



Agencia Nacional de
Infraestructura



SEÑORES:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO – BOLÍVAR.

E.S.D.

DEMANDANTE: Agencia Nacional de Infraestructura.

DEMANDADO: Unión de Inversionistas de la Costa Atlántica S.A. – UNICAT S.A. – La Dirección de Fiscalía Nacional Especializada de extinción del Derecho de Dominio (Fiscalía 38) y Orieta Elvira Vásquez Hernández.

ASUNTO: Recurso de reposición contra auto interlocutorio No. 0071 de fecha 9 de febrero de 2023.

REF. 2015-00008-00.

PREDIO: CRC – 12 – 018A.

CARLOS EDUARDO PUERTO HURTADO, mayor de edad, domiciliado en la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No 80.085.601 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional No 148.099 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como Apoderado Judicial de la Agencia Nacional de Infraestructura; respetuosamente me dirijo al Despacho con el objeto presentar el recurso de reposición contra auto interlocutorio No. 0071 de fecha 9 de febrero de 2023, por el cual se requiere a la parte demandante actualizar el avalúo aportado con la demanda ya que este perdió vigencia; atendiendo a las siguientes consideraciones:

PRIMERO

FUNDAMENTOS DE DERECHO

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO: ARTS. 318 Y S.S.:

“ARTÍCULO 318. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDADES. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.

Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.”

SEGUNDO

CONSIDERACIONES

PRIMERO. DEL DESCONOCIMIENTO DEL AVALÚO APORTADO CON LA DEMANDA.

Frente a este punto, es pertinente recordar lo expuesto en el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, que modificó el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, que reza lo siguiente:

“ARTÍCULO 6o. El artículo 37 o 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.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

<Inciso CONDICIONALMENTE exequible> En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.” (Negrilla resaltada fuera de texto original)

De la misma forma, la Ley 388 de 1997 en su artículo 61 establece el procedimiento de enajenación voluntaria de la siguiente forma:

“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:

*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. (...)**” (Negrilla resaltado fuera de texto original).*

Por lo anterior se establece que, conforme a lo estipulado en la Ley, el precio establecido en el avalúo resultará de las condiciones del predio y la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta formal de compra del inmueble objeto de interés, por lo cual, resulta improcedente alegar que tal avalúo ha perdido vigencia, toda vez que el mismo fundamentó dentro de su término de vigencia la presentación de oferta formal de compra, como acto administrativo por el cual se manifiesta entre otros, la intención de adquisición de un predio requerido como lo es en el presente caso, para la ejecución de un proyecto de utilidad pública, o interés general. Así las cosas, se debe tener en cuenta que no es de recibo la posición de la Sociedad de Activos Especiales mediante la cual se argumenta que el avalúo perdió vigencia, y por ende, debe actualizarse.

Resulta entonces, que al argumentar que el avalúo aportado con la demanda ha perdido vigencia nos encontramos ante una decisión contrario a derecho, toda vez que no se puede desconocer que tal avalúo es el fundamento del acto administrativo de la oferta formal de compra, la cual a la fecha si goza de vigencia, por lo cual, solicitar un nuevo avalúo o su actualización dejaría sin efectos dicho acto administrativo.

En sustento de todo lo anterior, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en fallo de tutela **STC2366-2020**, en el que se vincula al Tribunal Superior de Distrito Judicial de Sincelejo, resalta la importancia del avalúo aportado con la demanda, reivindicando su rol como medio de convicción y parte del acervo probatorio del proceso de expropiación. Y es que en sus motivaciones de manera contundente precisa:

*“Es importante relieves que, si bien es cierto, el avalúo presentado por la ANI se dio bajo un procedimiento de naturaleza propiamente administrativo, no lo es menos que, **una vez instalado en terrenos jurisdiccionales, dicho documento constituye parte del haz probatorio arrimado por una de los contendientes y, bajo tal consideración, necesariamente hubo de ser objeto de ponderación, a fin de dar cabal cumplimiento al precepto probatorio que compele al operador judicial a apreciar, en conjunto, los mecanismos persuasivos y a “exponer razonadamente el mérito que les asigne”**” (Negrita y Subrayado fuera de texto).*

SEGUNDO. DEL DEBIDO PROCESO UNA VEZ PRESENTADA LA DEMANDA DE EXPROPIACIÓN.

El Código General del Proceso en su artículo 399 numeral 6 y 7 señala que:

“ARTÍCULO 399. Expropiación

(...)

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.”

Esta norma indica que al momento del demandado alegar el avalúo aportado por el demandante en la demanda, este deberá aportar junto con su objeción un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, de no hacerlo, se rechazará de plano la misma, ya que el despacho no puede suplir una carga que no le corresponde, dado que si el demandado no aportó avalúo con los requisitos que consagra la norma, dicha objeción no se puede constituir como tal para ser tenida en cuenta dentro del proceso.

Es de recalcar que con la decisión de revivir la oportunidad para el demandado de se actualice el avalúo allegado con la demanda, con lo que pretende fundamente su oposición, efectuada en indebida forma, se está generando un desequilibrio en las cargas procesales a favor del demandado, reviviendo para éste una oportunidad legalmente precluida.

Ahora bien, una vez se ha corrido traslado de la demanda al demandado y el mismo ha allegado contestación de esta, la actuación procesal siguiente contemplada en la norma aplicable a la materia, indica que se deberá fijar fecha y hora para la celebración de audiencia de interrogatorio de peritos, para así darle continuidad y celeridad al proceso; por lo cual, al solicitar una actualización del avalúo aportado al momento de la presentación de la demanda no sólo se desconoce la norma que establece que el mismo debe obedecer a las condiciones del predio al momento de la oferta formal de compra, sino también, ralentiza el proceso y se devuelve en etapas procesales que ya han sido efectivamente satisfechas.

Por lo anterior, se insiste en la no procedencia de la actualización del avalúo presentado con la demanda, habida consideración de que, como se explicó, la objeción pretendida por el demandado en el proceso incumple con los requisitos establecidos en la norma, además de que se obvia el reconocer que es la objeción del demandado la que no fue presentada en debida forma, conforme lo expuesto, razón por lo que su petición y en consecuencia la instrucción impartida por el Despacho se considera improcedente.



Agencia Nacional de
Infraestructura



Todo lo anterior, sin que se entienda como una posición intransigente por parte de mi poderdante, quien no desconoce la pérdida del poder adquisitivo del dinero, por lo que se considera que lo que sí es procedente es la respectiva indexación o corrección monetaria del valor consignado en el avalúo a la fecha en que se dicte la respectiva sentencia de expropiación (orden que procede en la audiencia de interrogatorio de peritos y fallo como etapa procesal subsiguiente); pero sin obviar que las condiciones del predio a expropiar deben ser aquellas que ostentaba a la Oferta Formal de Compra, conforme lo expuesto y la sustentación normativa existente para ello.

En consecuencia, me permito efectuar las siguientes:

TERCERO
PETICIONES

1. Sírvase Honorable Juez reponer auto interlocutorio No. 0071 del 9 de febrero de 2023, en el cual se requiere a la parte demandante a actualizar por pérdida de vigencia el avalúo objeto de la litis.
2. Sírvase señor Juez tener como avalúo el aportado por mi poderdante con la demanda con la respectiva indexación para determinar el valor a indemnizar el cual tiene sustento en la reglamentación urbanística correspondiente, y las condiciones del predio al momento de la Oferta Formal de Compra.
3. En consecuencia, sírvase señor Juez, convocar a realización de la audiencia de interrogatorio de peritos y fallo prevista en el art. 399, numeral 7 del Código General del Proceso.

Cordialmente,



CARLOS EDUARDO PUERTO HURTADO
C.C. 80.085.601 DE BOGOTÁ
T.P. 148.099 DEL C.S.J.