



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Veintisiete de abril de dos mil veintiuno

Radicado N.º	055793103001-2021-0006-00
Proceso	EXPROPIACIÓN
Demandante	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
Demandados	FLOR MARÍA FRANCO GALVIS Y OTROS
A.I.C. N.º	2021-108

I. Notificación de los demandados.

1-. Mediante auto del 4 de febrero de 2021, se admitió la demanda de la referencia, promovido por AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA en contra de FLOR MARIA FRANCO GALVIS (titular del dominio), JAIME ALBERTO TEJADA (titular de limitaciones al dominio por la constitución de patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar) y del MUNICIPIO DE MACEO también como titular de limitaciones al dominio. Valga aclarar que la vinculación de las dos últimas personas en mención se hizo por solicitud de la demandada.

Durante la diligencia de entrega anticipada efectuada el 9 de marzo de 2021, la cual, una vez iniciada se suspendió por solicitud de las partes, se aprovechó la presencia del funcionario judicial y empleados del despacho en el inmueble objeto de la pretendida expropiación, para notificar personalmente del auto admisorio de la demanda a FLOR MARIA FRANCO GALVIS.

De esta manera, está pendiente efectuar las diligencias necesarias para la notificación del auto admisorio de la demanda a JAIME ALBERTO TEJADA y al MUNICIPIO DE MACEO, actuación que es carga de la parte actora y por ello en esta providencia se les requerirá para que lo hagan.

ii. Actuaciones y solicitudes de la demanda Flor María Franco Galvis.

1-. En la diligencia de entrega anticipada llevada a cabo el 12 de marzo de 2021, a través de apoderado, la demandada FLOR MARIA FRANCO GALVIS se opuso a la entrega anticipada del inmueble. Dicha oposición fue rechazada de plano y se concedió apelación de tal decisión en el efecto devolutivo ante la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Antioquia.

Ese mismo día, la demandada FLOR MARIA FRANCO GALVIS, a través de apoderado, presentó "Objeción al Avalúo presentado por la ANI", en dicho documento realiza actuaciones diversas, así:



(i) informa al despacho que la demandada padece "...enfermedad psicológica diagnosticada...", que a pesar de ello no ha sido necesario iniciar proceso de "solicitud de persona de apoyo...". Agregan que la persona encargada de la negociación insistió en realizarla directamente con la demandada, sin contar con la participación de sus hijas, por lo que considera que "...al ser notificada de la demanda presentada por la A.N.I. ante su despacho, vemos que se le han violado los derechos fundamentales al DEBIDO PROCESO, pues aunque no se le ha llevado un proceso o trámite para adjudicarle una persona de apoyo, si lo es que ella carece de Capacidad para decidir y discernir la situación que le estaba y le está pasando." Por lo anterior, solicita que para no agobiar más a la demandada y agravar su enfermedad, se solicita a la ANI que inicie negociación con el apoderado de la demandada, en presencia de uno de sus hijos.

(ii) Allega avalúo para objetar el presentado por la A.N.I., señalando que el que se adjuntó con la demanda es del año 2.018, por lo que, a su juicio, carece de validez, ya que los avalúos tienen vigencia de un año, "...además no se da la indexación de los demás años, dado que el valor de la tierra es especulativo y de oportunidad." Cita la sentencia T773A de 2012 de la Corte Constitucional, para referirse a los requisitos del dictamen pericial.

Agrega que, de valorarse el avalúo presentado con la demanda, se estaría vulnerando el derecho fundamental al debido proceso y la igualdad, por no considerar un avalúo vigente y acorde a la realidad del inmueble. Dice que también "se viola el derecho a la DIGNIDAD HUMANA, pues el trato dado a la señora FLOR MARIA FRANCO GOMEZ, atenta contra este derecho dado que no se ha tenido en cuenta (sic) su condición mental a pesar de que ella lo manifiesta abiertamente, razón por la cual la empresa o persona encargada de la negociación debió de realizar un acompañamiento de dicha negociación por parte de un familiar o por la personería municipal de Maceo Antioquia, colocándola en una franca desventaja entre la aquí demandante y la demanda, como bien es sabido por usted la A.N.I. por ser representante del estado está en una condición dominante frente a los propietarios de los inmuebles a intervenir con las obras de infraestructura. situación que se ve reflejada aún más en la señora FLOR MARIA FRANCO GALVIS, dada su condición mental. Al Principio de la SEGURIDAD JURIDICA, 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..."

También expresa que en el avalúo presentado no se consideró el lucro cesante, porque una de las habitaciones de la casa está arrendada a GABRIEL LONDOÑO, por la suma de cien mil pesos (\$100.000) mensuales y lleva en el inmueble 2 años, "lo que daría a una indemnización por este perjuicio



de doce millones de pesos (\$12.000.000), el equivalente a diez (10) años de arrendamiento, así como el lucro cesante de los gastos en que incurriría mi poderdante dado que de no conseguir un inmueble para la compra deberá pagar arrendamiento, fuera de eso por la ley de financiamiento los valores de los inmuebles comprados la escritura se deberá realizar por el valor real de la negociación lo que puede llegar a un costo de más o menos de seis millones de pesos (\$6.000.000) entre arrendamiento y escrituras."

Sobre este punto en particular, la parte demandada aporta un avalúo elaborado por Tulio Mario Rojo Guzmán, como RAA AVAL-98450769.

(iii) En un segundo documento, también presentado el 12 de marzo de 2021¹, presenta "excepciones previas", con fundamento en lo siguiente:

Numeral 4 del artículo 100 del CGP, señalando que en el traslado entregado a la demandada no hay poder otorgado al abogado Carlos Eduardo Puerto Hurtado.

Numeral 5 del artículo 100 del CGP, porque "...el avaluo (sic) el presentado con la demanda tiene más de tres años de haberse realizado, y con base en este avaluo (sic) fue que el despacho ordeno (sic) consignar en el Banco agrario a favor de la demandada la suma de dinero que a criterio del evaluador es el a pagar a la aquí demandada. No sin antes fijarse que por tener más de tres años de haberse realizado esto va en detrimento del patrimonio de la aquí demandada, dado que en tres años el mercado inmobiliario a (sic) tenido aumento en precios de los inmuebles, y al tener tres años de realizado esta por fuera de la realidad del mercado, afectando el patrimonio de la demandada, ya que su contenido carece de veracidad, siendo este un elemento esencial de la presentación de un avaluo y más para un tema tan delicado como lo es la expropiación."

Numeral 6 del artículo 100 "No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar. Esto se da porque en el traslado entregado a la señora FLOR MARIA FRANCO GALVIS, no se encuentra certificado de existencia y representación de la A.N.I. requisito sin el cual ni el despacho ni la contraparte podrán legitimar en la causa a la persona que concedió el poder a nombre de la mencionada entidad."

(iv) El 19 de abril de 2021, la demandada FLOR MARIA FRANCO GALVIS, a través de su apoderado solicita la entrega del dinero consignado por parte de la entidad demandante como monto establecido en el avalúo aportado con la presentación de la demanda².

¹ PDF 10

² PDF 19



2-. Para resolver sobre las diversas solicitudes de la demandada, deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones.

2.1. En cuanto a los padecimientos psiquiátricos de FLOR MARIA FRANCO GALVIS y en que en virtud de ellos a esta persona se le han vulnerado sus derechos fundamentales, debe destacar el despacho que la notificación personal de la demanda se hizo en la forma prevista en el parágrafo 1 del artículo 291 del CGP. Su derecho de defensa y contradicción, en especial, el derecho a ser escuchada en el proceso se ha materializado, hasta el punto que la diligencia de entrega anticipada se suspendió por solicitud suya, además, durante la reanudación de dicha diligencia, intervino representada por apoderado.

En lo tocante con la solicitud que la ANI inicie negociación con el apoderado de la demandada, en presencia de uno de sus hijos, para no agobiar más a FLOR MARIA FRANCO GALVIS, por sus padecimientos médicos, se trata de una actuación extraprocesal que las partes pueden desplegar en cualquier momento, sin necesidad que el juez lo autorice. Ahora bien, no existe ningún mecanismo procesal para que el funcionario judicial pueda ordenar el inicio de la negociación que reclama la demandada a través de su abogado, mucho menos que dicha actuación deba cumplirse por las partes de manera coercitiva. En tal sentido, el despacho no accede, por improcedente, a la solicitud de requerir a la ANI que inicie negociación el apoderado de la demandada.

2.2. En cuanto a la "objeción del avalúo", presentado por la demandada FLOR MARIA FRANCO GALVIS, en la que indica las razones por las que considera que el dictamen pericial presentado por la ANI no es idóneo para determinar la indemnización correspondiente por el bien objeto de la pretendida expropiación, deberá mencionarse que el numeral 6 del artículo 399 del CGP, establece que 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 IGAC o por una lonja de propiedad raíz.

En el caso concreto, la demandada presentó avalúo realizado por Tulio Mario Rojo Guzmán, con Registro Abierto de Avaluador AVAL-98450769, por lo anterior, en principio, con la redacción del numeral 6 del artículo 399 del CGP, como no se acredita que el perito que elaboró el avalúo presentado por la demandada, esté adscrito al IGAC o alguna Lonja de Propiedad Raíz, el dictamen no podría considerarse, debiéndose rechazar de plano la objeción.



Pese a lo anterior, debe considerarse que el Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, es una norma general, además, fue expedida con anterioridad a la Ley 1682 de 2013, norma especial "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".

De esta manera, tratándose de procesos de expropiación para proyectos de infraestructura de transporte, como ocurre en este caso, la norma especial y posterior, Ley 1682 de 2013, es la que rige en materia de avalúos.

En tal sentido, el artículo 23 de la ley en mención establece:

ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte 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. (subrayado fuera de texto)

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

PARÁGRAFO. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador.

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte e Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4o de la Ley 1228 de 2008.



De esta manera, la norma transcrita le permite a la entidad demandante, que cuenta con potestad expropiatoria, valerse de un avalúo comercial realizado por (i) Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); (ii) la autoridad catastral correspondiente; (iii) las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

Posterior a esto, la Ley 1742 de 2014, estableció que el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, quedaría 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). (subrayado fuera de texto)

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. (caracteres especiales fuera de texto)

Como conclusión de lo anterior, tratándose de procesos de expropiación para la adquisición de predios destinados a la infraestructura del transporte, existen normas especiales y posteriores al CGP, que en esta materia es norma general, que regulan lo concerniente al avalúo, permitiéndole a la entidad expropiante, valerse de avalúos realizados no solo por el IGAC, sino



también por catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones.

En tal sentido, como uno de los principios y valores procesales más importantes es la igualdad de las partes, no se comprendería que al demandante se le admitieran avalúos presentados por las personas señaladas en la Ley 1673 de 2013 y que esas mismas personas, concretamente peritos privados inscritos, no pudieran elaborar el dictamen pericial contratado por el demandado, dicho en otras palabras, que el demandado no pueda valerse de las mismas personas para presentar el avalúo.

Sobre lo anterior, la Ley 1673 del 13 de junio de 2013, por medio de la cual se reglamenta la actividad de evaluador, establece que: "...quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se registrarán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación."

Con la referida Ley, se creó el Registro Abierto de Evaluadores –RAA-, definido como el "Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Evaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los evaluadores...".

Asimismo, el artículo 22 de la Ley 1653 de 2013, señala: "Dictámenes periciales. El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen."

De esta manera, desde la vigencia de la Ley 1653 de 2013, la actividad de evaluador en Colombia está supeditada o condicionada a la inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores. Por ello, solamente, pueden presentar avalúos las personas que cuenten con este registro. Debiendo los servidores públicos, en especial los funcionarios judiciales, exigir el cumplimiento de esta disposición, so pena de incurrir en falta disciplinaria.

En el caso concreto, la parte demandada presentó un avalúo, realizado por Tulio Mario Rojo Guzmán, con AVAL-98450769, persona que está inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, de acuerdo a la consulta efectuada por el despacho en www.raa.org.co.

De lo expuesto se concluye que el dictamen pericial presentado por la demandada FLOR MARIA FRANCO GALVIS, en términos de lo previsto en la



Ley 1682 de 2013 será considerado para los efectos del presente proceso, debiéndose correr traslado a la parte demandante por el término de tres días.

2.3. Sobre las excepciones previas presentadas por la demandada FLOR MARIA FRANCO GALVIS, debe mencionarse que el numeral 5 del artículo 399 del CGP, establece que esta clase de proceso, el demandado “no podrá proponer excepciones de ninguna clase”, precisando que, “en todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.” En este sentido, es claro que la demandada no puede proponer excepciones de ninguna clase y en tal sentido serán rechazadas de plano.

Por otro lado, como la norma antes citada se refiere a que el juez debe adoptar correctivos para subsanar deficiencias formales de la demanda, respecto a los cuestionamientos de la demandada, debe decirse que en este caso no se aprecia que haya que adoptar los correctivos que resultaren de las causales de excepción previa, mencionándose que la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA por ser una entidad de naturaleza pública, en estricto sentido no cuenta con certificado de existencia y representación legal, sino que su creación es de orden legal, mediante Decreto 4165 de 2011. Además, obran en el expediente, el acto administrativo mediante el cual se nombró al representante legal de la entidad demandada y su respectiva acta de posesión, así como el poder otorgado por el representante legal de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA al abogado Carlos Eduardo Puerto Hurtado.

En cuanto a la vigencia del avalúo, por el tiempo transcurrido desde su elaboración y la presentación de la demanda, no es un aspecto que se analice al momento de la admisión de la demanda o que constituya causal de inadmisión, por lo mismo, no se encuentra ninguna irregularidad en este estado del proceso respecto a dicho medio de prueba. Así las cosas, se declarará que no se observan defectos formales de la demanda que el funcionario judicial deba sanear.

2.4. Por último, para resolver sobre la solicitud de entrega del dinero consignado por parte de la entidad demandante como monto establecido en el avalúo aportado con la presentación de la demanda, habrá de mencionarse lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 399 que reza:

*“Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará la entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, **y no se***

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO

Carrera 7 No. 46-12, piso 3

Teléfono 833.31.02 312 8255668

jcctopberrio@cendoj.ramajudicial.gov.co



presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas." (caracteres especiales fuera de texto)

De acuerdo a esta norma, para que sea procedente la entrega de los dineros consignados, habrá de verificarse en primer lugar, que el bien está destinado exclusivamente a la vivienda del demandado y que no se presente oposición sobre la entrega anticipada de este.

Para el caso en estudio, durante la diligencia de entrega efectuada el 9 de marzo de 2021, que fue suspendida por solicitud de las partes, al evidenciar el cumplimiento de estos requisitos, inicialmente, se había ordenado la entrega del dinero producto de la indemnización a la demandada.

Pese a lo anterior, al reanudar la diligencia de entrega anticipada, la demandada FLOR MARIA FRANCO GALVIS presentó oposición a la entrega a través de apoderado, la cual fue rechazada de plano, procediendo a presentar recurso de reposición en contra de esta decisión, teniendo que este fue negado, proponiendo finalmente el recurso de apelación frente a esta decisión, recurso que fue concedido, por lo que no se produjo la entrega del bien, en tanto no se podría ordenar la entrega de bienes hasta que se resuelva la segunda instancia.

Así las cosas, desde el 17 de marzo de 2021, por medios electrónicos se remitió el expediente ante la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Antioquia, para surtir el recurso de alzada propuesto por la demandada, encontrándose pendiente de resolver el recurso de apelación sobre la decisión que rechazó la oposición. En tal sentido, no puede ordenarse la entrega del dinero porque la demandada presentó oposición a la entrega anticipada del bien.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Berrio,

RESUELVE

PRIMERO: REQUERIR a la parte demandante para que realice las actuaciones necesarias tendientes a notificar el auto admisorio de la demanda a JAIME ALBERTO TEJADA y al MUNICIPIO DE MACEO.

SEGUNDO: DENEGAR por improcedente, la solicitud de la demandada para requerir a la ANI que inicie negociación el apoderado de la demandada, por lo expuesto en la parte motiva.



TERCERO: CORRER traslado a la parte actora por el término de tres días del dictamen pericial presentado por la parte demandada. Por secretaría dispóngase lo necesario para la remisión del archivo digital contentivo de dicho medio probatorio.

CUARTO: RECHAZAR de plano las excepciones previas propuestas por la demandada FLOR MARIA FRANCO GALVIS.

QUINTO: DECLARAR que no se aprecian defectos formales de la demanda que el funcionario judicial deba sanear.

SEXTO: NEGAR la entrega del dinero consignado a FLOR MARIA FRANCO GALVIS, por haber presentado oposición en la diligencia de entrega anticipada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSÉ ANDRÉS GALLEGO RESTREPO
JUEZ

Firmado Por:

**JOSE ANDRES GALLEGO RESTREPO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO BERRIO**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**7ab8c29e9e4e19858b43a2d703c7f5a1aee623cb177a9b6e8b800da6bbcb1
317**

Documento generado en 27/04/2021 07:03:10 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>