

Señores:

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ZONA BANANERA

Atn. Dr. Marco Antonio Reye Cantillo

Juez

j02prmzonabananera@cendoj.ramajudicial.gov.co

Valledupar.

RADICADO: 2022-00094
PROCESO: Pago por consignación
DEMANDANTE: Yuma Concesionaria S.A en reorganización
DEMANDADO: Pedro Manuel Bolaño Bonett

Asunto: PRECISIÓN FRENTE A LA INADMISIÓN DE LA DEMANDA POR NO AGOTAR EL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN PREJUDICIAL.

Respetado Doctor Reye,

LUZ ESTELA JARAMILLO, abogada en ejercicio, mayor de edad y vecina del Municipio de Bosconia, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma obrando como apoderada de la sociedad **YUMA CONCESIONARIA S.A EN REORGANIZACIÓN**, identificada con Nit. 900.373.092-2, constituida bajo las leyes de Colombia, mediante Escritura Pública No. 2002 de 29 de julio de 2010 expedida bajo el número 01403129 del libro IX; encontrándome dentro de la oportunidad procesal correspondiente, me permito precisar la improcedencia de la conciliación prejudicial dentro del proceso de pago por consignación identificado en el asunto.

Conforme se expresó en la narración de hechos de la demanda, el proceso de pago por consignación interpuesto no solo tiene como fundamento lo dispuesto en el Código Civil y en el Código General del Proceso. Específicamente se motivó en el procedimiento fijado en el artículo 12 de la Ley 1882 de 2018, cuyo tenor literal reza en los siguientes términos:

“Artículo 12: En los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto de infraestructura identifique que los predios baldíos requeridos para el proyecto se encuentren ocupados, será procedente el pago y el reconocimiento de las mejoras realizadas por los ocupantes.

El precio de adquisición de estas mejoras no podrá exceder el monto establecido para una vivienda de interés prioritario.

En caso de que el ocupante irregular no esté de acuerdo con el avalúo, la entidad encargada del proyecto de infraestructura procederá a solicitar a la autoridad policiva del lugar el desalojo del bien y el valor de las mejoras será puesto a disposición del desalojado, mediante pago por consignación a favor del mejoratario. (Negrilla y subraya fuera de texto)

Para explicar el funcionamiento de esta figura, es menester precisar algunos hechos que, si bien fueron plasmado en la demanda, es necesario reiterar a efectos de demostrar que este procedimiento de pago por consignación se fundamenta en unas normas especiales aplicables a la

adquisición predial y gestión social dentro de los proyectos de infraestructura vial y no se trata del típico proceso de pago por consignación que pretende el cumplimiento de obligaciones contractuales.

Para el efecto, es menester reiterar que el señor **PEDRO MANUEL BOLAÑO BONETT** es propietario de una construcción ubicada dentro del terreno identificado con CIP: 4EDA1830, el cual se ubica entre el PR82+937,65 al PR82+949,08 de la margen derecha de la Ruta 4518.

Este terreno presentaba interferencia con el diseño elaborado y licenciado de la sección del Proyecto Sector 3 de la Ruta de Sol comprendida entre los Municipios de Fundación y Ciénaga, motivo por el cual, Yuma adelantó el proceso de gestión predial respectivo, a efectos de adquirir a nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI dicho terreno y así poder construir la vía proyectada.

Realizada la investigación correspondiente, se concluyó que este terreno era un baldío, por lo que su adquisición se debía adelantar a través del proceso de adjudicación ante la Agencia Nacional de Tierras –ANT, el cual culminó con la expedición de la Resolución No. 20451 del 20 de diciembre de 2019, mediante la cual, se adjudicó este terreno a la ANI para la ejecución del Proyecto Ruta del Sol Sector 3.

Ahora bien, a pesar de esta adjudicación, Yuma no cuenta con la disposición del terreno en la medida que el señor **PEDRO MANUEL BOLAÑO BONETT** levantó una construcción en dicho sector. No obstante, como los baldíos son propiedad del estado y por definición son inembargables, imprescriptibles e inajenables, el señor **BOLAÑO BONETT** carece de la potencialidad necesaria para convertirse en poseedor o propietario del terreno y su condición se limita a la de un ocupante irregular.

Es precisamente por la naturaleza de los bienes baldíos que quienes los ocupan no tienen derecho a la indemnización que sí tiene el propietario o poseedor inscrito de un terreno privado requerido para la ejecución de un proyecto de infraestructura vial. No obstante, el artículo 12 de la Ley 1882 de 2018 ampara la situación de estas personas y les da derecho a percibir el pago de las construcciones que allí hayan levantado conforme al siguiente procedimiento:

1. La sociedad concesionaria encarga un avalúo a una Lonja de Propiedad Raíz o al Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC para determinar el valor de las construcciones levantadas sobre terrenos baldíos.
2. Determinado el valor de la mejora, se presenta una Oferta a su propietario, la cual nunca puede ser superior al valor de la vivienda de interés prioritario del Municipio en el que se encuentra.
3. Si el ocupante no está de acuerdo con el avalúo, la sociedad concesionaria puede iniciar un proceso policivo para su desalojo y el valor de la mejora será puesto a disposición del desalojado mediante el proceso de pago por consignación.

Del anterior resumen, proponemos dos conclusiones a su Despacho, a efectos de acreditar que el presente proceso de pago por consignación se rige por reglas especiales que no imponen a la sociedad concesionaria acreditar el requisito de la conciliación, así:

1. EL LEGISLADOR BUSCÓ ESTABLECER UN PROCEDIMIENTO EXPEDITO PARA QUE EL PROYECTO CUENTE CON LOS TERRENOS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN DENTRO DE LA MAYOR BREVEDAD POSIBLE.

La disposición previamente resumida establece un procedimiento de pago por consignación especial que tiene por objeto cancelar el valor de una mejora levantada dentro de un terreno baldío requerido para la ejecución de un proyecto de infraestructura vial, no se trata del típico proceso de pago por consignación entendido como una forma de extinción de las obligaciones contractuales.

En el caso bajo estudio, el legislador estableció un procedimiento especial que tiene por finalidad reconocer y materializar el interés general que reviste la ejecución de una obra de infraestructura vial, a través de la definición de un trámite procesal que busca dar celeridad y superar este tipo de situaciones que no hacen más que dilatar la ejecución de las obras viales.

Nótese que el legislador no impone a la sociedad concesionaria la obligación de presentar una Oferta de Compra sobre las mejoras levantadas sobre un baldío y, además, llamar a conciliar al ocupante irregular para llegar a un acuerdo sobre el valor de su construcción para luego finalmente iniciar el proceso de pago por consignación.

En realidad, el solo rechazo de la oferta autoriza a la sociedad concesionaria a iniciar el proceso de pago por consignación, a efectos de depositar el valor de la mejora construida sobre un terreno baldío a órdenes del Juzgado y así, poder iniciar el proceso policivo respectivo para que se ordene el desalojo del ocupante irregular y, finalmente, gozar de disponibilidad material para la construcción de la obra.

2. EL LEGISLADOR NO CATALOGA COMO CONCILIABLE EL PAGO DEL AVALÚO DE UNA MEJORA LEVANTADA SOBRE UN TERRENO BALDÍO

Para desarrollar este punto, es menester precisar que la conciliación fue entendida por el ordenamiento jurídico como “...un mecanismo alternativo de solución de conflictos, por cuyo medio, las partes resuelven directamente un asunto en el que se presenta desacuerdo y que **es susceptible de ser conciliable**.”¹

De la anterior definición, se entiende que la conciliación parte de un desacuerdo **susceptible de ser conciliable**, sin embargo, en este caso dicha condición no existe, dado que se trata de un procedimiento construido por el legislador a través de unas reglas especiales enunciadas en el artículo 12 de la Ley 1882 de 2018, dentro de las cuales, no se encuentra alusión alguna a la conciliación.

Y esta construcción legislativa tiene pleno sentido por cuanto, a pesar de que los terrenos del estado son inalienables, imprescriptibles e inembargables, el legislador dispuso una especial protección a los ocupantes de baldíos y les reconoció el derecho a recibir una compensación por el valor del avalúo de la mejora que levantaron.

No obstante, puede observarse que en la técnica legislativa adoptada para la redacción del artículo 12 de Ley 1882 de 2018 no hay espacio para que el ocupante irregular presente una contraoferta o que el avalúo elaborado por la Lonja sea susceptible de modificación. Por esos motivos, se concluye

¹ CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-908 del 17 de septiembre de 2008. M.P. Nilson Pinilla.

que el valor determinado por una Lonja de Propiedad Raíz o por el IGAC **no es un asunto conciliable**, por cuanto basta con que el ocupante irregular rechace la oferta de compra presentada para que se autorice a la sociedad concesionaria a iniciar el proceso de pago por consignación.

Nótese como en la definición de este procedimiento no hay espacio para la conciliación, precisamente porque se trata del reconocimiento de una compensación que es pagada bajo circunstancias especiales y que pretende no desamparar al ocupante irregular de un baldío y, al mismo tiempo, reconocer el interés general que reviste la ejecución de un proyecto de infraestructura vial, definiendo procedimiento ágiles y eficaces para alcanzar la disponibilidad predial requerida para la realización de las obras contratadas por el Estado.

I. SOLICITUD

PRIMERO. Se revoque el numeral primero del auto del 2 de junio de 2022 y, en su lugar, se admita la demanda verbal de pago por consignación, por los motivos expuestos anteriormente.

Del Señor Juez,



LUZ ESTELA JARAMILLO

Apoderada

Yuma Concesionaria S.A. En Reorganización