



REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOYACÁ
SALA DE DECISIÓN No. 3

MAGISTRADO PONENTE: JOSÉ ASCENCIÓN FERNÁNDEZ OSORIO

Tunja, diez (10) de junio de dos mil veintiuno (2021)

DEMANDANTE:	LUIS ARTURO REYNA MORENO
DEMANDADO:	MUNICIPIO DE SOGAMOSO
REFERENCIA:	150012333000-2017-00795-00
MEDIO DE CONTROL:	REPARACIÓN DIRECTA
ASUNTO:	CONTRATO DE TRANSACCIÓN – TERMINACIÓN DEL PROCESO.

Ingresa el proceso de la referencia con informe secretarial¹, señalando que se allegó por las partes, de común acuerdo, solicitud para que sea aceptada la **transacción** surtida frente a las pretensiones invocadas en el proceso de la referencia, y como consecuencia de ello, que se dé por terminado el proceso.

En ese sentido resuelve la Sala la solicitud presentada conjuntamente por los apoderados de los extremos procesales, por virtud del acuerdo de transacción celebrado, de la siguiente manera:

I. ANTECEDENTES

1. El 25 de agosto de 2017 (fl. 77- expediente híbrido), el señor Luis Arturo Reyna Moreno, a través de apoderado, interpuso el medio de control de Reparación Directa dirigido contra el Municipio de Sogamoso, con el fin de que se declarara responsable administrativamente por los perjuicios económicos, materiales y morales causados por la ocupación permanente del predio "LA AVENIDA" ubicado en la carrera 23 y calle 16 de esa localidad, como quiera que se avanzaba en el trazado de la vía pública de la Avenida 26 con calle 16, desde el 22 de octubre de 2015. Como consecuencia de lo anterior, y a título de reparación, solicitó la suma de \$ 693.261.511 (Sic), más los intereses sobre el valor del inmueble ocupado y/o lo que se llegare a probar en el proceso. De igual manera, la actuación de la condena, de conformidad con el IPC y pago de costas y agencias en derecho.

2. En los hechos de la demanda, la parte demandante narró que, el Municipio de Sogamoso, sin que existiera autorización previa, ocupó, de hecho, el predio precitado, para construir la avenida carrera 26, sin que hasta la fecha hubiese terminado las obras públicas proyectadas, afectando el lote, y, por tanto, ocupando permanentemente, la propiedad privada, es decir, que se había realizado una operación de despojo definitivo, la cual se concretó el 22 de octubre de 2015.

¹ Pase del 04 de junio de 2021- SAMAI

3. La demanda fue puesta en conocimiento ante el Juzgado Primero Administrativo del Circuito de Sogamoso (fl. 79-80 - expediente híbrido), quien la remitió por competencia al Tribunal Administrativo de Boyacá. La Corporación le dio el impulso pertinente, con auto del 10 de noviembre de 2017 (fl. 84 - expediente híbrido), para admitirlo mediante providencia del 21 de febrero de 2018 (fl. 93 - expediente híbrido).

4. El 4 de septiembre de 2018, se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 180 del CPACA; sin embargo, se suspendió para practicar pruebas dentro del desarrollo de las excepciones previas propuesta (fl. 166-168 - expediente híbrido), la cual se reanudó el 3 de diciembre de 2019 (fl. 219-220 - expediente híbrido) y se continuó el 15 de febrero de 2019 (fl. 223-226 - expediente híbrido) y luego el 21 de marzo de 2019 (fl. 237-243 - expediente híbrido), en donde se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y las que, de oficio consideró el director del proceso (fl. 237-243 - expediente híbrido).

5. Estando el proceso en la etapa probatoria, pendiente la práctica de la inspección judicial, la cual había sido programada con auto del 16 de abril de 2021, mediante memorial radicado el 29 de abril de 2021 (anotación 114 y 115 de Samai), los abogados Gustavo Alfredo Higuera Becerra, en calidad de apoderado de la parte demandante, y Segundo Álvaro Herrera Castro, en calidad de apoderado de la parte demandada, solicitaron la terminación del proceso por transacción, surtida respecto de las pretensiones debatidas en el proceso, aportando contrato en tal sentido, suscrito entre el apoderado del parte demandante y el Alcalde Municipal de Sogamoso, como representante legal de la entidad demandada de fecha 21 de enero de 2021 (ver archivo – contrato de transacción expediente digital).

II. CONSIDERACIONES

1. Marco normativo y jurisprudencial

6. La transacción se encuentra definida en el artículo 2469 del CC, que señala:

“(...) ARTÍCULO 2469. <DEFINICIÓN DE LA TRANSACCIÓN>. La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual.

No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa. (...)”

7. Bajo el supuesto fáctico de la norma en cita, la jurisprudencia ha considerado que el contrato de transacción implica la existencia de un litigio, presente o eventual, que las partes convienen en culminar o precaver, en todo o en parte, mediante su decisión voluntaria; acto jurídico que conlleva recíprocas concesiones a cargo de los contratantes².

² CE 3B, 15 Oct. 2015, exp13001233100019961113801 (36729), R. Pazos.

8. Al respecto, se ha señalado que este acuerdo de voluntades en realidad es un negocio jurídico a través del cual se extinguen total o parcialmente las obligaciones y que, a pesar de la redacción de la norma civil, su elemento esencial y distintivo lo constituyen las concesiones recíprocas entre las partes.

9. Ahora bien, Consejo de Estado, ha señalados como elementos y requisitos para caracterizar, conforme a derecho, la transacción puesta en conocimiento de una autoridad judicial:

*“(...) de las definiciones legales y jurisprudenciales expuestas en la jurisprudencia en comento se extraen tres elementos que caracterizan a la transacción: (i) la existencia de un derecho dudoso o de una relación jurídica incierta, aunque no esté en litigio; (ii) la voluntad o intención de las partes de mudar la relación jurídica dudosa por otra relación cierta y firme, y (iii) la eliminación convencional de la incertidumbre mediante concesiones recíprocas. Esos elementos deberán acompañarse del cumplimiento de las siguientes exigencias: (i) **la observancia de los requisitos legales para la existencia y validez de los contratos;** (ii) **recaer sobre derechos de los cuales puedan disponer las partes,** y (iii) **tener capacidad, en el caso de los particulares, y competencia, en el evento de entidades públicas, para vincularse jurídicamente a través de un contrato de esa naturaleza.** (...)”³
(Subrayado y negrilla fuera del texto original)*

10. En este sentido, sobre los requisitos de existencia y validez de los contratos a la luz de las disposiciones civiles, la Alta Corporación ha expresado:

“(...) La doctrina expresa, sobre la nulidad de los actos jurídicos, que: ‘Todo acto jurídico debe llenar ciertas condiciones indispensables para su existencia y validez, fuera de las cuales dicho acto deviene ineficaz. A tales condiciones se refiere el artículo 1502 del CÓDIGO (sic) Civil, complementado por otros de sus textos.

*‘Así, son condiciones para la **existencia** del acto, la voluntad de agente, si es un acto unipersonal, o el consentimiento de las partes, si se trata de una convención; la posibilidad física y la determinación del objeto, y la forma solemne exigida respecto de ciertos actos. Dándose estas condiciones, el acto jurídico existe y produce sus efectos; faltando ellas, el acto no se perfecciona ni produce efecto alguno.*

*‘Pero la existencia de un acto no determina la validez de él y de sus efectos. El acto puede haber surgido a la vida civil, pero afectado de un vicio dirimente que inexorablemente lo condena a muerte o que puede producir esta. Tal sucede cuando faltan condiciones para su **validez**, cuya lista es: la capacidad legal de los agentes; la ausencia de vicios del consentimiento (error, fuerza o dolo); la observancia de la plenitud de la forma solemne; la licitud del objeto; la realidad y licitud de la causa, y la ausencia de lesión enorme en los casos en que esta da lugar a su rescisión.’*

De acuerdo con lo expuesto, el acto nace a la vida jurídica porque atiende los requisitos que la Ley exige para su existencia, no obstante, no implica que sea válido y que, en consecuencia, produzca efectos jurídicos, porque -como se señaló- aunque la validez está atada a la existencia del acto jurídico, en el primer escenario los requisitos del contrato deben cualificarse. Ya no se tratará del otorgamiento, por ejemplo, del consentimiento, sino que debe estar exento de vicios -error, fuerza o dolo-. Asimismo, la declaratoria de nulidad de los contratos, y en general de los actos jurídicos, implica, en términos de Ospina Fernández, la paralización de la eficacia futura, pero también su destrucción retroactiva -desde

³ CE 3B, 28 May. 2015, e05001-23-31-000-2000-04681-01(26137), R. Pazos.

luego, en cuanto sea posible- por ende, conduce a la extinción de las obligaciones entre las partes. (...)"⁴(Subrayado y negrilla fuera del texto original)

11. De otro lado, son aplicables también a dicha institución, los requisitos y el trámite previsto en los artículos 312 y 313 del CGP.

12. Así, las cosas, los requisitos **de existencia** se refieren al consentimiento de las partes, la existencia de un objeto y el vertimiento del acuerdo de voluntades en la formalidad que corresponda. Por otra parte, los requisitos **de validez** hacen alusión a la capacidad legal de los contratantes para obligarse, la ausencia de vicios del consentimiento, la licitud de la causa y el objeto, la ausencia de lesión enorme -si es del caso- y la observancia íntegra de las solemnidades pertinentes.

13. Los anteriores requisitos, junto con la facultad de disposición del derecho en litigio y la competencia de quien suscribe el acuerdo en representación de la entidad pública, dan lugar a la aprobación de la transacción, sin olvidar que, en todo caso, el Juez Administrativo debe cerciorarse de que el acuerdo no sea lesivo para el patrimonio público.

14. Ahora bien, no puede dejarse de señalar que uno de los principales efectos que genera el acuerdo transaccional, es el de cosa juzgada, por el pacto de voluntades. En consecuencia, cuando se transa sobre la totalidad de los asuntos discutidos, las partes no pueden reavivar el conflicto acudiendo a la jurisdicción o, en caso que haya un proceso judicial en curso, habrá lugar a la terminación anormal del mismo.

15. En aquellos eventos en que se transige, estando en curso un proceso judicial, es apenas obvio que el efecto procesal sea su terminación, pues, al dirimirse el conflicto, por sustracción de materia este carecerá de objeto sobre el cual pueda producirse un pronunciamiento por parte de la jurisdicción.

16. Igualmente, se tiene en cuenta que en este caso las partes no han acudido a solicitar una diligencia de conciliación⁵, en la cual procedería impartir la aprobación judicial del acuerdo conciliatorio⁶. Por ello, frente a la solicitud presentada, se examinará el contrato de transacción, para definir su aceptación o no, en orden a declarar la terminación del presente proceso, en los términos de los artículos 312 y 313 del C.G.P.⁷

⁴ CE 3C, 12 Ago. 2014, e05001-23-31-000-1998-01350-01(28565), E. Gil.

⁵ Tomado de CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, SUBSECCIÓN A, Consejera ponente: MARTA NUBIA VELÁSQUEZ RICO., ocho (8) de mayo de dos mil diecinueve (2019), Radicación número: 25000-23-36-000-2017-00098-01(59513)

⁶ Aunque la conciliación y la transacción comparten algunas notas características, la diferencia más notoria estriba en el alcance de la homologación judicial, exigida por la ley respecto del acuerdo conciliatorio. Sobre la conciliación judicial ha dicho la Sección Tercera de esta Corporación: "La conciliación supone, entonces, que la solución adoptada por las partes para poner fin al litigio sea ajustada a derecho, y si no es así el juez tiene la obligación de improbarla. Por lo mismo, la conciliación sólo produce efecto hasta tanto el juez contencioso imparte su aprobación, en otros términos, para su eficacia jurídica requiere de homologación judicial". Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Consejera ponente: Ruth Stella Correa Palacio, radicación número: 25000-23-26-000-2001-00072-01(31838), sentencia de 18 de julio de 2007, demandante: Sadeico S.A. demandado: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, acción contractual.

⁷ La jurisprudencia de la Sección Tercera del Consejo de Estado ha aceptado el contrato de transacción como forma de terminación del litigio, con base en la solicitud de las partes que acrediten capacidad para transigir, así, por ejemplo:

2. Del Caso concreto

17. Se estudiará si el contrato de transacción suscrito por las partes el 21 de enero de 2021 reúne los requisitos para ser aceptado y declarar la terminación del proceso, en los términos de los artículos 312 y 313 del C.G.P, es decir: **i)** si se ajusta al derecho sustancial, **ii)** si versa sobre la totalidad de las cuestiones debatidas en el proceso y **iii)** si se celebró por todas las partes.

18. En cuanto al **primer supuesto**, esto es, si se ajusta al derecho sustancial, se observa que las partes el 21 de enero de 2021, suscribieron un “contrato de transacción extraproceso”, y en la cláusula tercera, se dispuso que el Municipio de Sogamoso cancelaría como pago de la totalidad de las pretensiones perseguidas dentro del proceso de la referencia y en favor de Luis Arturo Reyna Moreno, la suma de setecientos cincuenta millones de pesos M/CTE (\$750.000.000), una vez se surta el control judicial por parte de esta Corporación y se dé por terminado el mismo, con lo que se validan los requisitos sustanciales.

20. Para el efecto, en el contrato de transacción se hizo constar en las consideraciones previas de la negociación entre las partes, los siguientes aspectos relevantes:

“Segundo: El señor **LUIS ARTURO REYNA MORENO** con oficio No. 20191700141552 del **15 de octubre de 2019**, presentó ante el Municipio de Sogamoso, propuesta de conciliación en los siguientes términos: **i). Renunciar a honorarios, costas y gastos del proceso, perjuicios materiales y morales y cualquier otro emolumento distinto al valor comercial del inmueble, ii) Descuento del 15% del valor del avalúo comercial. iii) Suscribir escritura pública en favor del Municipio de Sogamoso del LOTE LA AVENIDA (...), identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 095-29360 (...) iv) se compromete a entregar el bien inmueble a PAZ Y SALVO por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones.**

Tercero: Que el día 20 de octubre de 2019 EL COMITÉ DE CONCILIACIÓN Y DE LA DEFENSA JUDICIAL DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, se reunió en aras de estudiar la propuesta presentada por el señor **LUIS ARTURO REYNA MORENO**, en cuyo caso se dispuso contratar a un profesional para que realizara el AVALÚO COMERCIAL del “LOTE LA AVENIDA” (...) avalúo que fue elaborado por el señor **LUIS ALBERTO VEGA REYES** sobre un **área de 1.962 M2** estimando su valor en OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$ 882.900.000).

Corolario de lo anterior, este Comité de Conciliación y de la Defensa Judicial mediante **ACTA No. 019 de fecha 25 de octubre de 2019**, ordenó aprobar la solicitud de conciliación presentada por el demandante en su integridad, aunado a la intención del señor **REYNA MORENO** de descontar sobre el valor total de avalúo rendido el **15%**, es decir, a recibir la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS mcte (\$750.000.000) como pago total de los perjuicios e indemnizaciones

“Como el contrato de transacción fue presentado con solicitud escrita de los contratantes con la respectiva presentación personal (f. 472 a 479 c. 6), está suscrito por las personas legalmente facultadas para obligar a las partes, pues el representante legal de la Empresa de Energía Eléctrica de Boyacá S.A. E.S.P. está autorizado en los estatutos para suscribir contratos en nombre de la sociedad por el valor acordado (f. 480 a 484 c. 6), versa sobre la totalidad de las cuestiones debatidas, se aceptará la transacción y se declarará terminado el proceso”. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, Consejero ponente: Guillermo Sánchez Luque, auto de 26 de septiembre de 2016, radicación número: 15001-23-31-000-2007-00750-01(41673), actor: Myriam Teresa Rodríguez Bosiga y otros, demandado: Empresa de Energía Eléctrica de Boyacá y otros, referencia: acción de reparación directa (auto).

pretendidas en el marco del proceso medio de control: Reparación Directa Rad. 15001-23-33-000-2017-00795-00.

Cuarto: El Municipio de Sogamoso, en aras de materializar la propuesta presentada por el actor solicitó ante la Secretaría de Hacienda la expedición del CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL el cual se identifica con el No. 2019002337 de fecha 31 de octubre de 2019, relacionado a la cuenta: CONDENAS, CONCILIACIONES, TRANSACCIONES Y SENTENCIAS JUDICIALES / MUNICIPIO DE SOGAMOSO, dentro de la vigencia fiscal del año 2019, **por valor de SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS mcte (\$750.000.000).**

(...)

Octavo: Que el **día 24 de NOVIEMBRE 2020 el COMITÉ DE CONCILIACIÓN Y DE LA DEFENSA JUDICIAL se reunió nuevamente en aras de estudiar la propuesta presentada por el señor LUIS ARTURO REYNA MORENO, y ordenó aprobar la solicitud de conciliación presentada en un momento por el demandante en su integridad, aunado a la intención del señor REYNA MORENO de descontar sobre el valor total del avalúo rendido el 15%, es decir, a recibir la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS mcte (\$750.000.000) como pago total de los perjuicios indemnizaciones pretendidas en el marco del proceso (...)**".(Subrayado y negrilla fuera del texto original)

21. En ese sentido se concretó como objeto específico el siguiente:

"(...)

CLÁUSULA SEGUNDA- OBJETO ESPECÍFICO DEL PRESENTE CONTRATO: Los derechos patrimoniales sobre los cuales recae la presente transacción comprenderán la totalidad de las pretensiones del proceso Medio de Control: Reparación Directa Rad. 15001-23-33-000-2017-00795-00 indicando que LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO, de forma libre, voluntaria y espontánea, debidamente asesorada por sus apoderados, sobre los efectos del suscrito contrato de transacción, **DECLARAN Y RECONOCEN:**

A) Que el MUNICIPIO DE SOGAMOSO cancelará en favor de LUIS ARTURO REYNA MORENO la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE **(\$750.000.000)** una vez el Tribunal Administrativo de Boyacá en control judicial apruebe este contrato, en cuyo caso dicha suma de dinero cubre la totalidad de las pretensiones de la demanda, conforme lo aceptado por las partes en el presente contrato, de la siguiente forma:

1). Reparación del daño a título de perjuicios de orden económico, material y moral, subjetivos y subjetivados actuales y futuros, como consecuencia del valor del bien inmueble LOTE "LA AVENIDA" ocupado de manera permanente por el Municipio de Sogamoso desde el 22 de octubre de 2015 con ocasión de la Construcción de la vía pública de la Avenida 26 con calle 16 de la nomenclatura actual del Municipio.

2). Condena al pago de intereses sobre el valor del inmueble ocupado por la Administración Municipal a 30 de julio de 2017, o conforme lo que resulte probado en el proceso.

3). La actualización de la condena de conformidad con el IPC.

4). El pago de costas y agencias en derecho.

Que la anterior suma de dinero se estimó en dicha cantidad, en razón al AVALÚO COMERCIAL contratado por el MUNICIPIO DE SOGAMOSO, rendido por el evaluador profesional **LUIS ALBERTO VEGA REYES** sobre el "LOTE LA AVENIDA" en un área de 1.962 M" para un valor total de OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL

MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$882.900.000), en cuyo caso LA PARTE DEMANDANTE presentó propuesta a través del oficio con Rad. No. 20191700141552 de fecha 15 de octubre de 2019, en la cual manifestó su intención de descontar sobre el valor total de avalúo rendido el QUINCE POR CIENTO (15%), aunado a la renuncia de **HONORARIOS, COSTAS PROCESALES, PERJUICIOS MATERIALES Y MORALES Y CUALQUIER OTRO EMOLUMENTO DISTINTO AL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.**

B) En virtud del presente acuerdo, el señor **LUIS ARTURO REYNA MORENO** recibirá el pago sobre lo pactado, una vez el Tribunal Administrativo de Boyacá en control judicial apruebe este contrato, en cuyo caso se dispondrá: **1) DESISTIR ÍNTEGRAMENTE de cualquier pretensión relacionada con cualquier derecho que no esté contenida en el presente acuerdo, y principalmente, de las pretensiones DECLARATIVAS Y DE CONDENA PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA, CUARTA Y QUINTA.**

(...)

CLÁUSULA CUARTA- EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO: Cumplido con el pago señalado en la cláusula precedente y considerando que con la totalidad de lo pactado no se vulneran derechos ciertos e indiscutibles, las partes por mutuo acuerdo se declaran a **PAZ Y SALVO** para lo cual el apoderado de la parte demandante y en nombre y representación del señor **LUIS ARTURO REYNA MORENO** se compromete para con el **MUNICIPIO DE SOGAMOSO**, una vez reciba la suma de dinero acordada, a suscribir escritura pública para formalizar la entrega del bien Inmueble LOTE LA AVENIDA ubicado en la Calle 16 No. 26 - 11 de la ciudad de Sogamoso, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 095-29360 inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos de Sogamoso en favor del **MUNICIPIO DE SOGAMOSO**, en cuyo se compromete a entregarlo libre de gravámenes, impuestos, tasas y contribuciones y en fin a PAZ Y SALVO por todo concepto.

(...)" (Subrayado y negrilla fuera del texto original).

22. De igual manera, la Sala advierte que el mencionado acuerdo de transacción, está fundamentado en los documentos que acreditan entre otros los siguientes hechos:

- (i) El apoderado de la parte demandante, elevó escrito, en donde plasmó su intención de transar el proceso de la referencia, disponiendo entre otros, que las condiciones serían (fl. 320-321):
 - 1) La terminación del proceso de manera bilateral.
 - 2) La renuncia a honorarios, costas y gastos del proceso, perjuicios materiales y morales y cualquier otro emolumento distinto del valor comercial del inmueble.
 - 3) El descuento a favor del Municipio en 15% del valor del inmueble del avalúo comercial actualizado.
 - 4) Acoger el avalúo comercial presentado por el señor Luis Vega, obrante en el expediente.
 - 5) Una vez cancelado el valor, se otorgará la correspondiente escritura a favor del ente territorial.
 - 6) Entregar a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, y salir al saneamiento de la propiedad de acuerdo a lo establecido en la ley.

- (ii) De igual manera el apoderado de la entidad demandada, solicitó la validación del acuerdo de transacción, el cual fue acompañado documentos que respalda tal petición.
- (iii) Copia de la aclaración al avalúo comercial presentado por Luis Alberto Vega Reyes, del Lote la Avenida, identificado con No. 26-11 Barrio el Carmen del Municipio de Sogamoso, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 095-29360 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso y código catastral N° 010106240040080000 de propiedad del señor **LUIS ARTURO REYNA MORENO**, y en el cual se destacan los siguientes apartes:

“(...) Aclaraciones que me permito realizar en la siguiente forma:

1. *En cuanto al tipo de terreno, me permito adjuntar Certificaciones expedidas por la Oficina de Planeación, en las cuales se evidencia el tipo de lote, **normatividad de Uso del suelo “urbano”**, Certificación en la que hace constar que mediante **Acuerdo Municipal 029 del 28 de Diciembre de 2016**, para lo cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio que se dictan otras disposiciones, en el cual se establece que el predio identificado con cédula catastral No. 010106240080000 se ubica dentro del sector normativo No 21 y por ende ostenta el carácter de Lote Urbano; igualmente se adjunta el Boletín Oficial de nomenclatura No 15759-2-20-0721 en el cual figura el nombre del propietario y dirección del lote expedido por la Curaduría Urbana No 2.*

Reitero lo manifestado en el avalúo comercial efectuado y que las metodologías del avalúo cumplen con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías descritas en la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 para predios urbanos emanado del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2. *En cuanto a las justificaciones del mismo manifiesto que la clase de valoración que se tuvo en cuenta fue ceñida y referenciada a un predio ubicado en el área urbana del Municipio de Sogamoso.*

(...)

La clase de valorización que se tuvo en cuenta es conforme a la normatividad para la valorización de un predio urbano. (...).”

- (iv) Normativa de uso de suelo del inmueble, como urbano sector normativo N° 21.
- (v) Certificación de la oficina de planeación del Municipio de Sogamoso de fecha 09 de octubre de 2020, en la que indica el uso de suelo del inmueble identificado con código catastral N° 010106240040080000, con “*clasificación del sueldo – suelo urbano*”, ubicado en un área de actividad residencial con comercio y servicios y un área de sesión del 22% urbanizable, teniendo en cuenta como norma urbanística el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.3.1- Decreto 1077 de 2015 (ver archivo denominado folio de matrícula y otros- expediente digital – SAMAI).

- (vi) Boletín oficial de nomenclatura N° 15759-2-20-0721, en el que se señala que la Calle 16 N° 26-11, tiene como código catastral el N° 010106240040080000 y matrícula inmobiliaria N° 095-29360.
- (vii) Copia del folio de matrícula inmobiliaria N° 095-29360, en el que se identifican la dirección y linderos del inmueble de propiedad del demandante (ver archivo denominado folio de matrícula y otros- expediente digital – SAMAI).
- (viii) Constancia suscrita por la Secretaría Técnica del Comité de Conciliación del Municipio de Sogamoso, realizada el 24 de noviembre de 2020, en donde se indica que “(...) a través de votación unánime **APROBAR** el acuerdo de transacción celebrado entre las partes dentro de la demanda anteriormente descrita, en razón a las circunstancias de modo, tiempo y lugar debidamente expuestas y toda vez que cumple cabalmente los requisitos del artículo 176 del CPACA, 312 y 313 del CGP” (ver archivo denominado folio de matrícula y otros- expediente digital – SAMAI).
- (ix) Poder otorgado por el Alcalde del Municipio de Sogamoso, al Abogado SEGUNDO ÁLVARO HERRERA CASTRO, con la facultad expresa de **transigir**, el cual está acompañado por los siguientes documentos: i) el acta de posesión, ii) credencial de la Registraduría Nacional del Estado Civil, iii) cédula de ciudadanía del burgomaestre y iv) constancia laboral. (ver archivo denominado folio de matrícula y otros- expediente digital – SAMAI).
- (x) Poder otorgado por el demandante LUIS ARTURO REYNA MORENO, a su apoderado GUSTAVO ALFREDO HIGUERA BECERRA, en el cual otorgó la facultad de transigir- (ver archivo denominado folio de matrícula y otros- expediente digital – SAMAI).
- (xi) De manera previa, reposa el avalúo comercial presentado por Luis Alberto Vega Reyes, del lote La Avenida, identificado con No. 26-11 Barrio el Carmen del Municipio de Sogamoso, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 095-29360 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso y código catastral N° 010106240040080000 de propiedad del señor LUIS ARTURO REYNA MORENO, por valor total del predio en la suma de \$ 882.900.000 (expediente híbrido).

23. De las consideraciones expuestas, como de la documentación obrante en el expediente y de la aportada con el contrato de transacción del 21 de enero de 2021, la Sala encuentra que fueron las partes, quienes de manera bilateral manifestaron su voluntad de terminar el proceso en virtud de la transacción, y el documento presentado reúne las condiciones sustanciales del contrato de transacción, en cuanto identifica los hechos en disputa y los litigios en curso y, con claridad, las partes disponen resolver las diferencias y terminar el presente

litigio, además de precaver cualquier otro que eventualmente pudiera presentarse, sobre los mismos hechos y sobre las pretensiones debatidas en el proceso.

24. De igual manera, se acredita el **segundo requisito** de procedencia, esto es en el acuerdo de transacción, se identifican los asuntos en disputa y el litigio referido al valor acreditado con el avalúo comercial contratado por el Municipio de Sogamoso, el cual fue aclarado, respecto de la normatividad de uso del suelo como “urbano”, en concordancia con la certificación emitida por la Oficina de Planeación de la localidad, en la que hace constar que mediante Acuerdo Municipal 029 del 28 de diciembre de 2016, el inmueble de propiedad del demandante, corresponde al sector urbano.

25. Concordante con lo anterior, cabe precisar, que para efectos de determinar el valor del inmueble objeto de discusión, se designó por parte del municipio al señor Luis Alberto Vega Reyes como perito evaluador, quien acreditó su calidad de “Avaluador profesional” según Registro Abierto de Avaluadores “R.A.A” No. 4015 y certificado del Registro Nacional de Avaluadores RNA, cuya vigencia se surte desde el 22 de junio de 2018 al 28 de febrero de 2022, teniendo asignado el número avaluador “AVAL -79467187”; constatándose que el señor Vega Reyes cumple con los requisitos para realizar avalúos de bienes urbanos y rurales (fl. 316-318) y que tuvo aclaración que fue allegada el 21 de enero de 2021 (ver archivo denominado aclaración de lote- expediente digital – SAMAI).

26. Así entonces, no queda duda que la determinación del valor comercial del precitado inmueble se surtió, a través de un avalúo, por una persona natural de carácter privado registrada y autorizada por el Registro Abierto de Avaluadores, cumpliendo con la idoneidad necesaria para realizar la valoración del inmueble, en virtud lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998, que hace referencia al tema de avalúos.

27. Ahora bien, destaca la Sala que el avalúo y la aclaración al mismo, parte de la información del inmueble, contenida en el folio de matrícula inmobiliaria N° 095-29360 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso y código catastral N° 010106240040080000, además de la certificación de la Oficina de Planeación, respecto de la normatividad, en cuanto a que se trata de un sector “urbano”, aportándose para el efecto, la documentación idónea que así lo acredita.

28. Lo anterior permite inferir que, la metodología del avalúo se ajustó con el análisis de mercado y el método comparativo para bienes inmuebles urbanos, y, por ende, el valor del metro cuadrado establecido por el perito, refleja que se trata de un inmueble urbano.

29. Por lo tanto, el valor determinado en el avalúo se aprecia como un derecho económico y, en esa medida, transigible de las pretensiones que se estaban ventilando en el proceso judicial. Con lo anterior se corrobora que el contrato versó sobre derechos transigibles, en cuanto eran disponibles por las partes.

30. Debe indicarse que, si bien se partió del avalúo realizado al bien inmueble en discusión y sobre el 100% de su área, el cual fue reconocido por las partes, al aceptarse el descuento del 15% por la parte demandante, la suma que queda a su disposición es de setecientos cincuenta millones de pesos M/CTE (\$750.000.000), valor sobre el que se determinó la transacción. El anterior valor para la Sala es transigible, cumpliendo por tanto el requisito para el efecto.

31. Debe resaltarse igualmente, que en el asunto no se entra a discutir las áreas de cesión obligatoria, pues de conformidad con el artículo 7 de la Ley 9 de 1989, aquellas solo serán viables para efectos de urbanización de predios, lo cual no ocurre en este caso⁸.

32. Por lo anterior, se encuentra verificado que el contrato presentado cumple con el objeto definido legalmente para la transacción, identifica el litigio en curso y contiene una negociación de lo que se disputa, que en este caso fue aceptada por el demandante, en la suma de setecientos cincuenta millones de pesos M/CTE (\$750.000.000), respecto del contenido de las pretensiones y que es coincidente con el contenido del contrato de transacción.

33. Ahora, en relación con el **tercer supuesto**, esto es, si se celebró por todas las partes, se debe decir que, por la calidad de una de las partes, **Municipio de Sogamoso**, es necesario mirar si el contrato de transacción reúne los requisitos del artículo 313 del C.G.P. Así, en relación con la capacidad de los contratantes, se observa, que el contrato fue suscrito por el apoderado de quien funge como demandante, de conformidad con poder, está expresamente facultado, igualmente, quien **asintió el acuerdo en representación del Municipio de Sogamoso, fue directamente el alcalde Municipal**, quien se encuentra facultado para actuar en representación de la entidad territorial, con lo que se encuentra satisfecho dicho presupuesto (art. 313, inciso 1o. C.G.P.)

34. De igual manera, siendo mayor de edad el demandante tenía capacidad para celebrar el acuerdo de voluntades, y la entidad fue representada por el Alcalde Municipal, que era competente para celebrar el acuerdo, según lo preceptuado en el artículo 176 del CPACA, que indica:

*“(…) **ARTÍCULO 176. ALLANAMIENTO A LA DEMANDA Y TRANSACCIÓN.** Cuando la pretensión comprenda aspectos que por su naturaleza son conciliables, para allanarse a la demanda la Nación requerirá autorización del Gobierno Nacional y las demás entidades públicas requerirán previa autorización expresa y escrita del Ministro, Jefe de Departamento Administrativo, Gobernador o **Alcalde** o de la autoridad que las represente o a cuyo Despacho estén vinculadas o adscritas. En los casos de órganos u organismos autónomos e independientes, tal autorización deberá expedirla el servidor de mayor jerarquía en la entidad.*

En el evento de allanamiento se dictará inmediatamente sentencia. Sin embargo, el juez podrá rechazar el allanamiento y decretar pruebas de oficio cuando advierta fraude o colusión, o lo pida un tercero que intervenga en el proceso.

⁸ Consejo de Estado, Sección I Sala de lo Contencioso Administrativo, sentencia 25000-23-24-000-2001-00248-02 del 11 de octubre de 2007,

Con las mismas formalidades anteriores podrá terminar el proceso por transacción.
(...)” (Subraya y negrilla fuera del texto original)

35. Así las cosas y de conformidad con lo expuesto, se encuentran cumplidos los requisitos previstos en los artículos 312 y 313 del C.G.P para aceptar el acuerdo de transacción y acceder a la terminación del presente proceso. No se condenará en costas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 312 del C.G.P.

37. Finalmente, la Sala en relación a la protección del patrimonio público, retoma el criterio jurisprudencial del Consejo de Estado⁹, respecto a que en el Derecho Colombiano existe una clara tendencia a proscribir y limitar los acuerdos que contengan cláusulas abusivas, vejatorias, leoninas, esto es aquellas que muestren de manera evidente, injustificada e irrazonable una total asimetría entre los derechos, prestaciones, deberes y/o poderes de los intervinientes, en especial, cuando uno de ellos sea el mismo Estado, todo lo cual, debe enfatizarse, encuentra amplio y suficiente fundamento constitucional, partiendo del preámbulo de la Carta Política en el artículo 2º, según el cual constituyen fines del Estado, entre otros, garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución y asegurar la vigencia de un orden justo; el artículo 6º que consagra el principio de legalidad, según el cual los servidores públicos son responsables por infringir la Constitución y la ley y por “*omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones*”; el artículo 13 que prevé que el Estado debe proteger especialmente a “*aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan*”.

38. Concordante con lo anterior, el artículo 83 constitucional, prescribe que todas las actuaciones que adelanten las autoridades públicas deben ceñirse a los postulados de la buena fe; el artículo 90 que obliga al Estado a reparar los daños antijurídicos que le sean imputables; el numeral 1º del artículo 95 que establece el deber de toda persona de respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios; los principios con fundamento en los cuales debe desarrollarse la función administrativa (artículo 209), en especial los de igualdad, moralidad e imparcialidad, los cuales, en virtud del principio de irradiación constitucional, deben aplicarse a cualquier actuación que adelante la Administración.

39. En este orden de ideas, la obligación constitucional que se le impone a toda autoridad pública de responder patrimonialmente por cualquier daño antijurídico que llegue a ocasionar, necesariamente se encuentra acompañada de unos parámetros de conducta y comportamiento especiales cuando esa misma autoridad pretende acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, en especial cuando se trata de aquellos que se fundamenten en la autocomposición, comoquiera que so *pretexto* de acudir a una herramienta prevista en el ordenamiento, como lo es, el acuerdo de transacción y, con ello, buscar en el mejor de los casos la protección del patrimonio público, no puede

⁹ Consejo de Estado. Sección Tercera- subsección A- 29 de enero de 2014. Expediente: 18001-23-31-000-2010-00165-01(46482). MP: Mauricio Fajardo Gómez y Consejo de Estado. Sección Tercera. Auto del 12 de octubre de 2011. Expediente: 38225. MP: Ruth Stella Correa Palacio.

llegar a tal extremo que en aprovechamiento de la posición de dominio que pueda ostentar en un momento determinado, desconozca o simplemente haga nugatoria, la obligación que se enmarca, por demás, en los fundamentos básicos de lo que debe entenderse por Justicia en un Estado Social de Derecho, consistente en reparar los daños que la misma Administración ha ocasionado.

40. Así para el caso *sub judice*, al revisar la eventual **lesividad al patrimonio estatal** por el cumplimiento del contrato de transacción, suscrito por las partes de común acuerdo el 21 de enero de 2021, la Sala aprecia que no existe tal perjuicio, **ya que, el valor pactado es inferior al avalúo del bien inmueble** y donde la parte demandante acepta la reducción del 15% de dicho avalúo, y, por tanto, es una suma inferior a lo solicitado, conforme el planteamiento de las pretensiones, evitándose con ello la cancelación de actualización e intereses que pudieran surgir por el transcurso del trámite del proceso.

41. Con base en ello, advierte la Sala que, en este caso, no podría existir lesión al patrimonio público, cuando a la par de resarcir el daño ocasionado a la parte actora con los hechos de la administración, una vez aprobado el contrato de transacción, el demandante tiene la obligación de transferir el derecho de dominio del inmueble objeto del proceso a favor del Municipio de Sogamoso para obras de infraestructura que necesita, el cual, como se dijo, de acuerdo con el avalúo está por debajo del valor comercial¹⁰.

42. De conformidad con todo lo expuesto, encuentra la Sala cumplidos los requisitos previstos en los artículos 312 y 313 del CGP para aceptar el acuerdo de transacción, acceder a la terminación del presente proceso, y el archivo del expediente.

DE LAS COSTAS PROCESALES

43. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 312 del CGP, no se condenará en costas, teniendo en cuenta que el presente proceso terminó por transacción y así lo decidieron las partes.

En mérito de lo expuesto, la Sala de Decisión No. 3 del Tribunal Administrativo de Boyacá,

¹⁰ "Que la anterior suma de dinero se estimó en dicha cantidad, en razón al **AVALÚO COMERCIAL** contratado por el **MUNICIPIO DE SOGAMOSO**, rendido por el evaluador profesional **LUIS ALBERTO VEGA REYES** sobre el "LOTE LA AVENIDA", en un área de 1.962 M2 para un valor total de **OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$882.900.000)**, en cuyo caso LA PARTE DEMANDANTE presentó propuesta a través de Oficio con Rad. N°20191700141552 de fecha 15 de octubre de 2.019, en la cual manifestó su intención de descotar (sic) sobre el total del avalúo rendido el QUINCE POR CIENTO (15%), aunado a la renuncia de HONORARIOS, COSTAS PROCESALES, PERJUICIOS MATERIALES, MORALES Y CUALQUIER OTRO EMOLUMENTO DISTINTO AL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE." (Negrita del texto original).

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR EL ACUERDO DE TRANSACCIÓN suscrito el 21 de enero de 2021, entre EL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, través de su alcalde municipal y LUIS ARTURO REYNA MORENO, a través de apoderado.

Como consecuencia de lo anterior y de la solicitud conjunta presentada el 29 de abril de 2021, se **DECLARA LA TERMINACIÓN DEFINITIVA** del proceso de reparación directa de la referencia, conforme a lo expuesto en la presente decisión.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

TERCERO: Por Secretaría, **ARCHÍVESE** el expediente, dejándose las constancias de rigor.

CUARTO: Notifíquese esta providencia en los términos del artículo 201 del CPACA, modificado por el artículo 50 de la Ley 2080 de 2021, esto es, por medio de **anotación en el estado electrónico y envío de mensaje de datos al canal digital de los sujetos procesales y sus apoderados.**

Esta providencia se estudió y aprobó en sesión virtual de la fecha.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado electrónicamente
JOSÉ ASCENCIÓN FERNÁNDEZ OSORIO
Magistrado

Firmado electrónicamente
BEATRIZ TERESA GALVIS BUSTOS
Magistrada

Firmado electrónicamente
MARTHA ISABEL PIÑEROS RIVERA
Magistrada