

Manizales, agosto de 2022

SEÑORES

**JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO**

Manizales

**REFERENCIA:** CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

**RADICADO:** 2022-180

**DEMANDANTE:** JOSÉ WALTER GIRALDO GIRALDO Y OTROS

**DEMANDADOS:** EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S. Y OTROS.

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

**SANTIAGO VALENCIA SEPÚLVEDA**, mayor de edad y vecino de Manizales, Caldas, identificado con C.C. 1.053.846.010 de Manizales, Caldas, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 320.464 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, identificada con NIT. 810000319-2 y representada legalmente por el señor **GUSTAVO ADOLFO SALAZAR SADDY** identificado con C.C. 79.142.594, me permito de la manera más respetuosa encontrándome dentro del término de ley presentar **CONTESTACIÓN DE A LA DEMANDA**, incoada por el señor **JOSÉ WALTER GIRALDO GIRALDO Y OTROS**, bajo el medio de **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**, y que correspondió por reparto a su despacho bajo el número de radicado 2022-180, en los siguientes términos:

**FRENTE A LOS HECHOS**

**AL HECHO 2.1: ES CIERTO.**

**AL HECHO 2.2: ES CIERTO.**

**AL HECHO 2.3: ES CIERTO.**

**EL HECHO 2.4: ES CIERTO.**

**EL HECHO 2.5: ES CIERTO.**

**EL HECHO 2.6.: ES FALSO, y procedo a exponer.** Como primera medida es importante resaltar que la escritura pública Nro. 549 del 18 de marzo de 2020 de la Notaría Primera del Circulo de Manizales, de lo único que da fe es del negocio jurídico de compraventa celebrado ese día, mas no de las afirmaciones sueltas realizadas por la parte demandante, pues lo esbozado no configura un hecho, sino simples apreciaciones arbitrarias de la apoderada del actor. Aunado a lo dicho es falso que existiera alguna presión por parte de la entidad demandante dado que la parte actora, aceptó la oferta de compra de manera voluntaria, situación que si se encuentra acreditada por el instrumento publico ya mencionado. A su vez es falso que en caso de no aceptar la oferta se procedería con la consignación del avalúo catastral ante el Tribunal Contencioso

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

Administrativo, pues para la fecha ya se encontraba en vigencia el acuerdo 901 de 2016, que permite adelantar trámite de expropiación por vía administrativa y el dinero por concepto de la indemnización propia de estos trámites debía ser consignada al Banco Agrario o en su defecto al propietario del predio y no sería consignado el avalúo catastral como erróneamente lo quiere hacer ver el demandante, sino el avalúo comercial por el cual se determinó el valor de la oferta.

**EL HECHO 2.7 NO LE CONSTA** a mi representada, es un hecho que deberá ser probado en el proceso; sin embargo, cabe resaltar que el pago de los predios obedece a un avalúo elaborado por profesionales en el tema, los precios varían de acuerdo a las especificaciones técnicas particulares de cada predio y por tanto los precios a pagar por los inmuebles pueden cambiar.

**EL HECHO 2.8: NO LE CONSTA** a mi representada, es una afirmación suelta por parte del actor que deberá ser acreditado probatoriamente en el proceso.

**EL HECHO 2.9:** No es un hecho, es una afirmación suelta hecha por la parte demandante sin ningún valor vinculante para el proceso.

**EL HECHO 2.10:** No es un hecho, es una afirmación sin fundamento realizada por la parte demandante.

**EL HECHO 2.10.1:** Es una afirmación suelta hecha por el demandante que carece de respaldo jurídico.

**EL HECHO 2.10.2:** No configura un hecho, es una afirmación sin sustento jurídico realizada por la parte actora

**EL HECHO 2.10.3:** No es un hecho, es una simple apreciación que realiza el demandante, sin ningún sustento jurídico ni probatorio.

**EL HECHO 2.10.4:** No consolida un hecho, es una apreciación vacía y carente de fundamento jurídico y probatorio realizada por la parte demandante.

**EL HECHO 2.11:** No es un hecho, es una apreciación suelta que nace del imaginario del demandante.

### **SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte demandante por carecer de fundamentación fáctica, jurídica y probatoria, por lo que solicito se exonere de toda responsabilidad a mi prohijada que represento y se condene en costas a la parte demandante.

Aunado a lo anterior es necesario resaltar que la parte demandante en el acápite de pretensiones solicita como condena el pago de daño emergente, teniendo en cuenta que la misma es una modalidad de perjuicios consagrada en el artículo 1614 del Código Civil:

**"ARTICULO 1614. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento."** *Subrayado y Negrita fuera del texto original*

De la misma manera lo describe el Honorable Consejo de Estado en adición de sentencia del 21 de abril de 2016, Exp: 25000-23-25-000-2002-00526-01(1726-08), Consejero ponente WILLIAM HERNANDEZ GOMEZ:

**"De acuerdo con lo anterior, el daño emergente supone un menoscabo sufrido al patrimonio de la víctima. Por su parte, el lucro cesante hace referencia a la ganancia que deja de percibirse, o la expectativa cierta económica de beneficio o provecho que no se realizó como consecuencia del daño."**

### **Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

Es claro entonces, que el daño emergente es una modalidad de perjuicios que supone un daño material (detrimento patrimonial) para la víctima, situación que no es aplicable al caso de marras pues la parte actora, no sufrió ningún daño y mucho menos un menoscabo en su patrimonio, por lo que no es viable el reconocimiento de este tipo de perjuicios.

Por otra parte, el Honorable Consejo de Estado en sentencia del 26 de enero de 2022, Exp: 42.907, Honorable Magistrado Ponente Freddy Ibarra Martínez, determinó:

*"El artículo 1947 del Código Civil prevé que el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, regla también aplicable al comprador que paga más del doble de ese valor para la época de la celebración del contrato7; **en tales eventos es posible impedir la rescisión del contrato** completando el justo precio con deducción de una décima parte, en el caso del comprador, **o devolver el exceso, aumentado en una décima parte, en el caso del vendedor**8.*

*De las referidas normas se concluye que (i) las partes de un contrato pueden sufrir lesión enorme cuando el precio pagado o recibido difiere sustancialmente del "justo precio", en la proporción ya referida, y (ii) **que su consecuencia natural es la rescisión del contrato, que puede evitarse, al arbitrio del demandado, completando el justo precio o devolviendo el exceso, de conformidad con las reglas anotadas.**" Subrayado y Negrita fuera del texto original.*

Es Diáfano que las pretensiones de la demanda debían ir encaminadas a la rescisión del contrato; sin embargo, dado que no es posible retrotraer las obras para la devolución del predio, pues prevalece el interés general sobre el particular, se debía solicitar el reajuste del precio pagado y no a la indemnización de perjuicios inexistentes y por tanto no deben ser tenidas en cuenta por su despacho.

Ahora bien, cabe resaltar que, si bien las pretensiones de la demanda se encuentran dirigidas a la parte demandada en el proceso de manera íntegra, al constatar la Escritura Pública se identifica que quienes celebraron el contrato de compraventa génesis de la presente controversia fueron los aquí demandantes, y la **FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. – FIDUPREVISORA S.A.**, como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **P.A. MATRIZ**, la ERUM S.A.S., simplemente adelantó los trámites de la gestión predial para la adquisición del predio, que finalmente quedó como propiedad del referido patrimonio autónomo; por tanto la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, no se encuentra legitimada en la causa por pasiva, situación que será explicada mas adelante.

### III. FUNDAMENTOS Y RAZONES DE LA DEFENSA

Como primera medida, es importante recordar que la figura de la lesión enorme se encuentra consagrada en el ordenamiento jurídico colombiano en el artículo 1946 y siguientes del Código Civil, el cual determina que se adolece de lesión enorme cuando el comprador de un inmueble, paga mas de la mitad del justo precio por la adquisición del mismo o cuando el vendedor recibe menos de la mitad del justo precio del inmueble, textualmente el artículo 1947 del Código Civil, contempla la definición de la lesión enorme de la siguiente manera:

**"ARTICULO 1947. CONCEPTO DE LESION ENORME** El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella."

De otro lado, el Honorable Consejo de estado ha determinado en su jurisprudencia que tratándose de temas de enajenación voluntaria por causas de utilidad pública, la determinación del precio de adquisición obedece al cumplimiento de los requisitos contemplados en la norma con anterioridad y por tanto no es viable desvirtuar el justo precio pagado por la entidad; sin embargo, esto no podrá hacerse solo con la presentación de un avalúo contradictorio, que arroje un valor diferente al utilizado por la entidad al momento de la celebración del contrato, pues el mismo debe contar

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

🌐 [contacto@erum.gov.co](mailto:contacto@erum.gov.co) • [www.erum.gov.co](http://www.erum.gov.co)

con los requisitos de cualquier dictamen pericial, así lo manifiesta en sentencia de 26 de enero de 2022, EXP. 42.907, Honorable Consejero Ponente: Fredy Ibarra Martínez:

*"Como lo ha sostenido la corporación, **la determinación del precio de adquisición en los procesos de enajenación voluntaria por causas de utilidad pública o interés social obedece al cumplimiento de una serie de reglas previamente definidas** cuya finalidad consiste en que el valor que se establezca como contraprestación por el bien sea cierto, justo y real, lo cual impone que para probar una desproporción como aquella a la que se refiere artículo 1947 del Código Civil como constitutiva de lesión enorme **no sea suficiente con que se rinda un dictamen que establezca un valor diferente al fijado al momento de la celebración del contrato**; esa prueba técnica debe elaborarse con las condiciones legales establecidas para este tipo de compraventas y, como cualquier otro dictamen pericial, debe ser claro, preciso y detallado, explicar los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos en los que se funden sus conclusiones para que tenga fuerza inequívoca de desvirtuar el avalúo fundamento de la enajenación.*

Es diáfano entonces, que la **ERUM S.A.S.**, en observancia de las normas que rigen los trámites de enajenación voluntaria acudió a un profesional evaluador con el fin de fijar el justo precio del predio voluntariamente enajenado por la parte actora y que ese valor no podrá ser desvirtuado con solo la presentación de un avalúo diferente al usado por la entidad, más cuando este último, aportado por los demandantes fue realizado 1 año y 8 meses después a la celebración del negocio jurídico cuando incluso el inmueble ya no existía. Por tanto, no debe ser tenido en cuenta por su despacho dicho avalúo para la determinación del justo precio del inmueble, por una lesión enorme.

Por otra parte, como se desprende de las pruebas aportadas por los accionantes, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, cumplió con todos los requisitos propios de la enajenación voluntaria para la adquisición del predio génesis de la actual controversia según los lineamientos de los artículos 58 y siguientes de la ley 388 de 1997.

Complementando, en lo referente a la adquisición de predios por utilidad pública e interés general ya sea por enajenación voluntaria como por expropiación administrativa y su elaboración, se rige por el artículo 61 de la ley 3378 de 1997, nos dictamina que los avalúos comerciales pueden ser elaborados por: i) el IGAC o Catastro, ii) peritos privados inscritos en lonjas, según lo determinado por el decreto ley 2150 de 1995.

Podemos observar que dentro del Decreto ley ya mencionado, en el capítulo segundo nos habla de las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz.

"Artículo 8, - Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos **en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registrados y autorizados por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.**

Artículo 9, - Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o Colegios que agrupan a profesionales en finca raíz peritazgo y avalúo de inmuebles.

Artículo 10, - Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los Avaluadores que tienen afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los Avaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus Avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismo de admisión de los Avaluadores, los derechos y deberes de estos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de **inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los Avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.**

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

🌐 contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

Artículo 11, - La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán **solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.**

Ahora bien, hablando de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial el artículo 10 de la ley 9 de 1989 quedó así:

“para los efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegalidades diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos
- d) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades
- j) Construcción de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos
- k) Ejecución e proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con los dispuesto en la presente ley.
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes”

Continuando con el análisis, el artículo 27 del Decreto ley 2150 de 1995, establece que los avalúos de inmuebles que deban realizar entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas serán elaborados por I) IGAC II) por personas privadas que se encuentren registradas en lonjas de propiedad raíz, y que si se escoge esta última alternativa “(...) Corresponderá a la lonja de propiedad raíz determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo”

A su vez, el Decreto Nacional 1420 de 1998 (hoy compilado en el decreto 1170 de 2015), que reglamenta la elaboración de avalúos, entre otros para procesos de adquisición de predios por utilidad pública tanto por enajenación voluntaria como por expropiación, establece lo siguiente:

- Las personas privadas que realicen avalúos comerciales deberán estar registradas en lonjas de propiedad raíz, entendiendo por tales asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgos y avalúos de inmuebles (artículo 8 y 9).
- De igual forma y en consecuencia con el artículo 27 del decreto ley 2150 de 1995, el artículo 11 hace hincapié en que la entidad privada a la cual se solicite el avalúo así como el perito que lo realicen son solidarios.
- La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.
- El artículo 12 aclara que la solicitud de avalúos se realiza al IGAC o a las lonjas de propiedad raíz, y en este último caso, la lonja designará uno de los peritos o Avaluadores registrados y autorizados en esta.

Con la creación de los procesos de enajenación administrativa y judicial derivados de la ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997, surgió el concepto de avalúo administrativo el cual a pesar de que no exista un artículo que lo defina textualmente, las diferentes disposiciones en especial las de la ley 9 resaltan ser características especiales y diferenciales de otro tipo de avalúo, las cuales son:

- Son los ordenados por las entidades oficiales y entidades territoriales.
- En principio son los que realizan y emiten exclusivamente las entidades públicas en especial el IGAC, aunque como se verá a continuación también son avalúos administrativos aquellos que se emiten por cualquier otro particular (persona natural o jurídica) o solicitud de las entidades públicas que frecuentemente son utilizados para adelantar actuaciones administrativas.
- La ley 9 en su artículo 27 mencionó que este tipo de avalúos debía realizarse principalmente por el IGAC o por la entidad que cumpla funciones, definición complementada mediante el decreto 2150 de 1995 que en su artículo 27 también señaló:

**“Artículo 27:** Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentre registrada y autorizada por la lonja de propiedad raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

**Parágrafo,** - Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles”

El avalúo como medio de prueba confirma las características y valores del inmueble para determinar principalmente el precio comercial, el cual es necesario conocer para la asignación de derechos con relación al bien, que pueden ser compensados igualmente en dinero. Se concluye que el avalúo es un componente que garantiza los derechos patrimoniales y delimita los derechos sobre la propiedad (esto no es el ámbito general, pues aplica solo en lo relacionado a inmuebles).

Para la correcta elaboración del dictamen se deben aplicar en debida forma las normas y elementos que orientan esta materia. Pues de no ser así se estarían desconociendo los principios

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

🌐 contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

constitucionales y legales, generando inseguridad jurídica en los procesos en que se ven involucrados los inmuebles.

La sentencia T-502 de 2002 en diferentes pronunciamientos de la Honorable Corte Constitucional sobre la seguridad jurídica mencionada textualmente:

“(...) es un principio central en los ordenamientos jurídicos... la Corte ha señalado que este principio ostenta rango constitucional y lo ha derivado del preámbulo de la Constitución y de los artículos 1,2,3,4,5 y 6 de la Carta// La seguridad jurídica es un principio que atraviesa la estructura del estado de derecho y abarca varias dimensiones. En términos generales supone una garantía de certeza. Esta garantía acompaña otros principios y derechos en el ordenamiento. La seguridad jurídica no es un principio que pueda esgrimirse autónomamente, sino que se predica de algo. Así, la seguridad jurídica no puede invocarse de manera autónoma para desconocer la jerarquía normativa, en particular frente a la garantía de la efectividad de los derechos constitucionales y humanos de las personas (...)”

Se reitera que conforme al decreto de delegación 0638 del 22 de diciembre de 2016, el alcalde del municipio de Manizales delego en la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA. “ERUM” la facultad de expedir todos los actos administrativos necesarios para ejecutar el trámite y los procedimientos de enajenación voluntaria y de expropiación por vía administrativa hasta su culminación, de conformidad con lo señalado en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, y las normas que lo modifiquen o deroguen, sobre los inmuebles y mejoras constructivas circunscritos al área de desarrollo del Macroproyecto San José Centro Occidente de Manizales, previa declaratoria de los motivos de utilidad pública.

No obstante, lo anterior, se indica que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, norma que regula lo atinente a la elaboración de avalúos comerciales en el marco del proceso de adquisición de predios por utilidad pública e interés general tanto por enajenación voluntaria como por expropiación administrativa.

(ver artículo 67 de la Ley 388 de 1997), establece que los avalúos comerciales pueden ser elaborados por: i) el IGAC o Catastros, ii) peritos privados inscritos en lonjas, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995.

Se puede observar que dentro del Decreto Ley 2150 de 1995 en el capítulo segundo nos habla de las personas **naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz.**

**Artículo 8º.-** *Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.*

**Artículo 9º.-** *Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.*

**Artículo 10º.-** *Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los evaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente Decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores.*

*El registro que llevará cada lonja de sus evaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los evaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los evaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.*

**Artículo 11º.-** *La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán **solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.***

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

Ahora bien, hablando de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 quedo así:

*"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:*

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;*
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;*
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;*
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;*
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;*
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;*
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;*
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;*
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;*
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;*
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;*
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;*
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."*

Continuando con el análisis el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, establece que los avalúos de inmuebles que deban realizar entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas será elaborados por i) IGAC, ii) por personas privadas que se encuentren registradas en Lonjas de propiedad Raíz, y que si se escoge esta última alternativa "(...) **corresponderá a la Lonja de propiedad raíz determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo**

A su vez, el Decreto Nacional 1420 de 1998 (hoy compilado en el Decreto 1170 de 2015), que reglamenta la elaboración de avalúos, entre otros para procesos de adquisición de predios por utilidad pública tanto por enajenación voluntaria como por expropiación, establece lo siguiente:

- Las personas privadas que realicen avalúos comerciales deberán estar registradas en Lonjas de propiedad raíz, entendiendo por tales asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgos y avalúos de inmuebles. (artículos 8 y 9)
- De igual forma y en consonancia con el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, el artículo 11 hace hincapié en que la entidad privada a la cual se solicite el avalúo así como el perito que lo realice son solidarios.

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

- La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.
- El artículo 12 aclara que la solicitud de avalúos se realiza al IGAC o a las lonjas de propiedad raíz, y en este último caso, la Lonja designará uno de los peritos o evaluadores registrados y autorizados en esta.

Con la creación de los procesos de enajenación administrativa y judicial derivados de la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, surgió el concepto de Avalúo Administrativo el cual a pesar de que no exista un artículo que lo defina textualmente, las diferentes disposiciones en especial las de la Ley 9 resaltan ser características especiales y diferenciales de otro tipo de avalúo, las cuales son:

- Son los ordenados por las entidades oficiales y entidades territoriales.
- En principio son los que realizan y emiten exclusivamente las entidades públicas en especial el IGAC, aunque como se verá a continuación también son avalúos administrativos aquellos que se emiten por cualquier otro particular (persona natural o jurídica) a solicitud de las entidades públicas que frecuentemente son utilizados para adelantar actuaciones administrativas.
- La Ley 9 en su artículo 27 menciona que este tipo de avalúos debía realizarse principalmente por el IGAC o por la entidad que cumpla sus funciones, definición complementada mediante el Decreto 2150 de 1995 que en su artículo también 27 señaló:

**"Artículo 27: Avalúo de bienes inmuebles.** Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

**Parágrafo.-** Si la entidad 27 pública escoge la opción privada, corresponderá a la Lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles.

El avalúo como medio de prueba confirma las características y valores del inmueble para determinar principalmente el precio comercial, el cual es necesario conocer para hacer asignación de derechos con relación al bien, que pueden ser compensados igualmente en dinero. Se concluye que el avalúo es un componente que garantiza los derechos patrimoniales y delimita los derechos sobre la propiedad privada (esto no es el ámbito general, pues aplica solo en lo relacionado a inmuebles).

Para la correcta elaboración del dictamen se deben aplicar en debida forma las normas y elementos que orientan esta materia, pues de no ser así se estarían desconociendo los principios constitucionales y legales, generando inseguridad jurídica en los procesos en que se ven involucrados los inmuebles.

La sentencia T-502 de 2002 basada en diferentes pronunciamientos de la Corte Constitucional sobre la seguridad jurídica menciona textualmente:

*"... es un principio central en los ordenamientos jurídicos... La Corte ha señalado que este principio ostenta rango constitucional y lo ha derivado del preámbulo de la Constitución y de los artículos 1, 2, 4, 5 y 6 de la Carta // La seguridad jurídica es un principio que atraviesa la estructura del Estado de Derecho y abarca varias dimensiones. En términos generales supone una garantía de certeza. Esta garantía acompaña otros principios y derechos en el ordenamiento. La seguridad jurídica no es un principio que pueda esgrimirse autónomamente, sino que se predica de algo. Así, la seguridad jurídica no puede invocarse de manera autónoma para desconocer la jerarquía normativa, en particular frente a la garantía de la efectividad de los derechos constitucionales y humanos de las personas..."*

Con todo lo anterior y con base en la normatividad y el expediente aportado, se puede establecer que por parte de la ERUM S.A.S., se llevaron a cabo todas y cada una de las ETAPAS PROCESALES de un proceso por ENAJENACION VOLUNTARIA del inmueble que nos ocupa y que fue declarado

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

por utilidad pública, siempre apegados al **DEBIDO PROCESO, DERECHO DE DEFENSA Y DE CONTRADICCIÓN**.

Cabe resaltar, que en lo tocante a la celebración del contrato de compraventa que concretó la enajenación voluntaria del inmueble en cuestión el papel fungido por mi representada, fue únicamente el de adelantar los trámites prediales para la posterior celebración del negocio jurídico para que quedara en firme la enajenación voluntaria, pues como se desprende de la escritura pública 549 del 18 de marzo de 2020, anexo como prueba con el escrito de demanda, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, no fue participe del negocio jurídico, pues las partes del mismo se conforman por los aquí demandantes y la **FIDUCIARIA, LA PREVISORA S.A. – FIDUPREVISORA S.A.**, como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **P.A. MATRIZ**, así las cosas no mi representada no se encuentra legitimada por pasiva para dar solución a las pretensiones formuladas en la demanda. Tan es así que la titularidad del predio sigue en cabeza del ya citado patrimonio autónomo, tal como se desprende del Certificado de Tradición del mismo y fue del P.A. MATRIZ, de donde se giraron los recursos con los cuales se canceló el justo predio del inmueble a los integrantes de la parte actora en el proceso de marras.

Así las cosas, se percibe la falta de legitimación en la causa por pasiva para la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, al respecto el Honorable Consejo de Estado, en providencia del 11 de mayo de 2022, con ponencia de la Honorable Consejera Marta Nubia Velásquez Rico, en proceso No. 66430, determinó:

*"La legitimación en la causa tiene dos dimensiones, la de hecho y la material. La primera surge para el momento en que se traba la litis y se define a partir de quienes componen los extremos del litigio, lo cual sucede a partir de la presentación de la demanda y la notificación de esta. La legitimación material en la causa requiere establecer si existe o no una relación real de la parte demandada o de la demandante con la pretensión que esta fórmula o la defensa que aquélla realiza. La legitimación de hecho en la causa por pasiva alude a la relación procesal derivada del petitum y la causa petendi expuestas por el accionante contra la correspondiente parte demandada. **La Legitimación material en la causa por pasiva exige que la entidad contra la cual se dirigen las pretensiones esté vinculada funcional o materialmente con los hechos que dan origen a la reclamación, lo cual se debe examinar desde la óptica de las responsabilidades que legalmente corresponden a la accionada y el objeto del medio de control que se ejerce.**"*

Como se percibe entonces, la **ERUM S.A.S.**, carece de la dimensión material de la legitimación en la causa por pasiva, pues la misma como ya se expuso no fue parte en el contrato por el cual los accionantes enajenaron de manera voluntaria de su patrimonio el inmueble, simplemente adelantó los actos prediales previos para la consolidación del negocio, de ser así debería ser llamado también la lonja que avaluó el predio al presente proceso.

En consonancia con lo narrado, al no encontrarse legitimada en la causa por pasiva mi representada, es evidente que dado el carácter privado que tiene la FIDUPREVISORA S.A., la jurisdicción por la cual debió ventilarse la presente acción fue la ordinaria, al tratarse de la celebración de un contrato entre dos particulares.

Adicionalmente, es importante recordar nuevamente la calidad en la que funge LA FIDUPREVISORA S.A., pues lo hace como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALEZ P.A. MATRIZ., cuya actividad se basa en la prestación servicios financieros, por lo que al celebra el plurimentado contrato lo hace desde de su objeto social, haciéndolo entonces en desarrollo de una actividad financiera, por lo que la competencia deberá promoverse ante la jurisdicción civil ordinaria.

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

🌐 [contacto@erum.gov.co](mailto:contacto@erum.gov.co) • [www.erum.gov.co](http://www.erum.gov.co)

## IV. EXCEPCIONES.

### 1. CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

En el ordenamiento jurídico colombiano se tiene regulado el medio de control de controversias contractuales en el artículo 141 del CPACA, de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 141. Controversias contractuales.** Cualquiera de las partes de un contrato del Estado podrá pedir que se declare su existencia o su nulidad, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento, que se declare la nulidad de los actos administrativos contractuales, que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios, y que se hagan otras declaraciones y condenas. Así mismo, el interesado podrá solicitar la liquidación judicial del contrato cuando esta no se haya logrado de mutuo acuerdo y la entidad estatal no lo haya liquidado unilateralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del plazo convenido para liquidar de mutuo acuerdo o, en su defecto, del término establecido por la ley."

Ahora bien, quien desee ventilar una controversia que encuentra su origen en un contrato celebrado por el estado, podrá hacerlo por medio de la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, con el medio de control de controversias contractuales, sin embargo tiene un término 2 años que serán contados dependiendo del contrato que sea, según lo especificado en el literal J del artículo 164 del CPACA:

**"ARTÍCULO 164. Oportunidad para presentar la demanda.** La demanda deberá ser presentada. (...)

*j) En las relativas a contratos el término para demandar será de dos (2) años que se contarán a partir del día siguiente a la ocurrencia de los motivos de hecho o de derecho que les sirvan de fundamento.*

*Cuando se pretenda la nulidad absoluta o relativa del contrato, el término para demandar será de dos (2) años que se empezarán a contar desde el día siguiente al de su perfeccionamiento. En todo caso, podrá demandarse la nulidad absoluta del contrato mientras este se encuentre vigente.*

**En los siguientes contratos, el término de dos (2) años se contará así:**

**i) En los de ejecución instantánea desde el día siguiente a cuando se cumplió o debió cumplirse el objeto del contrato;**

**ii) En los que no requieran de liquidación, desde el día siguiente al de la terminación del contrato por cualquier causa; (...)"**

Es así como en el caso de marras encontramos que el negocio jurídico se celebró el 18 de marzo de 2020 y la parte actora presentó la demanda el 13 de mayo de 2022, superando el término para iniciar la acción sin que esta caducara, por tal razón se deberá estudiar por parte del despacho el término en que se debía presentar la demanda.

### 2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.

Reiterando lo dicho en el acápite anterior la celebración del contrato de compraventa que concretó la enajenación voluntaria del inmueble en cuestión el papel fungido por mi representada, fue únicamente el de adelantar los trámites prediales para la posterior celebración del negocio jurídico para que quedara en firme la enajenación voluntaria, pues como se desprende de la escritura pública 549 del 18 de marzo de 2020, anexo como prueba con el escrito de demanda, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, no fue participe del negocio jurídico, pues las partes del mismo se conforman por los aquí demandantes y la **FIDUCIARIA, LA PREVISORA S.A. – FIDUPREVISORA S.A.**, como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **P.A. MATRIZ**, así las cosas no mi representada no se encuentra legitimada por pasiva para dar solución a las pretensiones formuladas en la demanda. Tan es así que la titularidad del predio sigue en cabeza del ya citado patrimonio autónomo, tal como se desprende del Certificado de Tradición del mismo y fue del P.A. MATRIZ,

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

🌐 contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

de donde se giraron los recursos con los cuales se canceló el justo precio del inmueble a los integrantes de la parte actora en el proceso de marras.

Así las cosas, se percibe la falta de legitimación en la causa por pasiva para la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, al respecto el Honorable Consejo de Estado, en providencia del 11 de mayo de 2022, con ponencia de la Honorable Consejera Marta Nubia Velásquez Rico, en proceso No. 66430, determinó:

*"La legitimación en la causa tiene dos dimensiones, la de hecho y la material. La primera surge para el momento en que se traba la litis y se define a partir de quienes componen los extremos del litigio, lo cual sucede a partir de la presentación de la demanda y la notificación de esta. La legitimación material en la causa requiere establecer si existe o no una relación real de la parte demandada o de la demandante con la pretensión que esta fórmula o la defensa que aquélla realiza. La legitimación de hecho en la causa por pasiva alude a la relación procesal derivada del petitum y la causa petendi expuestas por el accionante contra la correspondiente parte demandada. **La Legitimación material en la causa por pasiva exige que la entidad contra la cual se dirigen las pretensiones esté vinculada funcional o materialmente con los hechos que dan origen a la reclamación, lo cual se debe examinar desde la óptica de las responsabilidades que legalmente corresponden a la accionada y el objeto del medio de control que se ejerce.**"*

Como se percibe entonces, la **ERUM S.A.S.**, carece de la dimensión material de la legitimación en la causa por pasiva, pues la misma como ya se expuso no fue parte en el contrato por el cual los accionantes enajenaron de manera voluntaria de su patrimonio el inmueble, simplemente adelantó los actos prediales previos para la consolidación del negocio, de ser así debería ser llamado también la lonja que avaluó el predio al presente proceso.

### 3. FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Como se expuso en el acápite anterior, dada la falta de legitimación en la causa por pasiva que se depreca de mi representada, es diáfano pensar entonces dado el carácter privado que tiene la **FIDUPREVISORA S.A.**, la jurisdicción por la cual debió ventilarse la presente acción fue la ordinaria, al tratarse de la celebración de un contrato entre dos particulares.

Adicionalmente, es importante recordar nuevamente la calidad en la que funge **LA FIDUPREVISORA S.A.**, pues lo hace como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES P.A. MATRIZ.**, cuya actividad se basa en la prestación servicios financieros, por lo que al celebra el plurimentado contrato lo hace desde de su objeto social, haciéndolo entonces en desarrollo de una actividad financiera, por lo que la competencia deberá promoverse ante la jurisdicción civil ordinaria.

### 4. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO

Como se ha expuesto a lo largo de la presente contestación, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, durante todo el proceso previo a la enajenación voluntaria obro de acuerdo a los postulados de ley que rigen este tipo de actuaciones, agotando cada una de las etapas hasta la determinación del predio tal y como se expuso en el acápite anterior determinando a través de un profesional el justo precio del inmueble, no configurándose la lesión enorme y no naciendo la obligación por un pago superior a los accionantes.

### 5. FALTA DE PRESUPUESTOS PARA LA CONFIGURACIÓN DE LA LESIÓN ENORME

Reiterando lo expuesto, la figura de la lesión enorme se encuentra consagrada en el ordenamiento jurídico colombiano en el artículo 1946 y siguientes del Código Civil, el cual determina que se adolece de lesión enorme cuando el comprador de un inmueble, paga mas de la mitad del justo precio por la adquisición del mismo o cuando el vendedor recibe menos de la mitad del justo

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

precio del inmueble, textualmente el artículo 1947 del Código Civil, contempla la definición de la lesión enorme de la siguiente manera:

**"ARTICULO 1947. CONCEPTO DE LESION ENORME** El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella."

De otro lado, el Honorable Consejo de estado ha determinado en su jurisprudencia que tratándose de temas de enajenación voluntaria por causas de utilidad pública, la determinación del precio de adquisición obedece al cumplimiento de los requisitos contemplados en la norma con anterioridad y por tanto no es viable desvirtuar el justo precio pagado por la entidad; sin embargo, esto no podrá hacerse solo con la presentación de un avalúo contradictorio, que arroje un valor diferente al utilizado por la entidad al momento de la celebración del contrato, pues el mismo debe contar con los requisitos de cualquier dictamen pericial, así lo manifiesta en sentencia del 26 de enero de 2022, EXP. 42.907, Honorable Consejero Ponente: Fredy Ibarra Martínez:

*"Como lo ha sostenido la corporación, **la determinación del precio de adquisición en los procesos de enajenación voluntaria por causas de utilidad pública o interés social obedece al cumplimiento de una serie de reglas previamente definidas** cuya finalidad consiste en que el valor que se establezca como contraprestación por el bien sea cierto, justo y real, lo cual impone que para probar una desproporción como aquella a la que se refiere artículo 1947 del Código Civil como constitutiva de lesión enorme **no sea suficiente con que se rinda un dictamen que establezca un valor diferente al fijado al momento de la celebración del contrato**; esa prueba técnica debe elaborarse con las condiciones legales establecidas para este tipo de compraventas y, como cualquier otro dictamen pericial, debe ser claro, preciso y detallado, explicar los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos en los que se funden sus conclusiones para que tenga fuerza inequívoca de desvirtuar el avalúo fundamento de la enajenación.*

Es diáfano entonces, que la **ERUM S.A.S.**, en observancia de las normas que rigen los trámites de enajenación voluntaria acudió a un profesional evaluador con el fin de fijar el justo precio del predio voluntariamente enajenado por la parte actora y que ese valor no podrá ser desvirtuado con solo la presentación de un avalúo diferente al usado por la entidad, más cuando este último, aportado por los demandantes fue realizado 1 año y 8 meses después a la celebración del negocio jurídico cuando incluso el inmueble ya no existía. Por tanto, no debe ser tenido en cuenta por su despacho dicho avalúo para la determinación del justo precio del inmueble, por una lesión enorme.

Así las cosas, no se presentan los presupuestos de la lesión enorme, dado que el precio ofertado y aceptado de manera voluntaria a la parte actora de la demanda, se hizo a través de los presupuestos de ley y a través de un profesional calificado para el efecto, por lo que no es posible que se desprenda una desproporción en el precio a ellos cancelado

## 6. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

Esta excepción encuentra su fundamento en el hecho de que dado que no hay existe la presencia de lesión enorme en el negocio jurídico celebrado entre la parte actora y la FIDUPREVISORA S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo P.A. MATRIZ, el hecho de que no exista una obligación en cabeza de mi representada por lo ya expuesto, el pago de las pretensiones alegada por los demandantes configuraría un enriquecimiento sin causa.

Se recalca que el enriquecimiento sin justa causa supone como elementos esenciales y estructurales la existencia de un enriquecimiento de una parte y el correlativo empobrecimiento de la otra, así como la inexistencia de una causa que lo justifique, como sería en el caso que nos atañe.

## 7. BUENA FE

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

El presente medio exceptivo encuentra su fundamento en el actuar diligente y respetuoso de las normas por parte de mi representada, pues adelantó todo el proceso previo para al negocio jurídico que concretó la enajenación voluntaria del inmueble en cuestión de apegada a las normas que lo regulan, además para la determinación del justo precio se basó en el concepto profesional de un evaluador certificado como la ley lo exige, lo que por demás no le permitía a esta alejarse de dicho previo para hacer la oferta de cobra, actuando siempre desde los postulados de la buena fe.

## **8. EXCEPCIÓN GENÉRICA.**

Igualmente solicito expresamente, como lo permite el artículo 282 del C.G.P., que se declare por parte de su Señoría cualquier otra excepción que encontrare probada en favor del Municipio de Manizales.

**Lo anterior conlleva a solicitar al señor Juez, declare probados los medios exceptivos propuestos, y en consecuencia, se denieguen las súplicas de la demanda y se condene en costas y agencias en derecho a los demandantes.**

## **V. PRUEBAS**

### **DOCUMENTAL:**

- Expediente de antecedentes enajenación voluntaria del predio génesis de la presente controversia
- Certificado de tradición del inmueble con folio de matrícula 100-31696

### **PERICIAL:**

Solicito al Despacho se sirva oficiar al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC, con el fin de que realice un avalúo al inmueble identificado con Folio de Matrícula No. 100-31969 y Registro Catastral No. 0103000003570004000000000, o en su defecto para que verifique y corrobore si el avalúo efectuado por el señor FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL, y respecto del cual se hizo la oferta de compra por parte de mi representada a la parte actora, se encuentra ajustado a la realidad comercial y de mercado de la zona donde se encontraba ubicado el inmueble.

De manera subsidiaria y solo en el evento, en que no sea despachada favorablemente, la anterior petición, solicito a su despacho se sirva nombrar y/o designar de la lista de auxiliares de la Justicia un perito evaluador certificado por la lonja, para los mismos fines ya dichos.

### **CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN**

En virtud de lo dispuesto por el artículo 219 del CPACA, de manera respetuosa solicito al señor Juez, se sirva citar y hacer comparecer el día y hora previamente señalados para tales efectos, al señor FELIPE SAMIR OLARTE VÉLEZ a fin de que pueda ser interrogado en audiencia acerca de su idoneidad y del contenido del dictamen rendido con ocasión del avalúo presentado sobre el inmueble identificado con Folio de Matrícula No. 100-31969 y Registro Catastral No. 0103000003570004000000000, de propiedad de los demandantes, el cual sirve de base a las pretensiones de la demanda dentro del presente medio de control, quién podrá ser citado por

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

📍 Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

📞 Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

intermedio de la parte demandante o en la Dirección y Teléfono aportados en el escrito de demanda esto es, Carrera 24 A No. 58 A 01 de la Ciudad de Manizales – Teléfono: 315 4923444

### ANEXOS

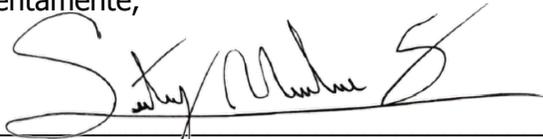
- Poder conferido para actuar.
- Certificado de existencia y representación legal de la ERUM S.A.S.
- Los mencionados en el acápite de pruebas.

### NOTIFICACIONES

**Mi representada la** EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S., recibirá notificaciones judiciales de manera física en la Calle 19 # 21-44 Centro Administrativo Municipal CAM, Torre A, Piso 13 de Manizales, Caldas.

Y recibirá notificaciones de manera digital en el correo electrónico: [notificacionesjudiciales@erum.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@erum.gov.co)

Atentamente,



---

**SANTIAGO VALENCIA SEPÚLVEDA**  
C.C.1.053.846.010 de Manizales, Caldas  
T.P. 320.464 del C.S.J  
[notificacionesjudiciales@erum.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@erum.gov.co)