motivación y, en su lugar,

RESUELVE.

PRIMERO. SE DISPONE que el juzgado originario vuelva al examen preliminar de admisibilidad sin que pueda proveer su rechazo con base en la vigencia de avalúo arrimado a la demanda.

SEGUNDO. Sin lugar a condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE



MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

Magistrado