

TEMA: RECHAZO DE LA DEMANDA - La temporalidad del avalúo presentado al interior de la demanda de expropiación atiende a un factor objetivo contenido en la norma (artículos 24, 84, 226 y 339 CGP); sin embargo, al calificar la demanda el Juez debe analizar el factor subjetivo que las circunstancias del caso lo ameriten – acceso efectivo a la administración de justicia. /

HECHOS: El Municipio de Envigado presentó demanda de expropiación por causa de utilidad pública e interés social del predio con matrícula inmobiliaria de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, propiedad de la demandada (DRPC). El Juzgado inadmitió la demanda por dos razones: El avalúo comercial aportado (de julio de 2021) no cumplía con los requisitos legales de vigencia (un año) y no se aportó el certificado de tradición y libertad actualizado conforme al artículo 399 del CGP. Es así que se presentó subsanación por el Municipio, donde se aportó el certificado de tradición y libertad actualizado y se argumentó que el avalúo había sido aceptado por la demandada en abril de 2022, y que se había pagado el 95% del valor negociado. Se alegó que el avalúo estaba vigente para efectos de la enajenación voluntaria y que no era necesario uno nuevo para la demanda de expropiación, citando normas especiales como la Ley 1682 de 2013. Mediante providencia del 24 de mayo de 2024 se rechazó la demanda. La Sala deberá determinar si ¿Se debe rechazar la demanda?

TESIS: Los artículos 82 y 83 del Código General del Proceso, delinean los requerimientos formales que debe reunir la demanda y el artículo 84 del mismo estatuto procesal, refiere los documentos que deben anexarse. (...) El artículo 90 ibíd regula la admisión, inadmisión y rechazo de la demanda, y en su inciso 3 señala los casos en que procede la inadmisión. (...) Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisile la demanda solo en los siguientes casos: 1. Cuando no reúna los requisitos formales. 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley. (...) Tratándose de una demanda de expropiación el artículo 399 del estatuto procesal dispone requisitos específicos: 1 La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso. 2 la demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación. 3 A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.” (...) En el caso, la demanda fue inadmitida para que la parte demandante cumpliera con los requisitos previstos en el numeral 3 del artículo 399 en concordancia con el numeral 51 del artículo 84 del CGP; con el escrito de subsanación, la parte actora aportó el certificado de libertad y tradición y se pronunció sobre la vigencia e idoneidad del avalúo presentado como anexo de la demanda para satisfacer el requisito exigido por el Despacho, citando -entre otros- la Ley 1682 de 2013 y el Decreto 1170 de 2015, indicando que la temporalidad del avalúo no es presupuesto de Ley para la calificación de la demanda. (...) Sobre el criterio legal para establecer la vigencia del avalúo, expuso la Corte (...): “No hay una norma especial que señale cuál es el avalúo que debe aportarse con la demanda de expropiación, si es el de la fase previa a dicha etapa enajenación voluntaria, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada, o es posible allegar uno nuevo, practicado con posterioridad a ese instante, como tampoco cuánto tiempo debe transcurrir entre la elaboración de la experticia y el momento en que la entidad acude a la administración de justicia. Por su parte, nada dicen, específicamente, las leyes en materia de expropiación, esto es, la 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, y la Ley 1682 de 2013, la cual prevé reglas especiales para la expropiación de los predios requeridos para proyectos de

infraestructura de transporte, que es el caso que concita la atención de la Sala... (...) A tono con lo anterior, el artículo 3° de la Resolución n° 898 de 19 de agosto de 2014, «por medio de la cual el Instituto Geográfico Agustín Codazzi fijó normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013», consagra entre otros aspectos, que «avalúo comercial», «es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno construcciones... cultivos)...el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente», y que «actualización de avalúo», «es la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el término la vigencia del anterior». (...) Si el deber de la entidad es promover la demanda de expropiación en un término perentorio después de fracasada la fase enajenación voluntaria y el avalúo practicado se entiende desactualizado después de un año desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió su revisión, es razonable concluir que el avalúo que trata el numeral 3° del artículo 399 del CGP puede ser el practicado en esa etapa, siempre y cuando el libelo se promueva dentro de ese año; sin embargo, revisado el caso, se advierte que el avalúo como anexo obligatorio al presente trámite se elaboró el 23 de julio de 2021 con vigencia hasta el 23 de julio de 2022. (...) Dando cuenta que el fracaso de la fase de enajenación voluntaria se concretó el día que la promitente vendedora propietaria del predio no compareció a la suscripción de la escritura pública de compraventa prometida, que según el contrato de promesa se concretaría el 10 día hábil siguiente del primer desembolso efectuado el 23 de junio de 2022; fecha que por acuerdo entre las partes se postergó hasta el 23 de junio de 2023 según consta en resolución del 6 de febrero de 2024 por medio de la cual se ordena el trámite de expropiación judicial sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín. (...) Se advierte que dadas las circunstancias de negociación del predio objeto de pretensión y teniendo en cuenta que el avalúo presentado dio lugar al negocio jurídico pactado con la propietaria del inmueble, la temporalidad surtida entre la expedición de la resolución por medio de la cual se ordena el trámite de expropiación judicial y la presentación de la demanda, satisface el presupuesto formal exigido por la norma. Revisadas las particularidades del asunto, no basta que pueda calificarse de antiguo, sino de pertinente para la satisfacción del requisito, sin que en el devenir procesal la parte demandada pueda pronunciarse sobre la estimación de la indemnización (..) Se ha interpretado que las normas procesales constituyen, “un medio para la realización efectiva de los derechos de los ciudadanos” y no pueden por consiguiente constituirse en una barrera de acceso a la garantía de aplicación y protección del derecho sustancial. En este orden, no estaban dadas las condiciones legales para que el Juzgado rechazará la demanda.

MP: RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 10/07/2025

PROVIDENCIA: AUTO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE
MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, diez (10) de julio de dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	Verbal-Expropiación
Radicado:	05266 31 03 001 2024 00138 01
Demandante:	Municipio de Envigado
Demandado:	Dalia Rosa Pabón Chaverra
Providencia:	Auto que rechaza demanda
Tema:	La temporalidad del avalúo presentado al interior de la demanda de expropiación atiende a un factor objetivo contenido en la norma (artículos 24, 84, 226 y 339 CGP); sin embargo, al calificar la demanda el Juez debe analizar el factor subjetivo que las circunstancias del caso lo ameriten – acceso efectivo a la administración de justicia
Decisión:	Revoca
Sustanciador/ponente:	Ricardo León Carvajal Martínez

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente al auto emitido del 24 de mayo de 2024 de 2024 proferido por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO, que rechazó la demanda verbal instaurada por el MUNICIPIO DE ENVIGADO contra DALIA ROSA PABÓN CHAVERRA.

1. ANTECEDENTES

1.1 El MUNICIPIO DE ENVIGADO presentó demanda de expropiación por causa de utilidad pública e interés social del predio con matrícula inmobiliaria 001-651368 de la

Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, propiedad de la demandada DALIA ROSA PABÓN CHAVERRA (archivo 1, cuaderno 1, expediente electrónico).

1.2 Mediante providencia del 29 de abril de 2024 se inadmitió la demanda, ***"1. El avalúo aportado debe cumplir con los parámetros estipulados en los arts. 226 y siguientes del C.G. del P, toda vez que el aportado no cumple a cabalidad con lo exigido por la norma. Igualmente deberá atender lo señalado en la Ley 1682 de 2013, en particular en cuanto a la vigencia de un año que dispone el parágrafo 2 del artículo 24 <Parágrafo modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, toda vez que el aportado data del 23 de julio de 2021. 2. Debe aportarse el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-651368, en los términos del art 399 del C.G.P., actualizado, donde se certifique la propiedad y derechos reales constituidos en los últimos 10 años"*** (archivo 6, cuaderno 1, expediente electrónico).

1.3 Con el escrito de subsanación se allegó certificado de tradición y libertad matrícula inmobiliaria 001-651368 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Medellín Zona Sur; ***"el avalúo comercial N°AVB_15.305 realizado por la empresa AVALBIENES NIT 900181064-1, estuvo vigente durante la etapa de negociación voluntaria, y adquirió firmeza en el momento de notificación de la oferta de compra, tanto así que fue aceptado por la***

Señora Dalia Rosa Pabón, en comunicación fechada 19 de abril de 2022 y conforme a este se realizó el pago a la titular del derecho de dominio del 95% del valor negociado. De hecho, con la finalidad de dar por finiquitada la negociación directa, de la cual solo hacía falta la entrega del inmueble, se inició un proceso ejecutivo, frente al cual se denegó el mandamiento ejecutivo por considerar el juez en dicha instancia que debía acudir a la expropiación...Ahora bien, en cumplimiento de los requisitos contenidos en el artículo 399 de C.G.P. y garantía del debido proceso, mediante este escrito, procedo a aportar certificado N°. 61352, del 3 de mayo de 2024, por medio del cual el Subdirector de Sistemas de Información y Catastro del Municipio de Envigado certifica el valor catastral del inmueble objeto de expropiación con vigencia 2024 en la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL PESOS COP (\$38.661.000), esto en uso de sus facultades como Gestor Catastral del Municipio de Envigado. Lo anterior teniendo en cuenta que, por tratarse de un proyecto de infraestructura de transporte, aplica la disposición normativa especial contenida en el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013..."

(archivo 7, cuaderno 1, expediente electrónico).

- 1.4** Mediante providencia del 24 de mayo de 2024 se rechazó la demanda, **"...Es importante poner de presente que los avalúos de inmuebles tienen una vigencia de un**

año calendario, conforme lo señala expresamente el Decreto 1420 de 1998, artículo 19...esta norma regula todos los avalúos de inmuebles que se presenten tanto del sector público como privado, dentro de los cuales se incluye los procesos de expropiación como el que nos ocupa...el avalúo presentado como sustento del presente proceso de expropiación fue elaborado por aval bienes, el día 23 de julio de 2021, es decir, que tuvo vigencia hasta el día 23 de julio de 2022...no es posible admitir la presente demanda en los términos expuestos por el municipio de Envigado, con un avalúo sin vigencia, ya que la vigencia de dicho documento es requisito indispensable para la procedencia de este tipo de procesos... (archivo 9, cuaderno 1, expediente electrónico).

- 1.5** La providencia fue recurrida, “...***El avalúo comercial N°. AVB_15.305 realizado por la empresa AVALBIENES NIT 900181064-1, del 23 de julio de 2021, no está desactualizado y se encuentra en firme. Ello en razón de que, los procesos de adquisición predial para infraestructura vial, tienen un trámite especial, donde los avalúos comerciales no pierden su vigencia por el paso del tiempo ni se desactualizan, pues por expresa disposición normativa en este tipo de adquisición predial, el avalúo debe reflejar las condiciones fácticas y de mercado al momento de la oferta de compra, al tenor del artículo 37 de la ley 1682 de 2013...debe***

interpretarse armónicamente el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, y preferir la aplicación de la norma posterior y especial, parágrafo 2 del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, que reguló el trámite de expropiación en materia de infraestructura vial...Anudado a lo anterior, el avalúo comercial que, como se dijo quedó en firme, fue aceptado por la hoy demandada en comunicación obrante en los anexos de la demanda, quien adicionalmente ya recibió la mayor parte del precio fijado para la enajenación voluntaria, la cual no se ha finalizado por la falta de disposición de la señora Dalia Rosa Pabón frente a la entrega del inmueble, por lo que sería gravoso para el ente territorial rehacer un avalúo que cobró firmeza y con el cual se llevó a cabo todo el trámite administrativo...El funcionario debe limitarse a verificar el cumplimiento de los requisitos de la demanda y formalmente los anexos requeridos, lo que, para el caso que nos convoca, se trata de aportar un avalúo comercial, sin que en esta norma de carácter especial exija temporalidad alguna...pretender un nuevo avalúo desconoce el impacto generado por el proyecto del intercambio vial, lo que genera una mayor carga para el erario público, teniendo en cuenta que, este tipo de proyectos responden al interés general de la comunidad...el propósito general del proceso expropiatorio es la discusión del valor indemnizatorio, lo que solo se logra, a través de la oportunidad procesal

que tiene la parte demandada en presentar un avalúo dentro de proceso, así como también, una etapa probatoria y finalmente la valoración de los elementos de prueba que de acuerdo a las reglas de la sana crítica, determine el juez en su sentencia. En últimas, si lo que se busca es proteger la pérdida de capacidad adquisitiva del monto del avalúo en firme, el juez puede ordenar la corrección monetaria y actualizar el valor del mismo, conforme a las reglas jurisprudenciales de la indexación" (archivo 10, cuaderno 1, expediente electrónico).

- 1.6** Por providencia del 9 de abril de 2025 se negó el recurso de reposición y se concedió la apelación; el parágrafo del artículo 24 de la Ley 1682 de 2023 dispone, **"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión...impugnación"**; modificado por el parágrafo 2° del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, **"El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión...impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedara en firme para efectos de la enajenación voluntaria"**; el artículo 2.2.2.3.18 del Decreto 1170 de 2015, **"Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su**

expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación."

El avalúo quedó en firme únicamente para la enajenación voluntaria, pero no para el trámite de expropiación que se pretende; el avalúo aportado perdió vigencia, desde que se emitió hasta la presentación de la demanda transcurrió más de un año y no se observa ningún acto administrativo que dé cuenta que fue impugnado o revisado, para contabilizar el año desde otra fecha, coherente con lo sustentado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en providencia STC13589 de 2023. (archivo 12, cuaderno 1, expediente electrónico).

2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Se debe rechazar la demanda?

3. CONSIDERACIONES

3.1 ¿Requisitos de admisibilidad de la demanda?

El Código General del Proceso contiene y enlista una serie de requisitos que han de satisfacerse por quien pretenda activar el aparato jurisdiccional para acceder a la Administración de Justicia como lo estipula el artículo 229 de la CP.

El Juez que conozca del asunto ha de realizar un estudio de los requisitos al momento de calificar la demanda; para ello, los

artículos 82 y 83 del Código General del Proceso, delinean los requerimientos formales que debe reunir la demanda y el artículo 84 del mismo estatuto procesal, refiere los documentos que deben anexarse.

El artículo 90 ibíd regula la admisión, inadmisión y rechazo de la demanda, y en su inciso 3 señala los casos en que procede la inadmisión:

"El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada..."

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:

1. Cuando no reúna los requisitos formales.

2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza..."

(Subrayas propias).

Para admitir, inadmitir o rechazar la demanda, el funcionario judicial cuenta con unos parámetros que deben cumplirse, sin que puedan ser modificados o sustituidos conforme lo dispone el artículo 13 ibíd.

Tratándose de una demanda de expropiación el artículo 399 del estatuto procesal dispone requisitos específicos:

“El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial

o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

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

La demanda de expropiación -además de los requisitos formales exigidos en los artículos 82 y 84 del CGP- debe satisfacer los presupuestos que tratan los numerales 1 al 3 del artículo 399 ibíd, (i) dirigirse contra los titulares de derechos reales y tenedores con título inscrito; (ii) presentarse seguidos 3 meses desde la ejecutoria de la resolución de expropiación; (iii) aportarse la resolución, el avalúo, el certificado de libertad y tradición de los bienes objeto de expropiación.

En el caso, la demanda fue inadmitida para que la parte demandante cumpliera con los requisitos previstos en el numeral 3 del artículo 399 en concordancia con el numeral 5¹ del artículo 84 del CGP; con el escrito de subsanación, la parte actora aportó el certificado de libertad y tradición y se pronunció sobre la

¹ A la demanda debe acompañarse: 5. Los demás que la ley exija.

vigencia e idoneidad del avalúo presentado como anexo de la demanda para satisfacer el requisito exigido por el Despacho, citando -entre otros- la Ley 1682 de 2013 y el Decreto 1170 de 2015, indicando que la temporalidad del avalúo no es presupuesto de Ley para la calificación de la demanda.

Al respecto, se pronunció la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en providencia STC13589 de 2023:

“Incumbe a la Corte determinar si la orden de actualizar el avalúo aportado con la demanda de expropiación, entendido esto como la presentación de uno nuevo, dada su antigüedad, lesiona del debido proceso de la Agencia Nacional de Infraestructura...lo «actual» o «desactualizado» del avalúo ha de juzgarse al momento de la presentación de la respectiva demanda, y en relación con ese hito temporal. Aunque no hay una norma especial que así lo disponga, se entiende que es así porque el interés para actuar y los presupuestos de la acción se determinan en el instante en que el interesado acude a la administración de justicia, y no de forma posterior, sin perjuicio, claro está, de la posibilidad que tiene el interesado de demostrar los daños causados después de la radicación del libelo.

Lo anterior, igualmente, se desprende de normas, como el numeral 1° del artículo 26 del estatuto adjetivo,

según el cual, la cuantía se determinará «por el valor de las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación», y el inciso 5° del artículo 206 del mismo compendio, que consagra que «[e]l juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda.»

En principio el requisito exigido por la Juez de primera instancia es coherente con el presupuesto normativo contenido con el numeral 1° artículo 26, numeral 5° artículo 84, inciso 5° artículo 206, numeral 3° artículo 399 del CGP y el precedente judicial.

Sobre el criterio legal para establecer la vigencia del avalúo, expuso la Corte en esa providencia:

“No hay una norma especial que señale cuál es el avalúo que debe aportarse con la demanda de expropiación, si es el de la fase previa a dicha etapa - enajenación voluntaria-, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada, o es posible allegar uno nuevo, practicado con posterioridad a ese instante, como tampoco cuánto

tiempo debe transcurrir entre la elaboración de la experticia y el momento en que la entidad acude a la administración de justicia. Basta ver que el numeral 3° del artículo 399 del Código General del Proceso establece que «[a] la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible», sin precisar nada acerca de su vigencia temporal. Por su parte, nada dicen, específicamente, las leyes en materia de expropiación, esto es, la 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, y la Ley 1682 de 2013, la cual prevé reglas especiales para la expropiación de los predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, que es el caso que concita la atención de la Sala...Sin embargo, una interpretación sistemática de dichas normas, entre las cuales se destacan pautas como que i) la entidad, luego de fallida la etapa de enajenación voluntaria, tiene un plazo perentorio para promover la demanda de expropiación, y ii) que los avalúos practicados durante esa fase tienen una vigencia de un año contado a partir desde su realización, se puede concluir que la entidad puede valerse de dichas valoraciones para efectos de iniciar la expropiación, siempre cuando promueva la demanda judicial dentro de ese plazo...

En efecto, sobre el deber de la entidad de iniciar el proceso judicial de expropiación en un plazo perentorio, a continuación del fracaso de la enajenación voluntaria, el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que modificó la Ley 9 de 1989, establece que «[s]erá obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa». Por su parte, la Ley 1682 en su artículo 25, regula que «es obligatorio iniciar el proceso de expropiación cuando transcurren treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra y no se ha llegado un acuerdo formal para la enajenación voluntaria». Igualmente, el numeral segundo del precepto 399 del Código General del Proceso prevé que «[l]a demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordene la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno». En cuanto a que el avalúo practicado durante la etapa de la enajenación voluntaria tiene vigencia de 1 año,

nótese que el Decreto 1420 de 19984, el cual señala normas procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos en la materia, en su artículo 19 prescribe que «[los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación». Pauta que es reproducida para los casos de expropiación de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, pues a voces del parágrafo 2° del artículo 24 de la citada Ley 1682 de 2013, «[e]l avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria».

A tono con lo anterior, el artículo 3° de la Resolución n° 898 de 19 de agosto de 20145, «[p]or medio de la cual [el Instituto Geográfico Agustín Codazzi fijó] normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013», consagra entre otros aspectos, que «avalúo comercial», «es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno construcciones... cultivos)...el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente»,

y que «[a]ctualización de avalúo», «[e]s la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el término la vigencia del anterior».

Si el deber de la entidad es promover la demanda de expropiación en un término perentorio después de fracasada la fase enajenación voluntaria y el avalúo practicado se entiende desactualizado después de un año desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió su revisión, es razonable concluir que el avalúo que trata el numeral 3° del artículo 399 del CGP puede ser el practicado en esa etapa, siempre y cuando el libelo se promueva dentro de ese año; sin embargo, revisado el caso, se advierte que el avalúo como anexo obligatorio al presente trámite se elaboró el 23 de julio de 2021 con vigencia hasta el 23 de julio de 2022.

Pero, el trámite administrativo da cuenta de circunstancias particulares que deben ser valoradas por el Juez con el estudio de admisibilidad, (i) la resolución por medio de la cual se iniciaron las diligencias tendientes a la adquisición por enajenación voluntaria o expropiación y se formula la oferta de compra del bien fue expedida el 25 de octubre de 2021, notificada el 3 de noviembre de esa anualidad; (ii) agotados los términos de la etapa de enajenación voluntaria para la adquisición del inmueble sin que la propietaria manifestara la aceptación de la oferta, el 13 de enero de 2022 se emitió resolución por medio de la cual el Departamento Administrativo de Planeación declaró las condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés

social para la adquisición del predio; (iii) mediante comunicación del 19 de abril de 2022 la propietaria manifestó la aceptación de la oferta contenida en la resolución del 25 de octubre de 2021 y suscribió el 7 de junio de 2022 promesa de compraventa con el Municipio de Envigado; (iv) el Municipio de Envigado pagó el 95% del precio pactado el 23 de junio de 2022 y la propietaria se ha reusado a comparecer a la Notaría para firmar escritura pública de transferencia de dominio; (v) el Municipio de Envigado inició proceso ejecutivo por obligación de hacer, se negó mandamiento de pago -se delineó la presentación de proceso expropiatorio.

Dando cuenta que el fracaso de la fase de enajenación voluntaria se concretó el día que la promitente vendedora propietaria del predio no compareció a la suscripción de la escritura pública de compraventa prometida, que según el contrato de promesa se concretaría el 10 día hábil siguiente del primer desembolso efectuado el 23 de junio de 2022 (pdf 78, archivo 1, cuaderno principal del expediente electrónico); fecha que por acuerdo entre las partes se postergó hasta el 23 de junio de 2023 según consta en resolución 20240001367 del 6 de febrero de 2024 por medio de la cual se ordena el trámite de expropiación judicial sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria N°001-651368 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

Así, el precedente citado de manera objetiva indica:

“Pues bien, revisados los principios y reglas que gobiernan la materia, la Sala concluye que la

actualización del avalúo, en principio, es viable cuando haya transcurrido más de un año entre su práctica y la presentación de la demanda de expropiación. Pero esa posibilidad deberá evaluarse en cada caso, en concreto, atendiendo la necesidad y pertinencia de la medida en los asuntos particulares, en virtud de las condiciones del inmueble, la contradicción que el afectado haya ejercido frente al avalúo, entre otras circunstancias que resulten relevantes para determinar la idoneidad de la evaluación para cuantificar el valor de la reparación a la que tienen derecho los afectados. Dicho en otras palabras, para que el juez ordene a la actualización del avalúo no bastará que éste pueda calificarse de antiguo, será necesario, además, evaluar la procedencia de ese mandato en relación con los casos concretos."

Se advierte que dadas las circunstancias de negociación del predio objeto de pretensión y teniendo en cuenta que el avalúo presentado dio lugar al negocio jurídico pactado con la propietaria del inmueble, la temporalidad surtida entre la expedición de la resolución por medio de la cual se ordena el trámite de expropiación judicial (6 de febrero de 2024) y la presentación de la demanda (16 de abril de 2024) satisface el presupuesto formal exigido por la norma.

Revisadas las particularidades del asunto, no basta que pueda calificarse de antiguo, sino de pertinente para la satisfacción del requisito, sin que en el devenir procesal la parte demandada pueda pronunciarse sobre la estimación de la indemnización - citando nuevamente el precedente- **"...también es plausible que los juzgadores, a efectos de materializar el derecho que tienen los afectados a la reparación integral en los procesos de expropiación, ordenen a la entidad actualizar los avalúos aportados con la demanda, cuandoquiera que los mismos no cumplan con las anteriores calidades y las circunstancias del caso así lo ameriten."**

La Corte Constitucional en sentencia de unificación SU041 de 2022 ha establecido que el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se configura cuando, **"El juez renuncia a conocer un caso de fondo y a proteger un derecho sustancial como resultado de una aplicación irreflexiva de las normas procedimentales"**; este defecto encuentra fundamento en los artículos 29 y 228 de la Constitución que prevén no sólo la garantía del derecho al debido proceso, de acceso efectivo y real a la administración de justicia, sino el principio de prevalencia del derecho sustancial en las actuaciones judiciales -artículo 228 de la Carta.

Por ello se ha interpretado que las normas procesales constituyen, **"un medio para la realización efectiva de los derechos de los ciudadanos"** y no pueden por consiguiente

constituirse en una barrera de acceso a la garantía de aplicación y protección del derecho sustancial.

En este orden, no estaban dadas las condiciones legales para que el Juzgado rechazará la demanda; como consecuencia, se REVOCARÁ el auto impugnado, en su lugar, se ordenará al Juzgado que proceda a realizar el estudio de admisibilidad de la demanda de acuerdo con los parámetros contenidos en la presente providencia.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**

RESUELVE

PRIMERO: Por las razones expuestas, **REVOCA** el auto de la referencia.

SEGUNDO: Se ORDENA al Juzgado de origen proceda con el estudio admisibilidad de la demanda, atendiendo a los parámetros contenidos en esta providencia.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.

(Firma electrónica)



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ
Magistrado

Firmado Por:
Ricardo Leon Carvajal Martinez
Juez
Sala 09 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **8fb8932cab0c4589ae59fb2e6df60106bbc2c66f84088e4afdc6da3bc44650be**

Documento generado en 11/07/2025 12:35:14 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>