

GALLO MEDINA ABOGADOS ASOCIADOS

AVENIDA CALLE 72 No. 6-30 PISO 18 – PBX: 3 21 81 01
E-mail: gallomedina@gallomedinaabogados.com
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C. – Sala Civil-

Magistrado Ponente Dr. Jorge Eduardo Ferreira Vargas

E.

S.

D.

Ref.: Proceso Ordinario de **FABRICATO S.A.** contra **TEXTILES KONKORD S.A. -EN LIQUIDACIÓN-**.

Rad.: 110013103007-2007-00606-04

LUIS HERNANDO GALLO MEDINA, en mi calidad de Apoderado judicial de la sociedad **TEXTILES KONKORD S.A. -EN LIQUIDACIÓN-** y como Representante Legal de la sociedad **GALLO MEDINA ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.** a quien le cedieron las agencias en derecho dentro del presente trámite, tal y como consta en el documento de fecha 22 de agosto de 2012, todo lo cual fue obra dentro del expediente y que fue allegado mediante memorial de fecha 27 de enero de 2021, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 3° y 4° del artículo 393 del Código de Procedimiento Civil, y encontrándome dentro del término legal, respetuosamente manifiesto que **OBJETO LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS** elaborada por la Secretaría del Tribunal, conforme a lo siguiente:

I. OBJETO DE LA OBJECCIÓN.

La presente objeción tiene como objeto que se reajusten las agencias en derecho conforme a los criterios fijados en el Código de Procedimiento Civil y por el Acuerdo No. 1887 de 26 de junio de 2003, modificado por el Acuerdo No. 2222 del 10 de diciembre de 2013.

II. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS DE LA OBJECCIÓN.

En relación con la fijación de las agencias en derecho el numeral 3° del artículo 393 del Código de Procedimiento Civil establece:

“3. Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquéllas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá además en cuenta la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas.”
(resaltado fuera del texto).

Y el inciso 2° del numeral 3° de la norma mencionada señala:

“Sólo podrá reclamarse la fijación de agencias en derecho mediante objeción a la liquidación de costas.”

Por su parte, el numeral 4° ibídem señala:

GALLO MEDINA ABOGADOS ASOCIADOS

AVENIDA CALLE 72 No. 6-30 PISO 18 – PBX: 3 21 81 01
E-mail: gallomedina@gallomedinaabogados.com
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

4. Elaborada por el secretario la liquidación, quedará a disposición de las partes por tres días, dentro de los cuales podrán objetarla.
(resaltado fuera del texto)

Teniendo en cuenta el mencionado numeral 3°, al momento de señalar el valor que corresponde por concepto de agencias en derecho, el Juez deberá tener en cuenta dos parámetros fijados por la ley, que son:

- i) Aplicar las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura.
- ii) La naturaleza, calidad, y duración de la gestión realizada por el apoderado.

En relación con las tarifas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura, de conformidad con lo establecido en el artículo 7° del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, se debe aplicar lo establecido por los Acuerdos 1887 de 2003 y 2222 de 2003,

El artículo 3° del Acuerdo No. 1887 de 26 de junio de 2003, señala que:

“ARTÍCULO TERCERO: Criterios. El funcionario judicial, para aplicar gradualmente las tarifas establecidas hasta los máximos previstos en este Acuerdo, tendrá en cuenta la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión ejecutada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, autorizada por la ley, la cuantía de la pretensión y las demás circunstancias relevantes, de modo que sean equitativas y razonables. Las tarifas por porcentaje se aplicarán inversamente al valor de las pretensiones.

(...). (Resaltados fuera de texto).

Y respecto de las agencias en derecho en la segunda instancia, el artículo 6° del mismo Acuerdo, el cual fue modificado por el Acuerdo No. 2222 del 10 de diciembre de 2013, señala:

“1.1. PROCESO ORDINARIO.

(...)

Segunda instancia.

Hasta el cinco por ciento (5%) del valor de las pretensiones confirmadas o revocadas total o parcialmente en la sentencia.

(...)” (Resaltado fuera del texto).

En el presente caso, las pretensiones de la demanda son:

“Primera: Que se declare que está resuelto, por incumplimiento del comprador, el contrato de compraventa celebrado entre TEXTILES FABRICATO TEJICONDOR S.A. y TEXTILES KONKORD SOCIEDAD ANÓNIMA, sobre el inmueble registrado al folio de matrícula 50S-93484, descrito e identificado de la demanda.

GALLO MEDINA ABOGADOS ASOCIADOS

AVENIDA CALLE 72 No. 6-30 PISO 18 – PBX: 3 21 81 01
E-mail: gallomedina@gallomedinaabogados.com
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

Segunda: *Que se ordene a la sociedad demandada restituir a TEXTILES FABRICATO TEJICONDOR S.A. el inmueble objeto del contrato de compraventa, una vez ejecutoriada la sentencia.*

Tercera: *Que como consecuencia del incumplimiento se condene a la demandada TEXTILES KONKORD SOCIEDAD ANÓNIMA al pago de la totalidad de los frutos que habría podido producir el inmueble desde el mes de septiembre de 2006, y hasta la fecha que se produzca la restitución del inmueble.*

Cuarta: *Que se disponga la cancelación de la escritura de compraventa-número 04493 otorgada el 01 de diciembre de 2005 ante el Notario Treinta del Círculo de Bogotá- y del registro correspondientes.*

Quinta: *Se condene en costas a la sociedad demandada.”*

Y respecto de la cuantía del proceso, **FABRICATO** indicó:

“La estimo en una suma superior a los quince mil millones de pesos (\$15.000.000.000)”

Siendo lo anterior, es claro que:

- a) El presente proceso fue iniciado por **FABRICATO S.A.** con el fin de obtener la resolución del contrato de compraventa celebrado con **TEXTILES KONKORD S.A. en Liquidación** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S- 93484 (FMI No. 051-1310)
- b) La compraventa se realizó en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes, en las que se pactó como precio de venta del inmueble la suma de **TRECE MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$13.000.000.000).**
- c) En la demanda se señala que la cuantía es superior a los **QUINCE MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$15.000.000.000).**

Atendiendo las tarifas señaladas por el Consejo Superior de la Judicatura, y teniendo en cuenta solamente el valor inmueble sobre el que recaía el objeto del proceso, las agencias en derecho aplicables al presente proceso pueden ser hasta del **5%** de esos **TRECE MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$13.000.000.000)**, esto es, hasta **SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$650.000.000).**

Si bien, es claro que la norma aplicable para la liquidación de costas señala un tope máximo, en todo caso el Juez debe tener en cuenta la naturaleza, calidad, y duración de la gestión realizada por el apoderado, siendo que en el presente caso, el apoderado adelantó **TODAS** las gestiones que el trámite de la segunda instancia conlleva, y la labor fue tan exitosa que el Tribunal decidió confirmar la sentencia de primera instancia, la cual, a la postre, fue la que quedó en firme de conformidad con lo ordenado en la sentencia de tutela.

GALLO MEDINA ABOGADOS ASOCIADOS

AVENIDA CALLE 72 No. 6-30 PISO 18 – PBX: 3 21 81 01
E-mail: gallomedina@gallomedinaabogados.com
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

Es de anotar que si hubiera un reproche en relación con los criterios anteriormente mencionados, eso se debería sellar expresamente, en aras, especialmente de proteger por el Derecho de defensa y el debido proceso.

En otras palabras, debe tenerse en cuenta que en representación de **TEXTILES KONKORD S.A en liquidación.**, se adelantaron **TODAS LAS GESTIONES QUE SE PUEDEN AGOTAR LEGALMENTE**, incluso no puede perderse de vista que, desde de la fecha en que se dictó fallo favorable por parte del Tribunal hasta la fecha de liquidación de las costas, han pasado más de ocho (8) años.

Ahora bien, la suma fijada como agencias en derecho en la segunda instancia y que fue incluida en la liquidación de costas realizada por la Secretaría del Tribunal, esto es, la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000,00)**, no corresponde ni siquiera al 1%, en realidad corresponde al **CERO PUNTO QUINCE POR CIENTO (0,15%)** del valor de las pretensiones negadas, cuando, como se dijo anteriormente, el tope es del 5%, sin que existan razones de tipo jurídico o fáctico que sustenten ese ínfimo valor.

Es claro que el artículo 3° del Acuerdo 1887 de 2003 establece que las tarifas por porcentaje se aplicarán inversamente al valor de las pretensiones, pero ello de manera alguna se puede entender que prácticamente no se reconozcan agencias -0,1%-.

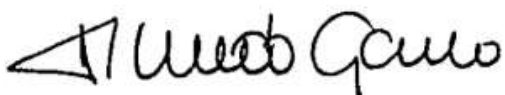
Lo anterior, con el fin de llamar la atención del Despacho, en cuanto a que, la suma es irrisoriamente baja incluso sin tener en cuenta el valor total de las pretensiones.

Por lo anterior, corresponde al Tribunal modificar la suma fijada por agencias en derecho y proceder a fijar una suma que considere: el valor de las pretensiones, la gestión legal realizada, la duración del proceso e incluso el hecho de que, para estar en este momento procesal, fue necesario acudir al trámite de acciones constitucionales que resultaron exitosas, dejando sin valor ni efecto la sentencia sustitutiva proferida por la Corte Suprema de Justicia al casar la sentencia.

III. SOLICITUD

Por todo lo anterior, respetuosamente le solicito a su Despacho declarar probada la objeción formulada mediante el presente escrito referentes al monto de las agencias en derecho y en su lugar modificar la liquidación de costas efectuada por la Secretaría del Despacho, en lo referente al rubro de agencias en derecho, procediendo a fijarlas en una suma cercana a los **SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$650.000.000)** que corresponde al 5% del valor de las pretensiones negadas, sin siquiera tener en cuenta todas ellas, ni ninguna actualización de las mismas.

Señores Magistrados,



LUIS HERNANDO GALLO MEDINA
C.C. No. 3.226.936 de Bogotá D.C.
T.P. No. 21.479 del C. S. de la J.

CÁRDENAS & ALVAREZ

ABOGADOS

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

SALA CIVIL

M.P.: Dr. Jorge Eduardo Ferreira Vargas

E. S. D.

REF.: PROCESO ORDINARIO DE TEXTILES FABRICATO TEJICONDOR S.A. (Hoy FABRICATO S.A.) contra TEXTILES KONKORD S.A. (Hoy en Liquidación Judicial). Exp. No. 11001-31-03-007-2007-00606-04

Yo, **JOSE ALEJANDRO CARDENAS CAMPO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.462.081 de Bogotá y Tarjeta Profesional número 87.156 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado de **FABRICATO S.A. (ANTES TEXTILES FABRICATO TEJICONDOR S.A.)**, (en adelante FABRICATO) en el proceso de la referencia, de la manera más atenta manifiesto a usted que mediante el presente escrito, y estando dentro del término legal para hacerlo, **OBJETO LA LIQUIDACION DE COSTAS** efectuada por la Secretaría del Despacho.

Sustento lo anterior en los siguientes fundamentos:

En Noviembre 29 de 2021 la Secretaría efectúa la liquidación de costas ordenada por el Despacho, indicando que la misma es de \$20.000.000.00., todo ello por concepto de agencias en derecho de la segunda instancia, y sin ningún valor adicional por otros conceptos.

De dicha liquidación se corrió traslado a las partes, fijándolo en lista en Noviembre 30 de 2021, e indicando que el mismo vence hoy 3 de diciembre de los corrientes.

Para el caso en concreto que nos ocupa, habida cuenta de la fecha de inicio del mismo, los parámetros a aplicar en lo relativo a las costas procesales, incluyendo las agencias en derecho, deberá aplicarse lo dispuesto no solo en el Código de Procedimiento Civil, sino también en el Acuerdo No. 1887 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura, modificado por el Acuerdo No. PSAA13-9943 de Julio 4 de 2013, también del Consejo Superior de la Judicatura.

De conformidad con el Art. 3 del Acuerdo No. 1887 de 2003, los criterios a aplicar por el funcionario judicial para determinar las agencias en derecho hasta los máximos previstos, deberán tener en cuenta la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión ejecutada por el apoderado o la parte que litigó, así como también la cuantía de la pretensión y demás circunstancias relevantes, de modo que tales agencias en derecho sean equitativas y razonables. De igual manera, el mismo Art. 3, al final de su primer inciso dispone que las tarifas por porcentaje se aplicarán inversamente al valor de las pretensiones.

Así las cosas, y bajo el entendido que la TARIFA MAXIMA establecida para las agencias en derecho de la segunda instancia en un proceso ordinario que nos ocupa será del cinco por ciento (5%) de las pretensiones confirmadas o revocadas, procede ahora analizar si la suma consignada en la liquidación cuyo traslado aquí se descorre atiende a los criterios ya mencionados del Art. 3 del Acuerdo 1887, anunciando desde ya que consideramos que la misma resulta a nuestro juicio muy alta, como pasamos a exponerlo a continuación.

La sentencia apelada fue proferida en Marzo 30 de 2012, habiendo sido apelada por el anterior apoderado de Fabricato en Abril 18 de 2012.

Mediante auto de Abril 24 de 2012 el Juzgado de primera instancia concedió el recurso de apelación en efecto suspensivo, remitiendo posteriormente el expediente a su superior jerárquico en Mayo 9 de 2012.

Ya en el Tribunal Superior de Bogotá, se admite el recurso de apelación mediante auto de fecha 10 de mayo de 2012, y en Mayo 28 de 2012 el apoderado de Fabricato radica escrito de sustentación del recurso de apelación.

Nótese cómo, hasta este momento no ha habido ningún tipo de actividad procesal por parte del apoderado de la parte demandada.

Solo hasta Junio 7 de 2012, el apoderado de Textiles Konkord (parte demandada) allega escrito mediante el cual descorre el traslado de la sustentación del recurso de apelación interpuesto por mi representada.

En Junio 27 de 2012 se celebró audiencia de que trata el Art. 360 del Código de Procedimiento Civil, para finalmente proferir la sentencia de segunda instancia en Julio 11 de 2012.

Bajo este resumen, puede apreciarse que en lo relativo a la actividad procesal para resolver el recurso de apelación, en lo atinente a la parte demandada se circunscribió a la presentación del escrito con que se descorrió el traslado de la sustentación de la apelación, y la comparecencia a la audiencia celebrada el 27 de Junio de 2012, según lo ya indicado.

Si a lo anterior sumamos que la DURACION UTIL de esta etapa procesal fue de solo casi TRES MESES, y que, adicionalmente, el ya varias veces citado Art. 3 del acuerdo 1887 de 2003 dispone que cuando se trate de **tarifas por porcentaje**, éstas **deberán aplicarse inversamente al valor de las pretensiones** que para este caso tenían un valor sensiblemente considerable, a nuestro juicio, una suma de VEINTE MILLONES DE PESOS por concepto de agencias en derecho resulta elevada frente a los criterios dispuestos por la norma ya expuestos.

Tampoco puede desconocerse que, una vez surtido el trámite para desatar el recurso de apelación que nos ocupa, mi representada presentó ante la Corte Suprema de Justicia, en ejercicio del derecho que le asistía, demanda de casación, la cual resultó favorable a Fabricato, y que por tanto le concedió las pretensiones de la demanda.

Fue solo como consecuencia de la sentencia SU-462/20 de la Sala Plena de la Corte Constitucional de fecha 22 de octubre de 2020, que se dejó sin efectos la sentencia de casación de la Corte Suprema de Justicia, y en consecuencia, dejando en firme la sentencia del 11 de julio de 2012 de este H. Tribunal.

Es decir, si a hoy estamos ante esta liquidación de costas en favor de la parte demandada, no es como exclusiva consecuencia de sus actuaciones procesales, sino por cuenta de la decisión interna de la Corte Constitucional de seleccionar un fallo de tutela para revisión (lo cual ocurre sin ninguna actividad procesal de las partes) y que generó, como resultado último el dejar sin efectos la sentencia de casación proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Agosto 17 de 2016, que había casado el fallo de segunda instancia proferido por este H. Tribunal.

Por ello, se reitera, si bien podría pensarse que entre el momento en que se profirió la sentencia de segunda instancia en este proceso y esta liquidación de costas han transcurrido varios años, la realidad es que la duración de la instancia de apelación fue de solo unos meses y con muy poca actividad procesal de las partes (presentación de un escrito y una comparecencia a una audiencia, por cada una de ellas). Y que, al tratarse de un proceso con unas pretensiones sensiblemente altas y tratarse de una tarifa máxima expresada en porcentaje, éste debe ser aplicado de manera inversa al valor de las mismas; es decir, a mayores pretensiones, menor el porcentaje a aplicar.

Por todo lo anterior, respetuosamente se solicita al Despacho se declare probada la presente objeción, y en su lugar se ordene modificar la liquidación, para disminuir su valor a una suma razonable de conformidad con la aplicación de los criterios establecidos por la normativa vigente.

CÁRDENAS & ALVAREZ

ABOGADOS

Finalmente, no sobra anotar desde ya, que incluso si en gracia de discusión la suma establecida por concepto de agencias en derecho en la liquidación de costas que aquí se objeta fuera razonable, no deja de llamar la atención que en la sentencia de primera instancia se hubieren incluido unas agencias en derecho para este mismo proceso por valor de \$910.000.000.oo., suma a todas luces desproporcionada como se indicó en el escrito de apelación y sobre la cual no ha habido aún pronunciamiento alguno.

Es decir, incluso si las agencias en derecho que aquí se objetan, quedaren en firme, las incluidas para las costas de la primera instancia y aún pendientes de liquidar, serían CUARENTA Y CINCO VECES mayores, lo cual es evidentemente excesivo.

De los Honorables Magistrados, con mi consideración y respeto,



JOSE ALEJANDRO CARDENAS C.

C.C. No. 79.462.081.

T.P. No. 87.156 del C. S. J.

Bogotá D.C., diciembre de 2021

Señor

**HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ – SALA CIVIL**

Magistrado Ponente: Dra. **Aida Victoria Lozano Rico**

E. S. D.

**REF. Proceso de Expropiación de la AGENCIA NACIONAL DE
INFRAESTRUCTURA -ANI contra CARLOS F
GONZALEZ CUELLAR Y CIA S EN C - EN LIQUIDACIÓN**

Exp. 2019-0628

JESSICA MARCELA TORRES BENITO, obrando como apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, a Usted con respeto me dirijo para sustentar el RECURSO DE APELACIÓN contra la sentencia de primera instancia proferida por el señor Juez 26 Civil del Circuito de Bogota, el cual hago en los siguientes términos:

RECURSO EN TIEMPO

El presente recurso se sustenta dentro del término legal oportuno, esto es, dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia que admitió el recurso de apelación, hecho que ocurrió el pasado 24 de noviembre de 2021 y el recurso se presenta hoy 1 de diciembre de la misma anualidad, estando dentro del término legal concedido.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

1. En la sentencia el señor juez de primera instancia, afirmó que dentro del proceso se encontraron estructurados los presupuestos de carácter sustancial y los procesales para la procedencia de la expropiación pretendida.
2. Respetuosamente nos apartamos del criterio del *a-quo* porque el fundamento del proceso de expropiación, lo fue la resolución 1583 del 23 de octubre de 2019 de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, acto administrativo que resolvió el recurso de reposición interpuesto por la sociedad que represento.
3. Como puede apreciar el despacho, la resolución 1583 del 23 de octubre de 2019 de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, ordena notificar el inicio de la actuación administrativa de expropiación a la sociedad Transportes Vigía Sociedad por Acciones Simplificadas SAS.
4. Es decir, no es cierto que los presupuestos procesales de la demanda estuvieran estructurados, porque el acto administrativo que debe mediar para la procedencia de la expropiación pretendida, está viciado, porque se produjo en

• **Vejarano y Amaya** •

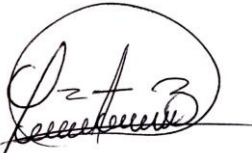
ABOGADOS ASOCIADOS

contra de una persona jurídica distinta a la aquí demandada como lo fue Transportes Vigía Sociedad por Acciones Simplificadas SAS.

5. La sociedad que represento, le solicitó aclaración a la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI de dicho acto administrativo, porque bajo el principio de buena fe, tenía claro que dicho acto administrativo estaba viciado porque hacia referencia a una persona jurídica distinta a la propietaria del inmueble, circunstancia que no fue atendida por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.
6. Adicionalmente a lo anterior, es fundamental entender que el dictamen pericial que obra en autos adolece en si mismo de la veracidad, idoneidad y certeza exigido para este tipo de procesos, en donde es indispensable que el inmueble objeto de la expropiación judicial se encuentre identificado plenamente.
7. En el momento en que se interrogó a la señora perito, esta manifestó que desconocía la circunstancia de que la utilización de los 144 metros punto 35 cm del inmueble objeto de este proceso, lo dejaban inservible, porque la perito manifestó que no conocía el inmueble, circunstancia *sine-qua-non* para poder elaborar el dictamen pericial.
8. La sociedad que represento en todo momento le manifestó a la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI que estaba dispuesta a vender la totalidad del inmueble, porque de otra forma el resto del área quedaba totalmente inservible e inutilizable, todo lo cual fue desatendido por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.
9. Estos dos elementos concretos, contienen los reparos a la sentencia proferida por el juez de primera instancia y que afectan los presupuestos procesales y el requisito fundamental de la veracidad del dictamen pericial.
10. En este orden de ideas, haciendo el control de legalidad del proceso, es necesario concluir que deben negarse las pretensiones de la demanda.

De esta forma dejo sustentado el recurso de apelación, solicitando con todo respecto al Honorable Tribunal revocar la sentencia de primera instancia y en su lugar negar las pretensiones de la demanda.

Atentamente,



JESSICA MARCELA TORRES BENITO

C.C. 1.030.594.648 de Bogotá

T.P. No. 256.729 del C.S.J.



Agencia Nacional de
Infraestructura



HONORABLES MAGISTRADOS:

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

ATN. HONORABLE MAGISTRADA LIANA AIDA LIZARAZO VACA.

E.S.D.

DEMANDANTE: Agencia Nacional de Infraestructura.

DEMANDADO: Sociedad Agropecuaria Janna S.A.S.

PREDIO: CAS – T2A – 126A.

RADICADO: 2020-00088-01.

ASUNTO: Sustentación escrita del recurso de apelación parcial interpuesto contra la sentencia del 23 de junio de 2021.

CARLOS EDUARDO PUERTO HURTADO, mayor de edad, domiciliado en la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No 80.085.601 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional No 148.099 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como Apoderado Judicial de la parte demandante Agencia Nacional de Infraestructura dentro del proceso de expropiación judicial, me dirijo respetuosamente al Despacho con el objeto presentar la debida sustentación al recurso de apelación en los términos del artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y en la oportunidad para el efecto conforme al auto proferido el día 22 de noviembre de 2021 contra el fallo emitido en fallo emitido el día 23 de junio de 2021, de la audiencia llevada a cabo el día 08 de junio de 2021 (fallo notificado en estados del día 24 de junio de 2021), en la cual se adelantó la etapa de alegaciones y fallo, y en consecuencia se determinó el valor de la indemnización correspondiente por la suma de **MIL NOVECIENTOS VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SIETE PESOS M/CTE (\$1.921.544.407)**, el cual presenta inconsistencias técnicas y legales que deben ser tenidas en cuenta dada la naturaleza del proceso; atendiendo a las siguientes consideraciones:

PRIMERO FUNDAMENTOS DE DERECHO

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO: ARTS. 320, 321 Y S.S.:

“ARTÍCULO 320. FINES DE LA APELACIÓN. El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión. Podrá interponer el recurso la parte a quien le haya sido desfavorable la providencia: respecto del coadyuvante se tendrá en cuenta lo dispuesto en el inciso segundo del artículo.

ARTÍCULO 321. PROCEDENCIA. Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.” **SEGUNDO CONSIDERACIONE**



SEGUNDO CONSIDERACIONES

PRIMERO. DEL DESCONOCIMIENTO DEL AVALÚO APORTADO CON LA DEMANDA.

Frente a este punto, es pertinente recordar lo expuesto en el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, que modificó el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, que reza lo siguiente:

“ARTÍCULO 6o. El artículo 37 o de la Ley 1682 de 2013 quedará 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).

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.” (Negrilla resaltada fuera de texto original)

De la misma forma, la Ley 388 de 1997 en su artículo 61 establece el procedimiento de enajenación voluntaria de la siguiente forma:



Agencia Nacional de
Infraestructura



“Artículo 61o.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

*El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. **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 en particular con su destinación económica. (...)**” (Negrilla resaltado fuera de texto original).*

Por lo que se entiende que, de conformidad con los parámetros establecidos en la Ley, que el precio de adquisición que se establezca será el vigente al momento de la Oferta Formal de Compra, y de igual manera con observancia a las condiciones particulares consignadas en el momento de dicha oferta, valor con el cual se realizará la enajenación voluntaria y como la misma norma estipula de no ser posible se iniciará el proceso judicial de expropiación. Así pues, una vez hecho el anterior análisis normativo, es pertinente aclarar que la Resolución de Expropiación, como acto administrativo definitivo, a la fecha no ha sido objeto de nulidad u objeción alguna por lo que bajo el principio de legalidad se entiende vigente al momento de la presentación de la demanda y se presume su legalidad de forma integral junto con el avalúo que la soporta; por lo que no resulta procedente por parte del suscrito el desconocimiento en que incurre el Despacho del avalúo inicialmente aportado por mi prohijada, puesto que como se expuso anteriormente, lo anterior no es procedente.

Ahora bien, la decisión del señor Juez de no dar valor probatorio al dictamen presentado por mi poderdante con la demanda, el cual goza de legalidad al día de hoy, implica desconocer el ejercicio valorativo realizado sobre el área requerida al momento de la Oferta Formal de Compra que como bien se expuso debe tenerse en cuenta a efectos de definir el valor a indemnizar, pues es conforme a la realidad jurídica y fáctica de ese momento que debe determinarse el valor a indemnizar correspondiente por el predio objeto de expropiación, esto sin desconocer lo expuesto en la Sentencia de Expropiación respecto a la debida actualización de la suma que se determine; sin embargo con tal desconocimiento probatorio por parte del Despacho se está generando a mi prohijada un detrimento patrimonial habida consideración de las enormes diferencias entre los avalúos inicial y judicial (el cual resultó ser el fundamento de la determinación del valor de la indemnización), evidenciándose así un incremento desproporcional del 742,98% en el valor decretado a indemnizar sobre el valor del avalúo aportado por mi prohijada que no está en el deber legal de soportar mi poderdante, si se tiene de presente que lo que se busca al decretar el dictamen pericial de oficio es dilucidar las inconsistencias técnicas y legales, las diferencias desproporcionales que existían entre los avalúos aportados por los demandados y mi prohijada para lograr un valor justo y real del bien objeto de expropiación.



Agencia Nacional de
Infraestructura



Así entonces, el pretender dejar sin efectos el avalúo que hace parte del acto administrativo de expropiación, resulta ser una decisión contraria a derecho y además extralimitante de las funciones del despacho de primera instancia, porque no se puede desconocer que el mismo es el soporte del acto administrativo de la oferta formal de compra y de la resolución de expropiación, el cual se encuentra vigente y goza de presunción de legalidad, con lo cual dejarlo sin efectos es como dejar sin efectos la resolución de expropiación, lo cual no está dentro de las competencias de un Juez Civil del Circuito.

En sustento de todo lo anterior, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en reciente fallo de tutela **STC2366-2020**, en el que se vincula al Tribunal Superior de Distrito Judicial de Sincelejo, resalta la importancia del avalúo aportado con la demanda, reivindicando su rol como medio de convicción y parte del acervo probatorio del proceso de expropiación. Y es que en sus motivaciones de manera contundente precisa:

*“Es importante relieves que, si bien es cierto, el avalúo presentado por la ANI se dio bajo un procedimiento de naturaleza propiamente administrativo, no lo es menos que, **una vez instalado en terrenos jurisdiccionales, dicho documento constituye parte del haz probatorio arrimado por una de los contendientes y, bajo tal consideración, necesariamente hubo de ser objeto de ponderación, a fin de dar cabal cumplimiento al precepto probatorio que compele al operador judicial a apreciar, en conjunto, los mecanismos persuasivos y a “exponer razonadamente el mérito que les asigne”** (Negrita y Subrayado fuera de texto).*

SEGUNDO. DEL INDEBIDO DECRETO DE PRÁCTICA DE DICTÁMENES PERICIALES.

El artículo 399 del Código General del Proceso regula el proceso especial de Expropiación y determina las cargas procesales de las partes, en sus numerales 5 y 6 determina:

“5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.

*6. 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 Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. **Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada**” (Subrayado y negrilla fuera de texto original.)*



Agencia Nacional de
Infraestructura



Así las cosas, lo resuelto por el Juzgado en la decisión recurrida va en contravía directa de los parámetros legalmente establecidos frente a la materia particular, teniendo en cuenta que los procesos especiales de expropiación y lo que a ellos atañe en su desarrollo, son materias de interés público, que de acuerdo a los principios constitucionales, deben ser protegidas y utilizadas eficientemente, sin desconocer lo dispuesto normativamente, pues el despacho no puede soportar una carga que no le corresponde pues si el demandado no aporla un avalúo con los requisitos que consagra la norma, dicha objeción o pronunciamiento debe ser desestimado, o como bien lo expresa el código “Se rechazará de plano la objeción formulada”.

Es de recalcar que con la decisión de revivir la oportunidad para el demandado de que exista avalúo que fundamente su oposición, efectuada en indebida forma, se está generando un desequilibrio en las cargas procesales a favor del demandado, reviviendo para éste una oportunidad legalmente precluída.

En sustento de lo anterior, me permito traer a colación lo dispuesto por la Procuraduría Delegada para Asuntos Civiles y Laborales, del día 30 de julio de 2019, en la cual se pronuncian sobre los casos de avalúos exorbitantes en los procesos de expropiación, especialmente en los departamentos de Córdoba y Sucre, haciendo una serie de observaciones a los Juzgados y operadores judiciales de los Despachos en los cuales cursan actualmente procesos de expropiación por los casos reiterados que se han venido presentando de reconocimientos realizados a propietarios por conceptos no procedentes, o la inobservancia de ciertas normas procesales o técnicas, que han conducido irremediamente a la determinación de sumas de indemnización exorbitantes y sin fundamento, que han contribuido al menoscabo de los recursos del erario público, que son aquellos que se ven involucrados en este tipo especial de procesos.

En el documento precitado, en su punto primero, el Procurador Delegado para Asuntos Civiles y Laborales ha expresado lo siguiente:

“1. El decreto de oficio de un tercer dictamen adicional cuando las partes hayan presentado el suyo, en vigencia del Código General del Proceso.

*De acuerdo con lo provisto en el artículo 399, numeral 7a, del Código General del Proceso, presentados los avalúos por ambas partes, lo procedente es citar a audiencia, prevista para fines de contradicción sobre las bases técnicas del dictamen. **No hay lugar, como se ha encontrado, para el decreto de una nueva pericia, mecanismo este que, aunque plausible en los términos del antiguo código de procedimiento civil, ahora deviene impertinente (y con impacto adicional en la celeridad del proceso).***

Tampoco procede la solicitud, ni por ende, el decreto de un nuevo dictamen, como en ocasiones es solicitado por los demandados, para acreditar pretendidos perjuicios, en los términos previstos en el artículo 399 inciso 6 del referido Código General del Proceso. El legislador estableció la carga para el demandado, si es que estimara este que hay perjuicios para el en el proceso de aducir uno nuevo (no de

*solicitarlo para su decreto posterior). Y la consecuencia de no hacerlo en la oportunidad procesal correspondiente viene a continuación, dentro del mismo artículo e inciso **“Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada”**. (Subrayado y negrilla fuera de texto original).*

(Se adjunta al presente el Memorando emitido por la Procuraduría Delegada para Asuntos Civiles y Laborales de fecha 30 de julio de 2019).

Adicional a ello la corte constitucional en Sentencia T-967 DE 2014 señala:

El defecto fáctico se configura cuando: i) existe una omisión en el decreto de pruebas que eran necesarias en el proceso; ii) se da una valoración caprichosa y arbitraria de las pruebas presentadas; o iii) no se valora en su integridad el material probatorio. Así mismo, esta Corte puntualizó que el defecto estudiado tiene dos dimensiones, una positiva y otra negativa. La primera se presenta cuando el juez efectúa una valoración por “completo equivocada”, o fundamenta su decisión en una prueba no apta para ello y, la segunda, cuando omite o ignora la valoración de una prueba determinante o no decreta su práctica sin justificación alguna.

TERCERO. DEL DESCUENTO POR EL MAYOR VALOR GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO U OBRA

De acuerdo a lo señalado en el Parágrafo 1o del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en el cual se expresa que *“al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso”*, y teniendo en cuenta que el presente proceso se adelanta en virtud de la adquisición de un bien inmueble para la ejecución del Proyecto de Infraestructura Vial Córdoba – Sucre por motivos de utilidad pública, y habida consideración de la existencia de transacciones del sector donde se encuentra el predio objeto de valoración posteriores al anuncio del proyecto y actuales a la fecha, las cuales se ven positivamente influenciadas por la ejecución del Proyecto, lo que daría lugar a un mayor valor sobre el valor comercial, se reitera que éste valor debe ser descontado de la valoración emitida por mandato legal y a fin de evitar un enriquecimiento sin justa causa a favor del demandado.

Frente a este punto es importante resaltar que según se ha establecido normativamente, en la Ley 388 de 1997 artículo 61 parágrafo 1 que señala:

*“**Artículo 61o.-** Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:*

***Parágrafo 1o.-** Reglamentado por el Decreto Nacional 2729 de 2012. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto*



Agencia Nacional de
Infraestructura



correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.”

Del análisis de la norma se puede colegir que la misma pretende efectuar un descuento correspondiente al mayor valor que adquieran los bienes inmuebles que se encuentren en el sector donde se adelanta el eventual desarrollo del proyecto de infraestructura vial, que para el presente caso constituye un proyecto que se adelanta por motivos de utilidad pública para la construcción de la vía en el sector en el que se encuentra o encontraba el inmueble objeto del proceso de la referencia con lo cual es aplicable efectivamente lo dispuesto normativamente al respecto.

Si bien con la experticia se busca determinar el valor del bien inmueble objeto de expropiación, la normatividad especial vigente al respecto trae dentro de sus lineamientos normativos la existencia de ciertos descuentos y plusvalías que deben ser descontados de la valoración proferida, toda vez que de no ser así se estaría contrariando no solo los criterios a los que se deben sujetar este tipo de avalúos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 422 de 2000, sino lo dispuesto al respecto por la Ley y así mismo se desdibuja la transparencia e integralidad del ejercicio profesional entregado, y de la valoración del mismo (que para el presente caso resulta ser insuficiente) emitida por el Juzgado de Conocimiento.

Así entonces, además del desconocimiento normativo en que incurren el perito al respecto, con la valoración sin el respectivo descuento en el dictamen emitido por el mismo, teniendo en cuenta que incluso éste en audiencia de interrogatorio de peritos y fallo reconoció que no procedió al descuento del mayor valor generado, generando así una vulneración en favor de mi prohijada, toda vez que la valoración que realizan con fundamento en las ofertas o transacciones comparables con el predio objeto de estudio sin el análisis del respectivo descuento, lo que comprende otorgarle a los demandados un mayor valor que constituye un enriquecimiento sin justa causa, si se tiene de presente que para determinar el valor a indemnizar el dictamen pericial se debe ajustar a los parámetros normativos establecidos en la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014 y la Ley 388 de 1997, conforme a las cuales se ha definido que *“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”*.

De la suerte de lo anterior, es claro que se desconoce la existencia de la Oferta Formal de Compra efectuada al propietario del predio objeto del presente proceso de expropiación, la cual constituye un acto administrativo de carácter complejo que está dotado de absoluta validez y que no ha sido declarado nulo a la fecha por lo que se encuentra vigente, razón por la cual mal hace el fallador de primera instancia en no tener en cuenta dentro de las pruebas existentes dicha Oferta Formal de Compra, la cual se elaboró con fundamento en el avalúo debidamente elaborado para la tasación del valor de la indemnización, los cuales sirvieron de fundamento posterior para la Resolución de Expropiación proferida una vez



Agencia Nacional de
Infraestructura



fracasó la etapa de enajenación voluntaria. (Se anexa al presente recurso copia del CONPES 3413 de 2006, como acto administrativo fundamento para la aplicación del Descuento por Mayor Valor por Obra o Proyecto).

CUARTO. DE LA OBLIGATORIEDAD DE LOS PERITOS DE RENDIR EL AVALÚO REQUERIDO DE MANERA CONJUNTA.

Frente al anterior punto, es de manifestar al Honorable Tribunal que no es de recibo que el Juzgado de Primera Instancia haya adoptado el valor de la indemnización íntegramente con fundamento en el dictamen del perito Siervo Antonio Cabrales, el cual fue rendido únicamente por este perito, a sabiendas de que para dicho asunto fueron designados dos peritos dentro del proceso: los señores Rafael Vergara Severiche y Siervo Antonio Cabrales.

Cada perito rindió la experticia encomendada de manera individual y el Despacho acogió uno de los dos dictámenes rendidos, razón por la cual no es de recibo del suscrito que el Juzgado otorgue validez a los dictámenes presentados, habida consideración de que no se rindieron de forma conjunta, como se requirió, por lo cual han de tenerse como inválidos, y en consecuencia, no pueden ser determinantes para la fijación de la respectiva indemnización a favor de la parte demandada.

QUINTO. DE LAS FALENCIAS DEL DICTAMEN PERICIAL ACOGIDO COMO DEFINITIVO POR EL DESPACHO.

DE LA INDEBIDA INTERPRETACIÓN DE LA NORMA URBANÍSTICA.

- a. Teniendo en cuenta que es el predio objeto de valoración se ubica a borde de carretera y que existen unas áreas que el propietario del predio debe excluir de su área útil por tratarse de franjas de retiro que establece la Ley 1228 de 2008 en la cual *“se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones”*, el perito no tuvo en cuenta al realizar sus cálculos dado que establece un área útil del 0.6 así:

Valor estimado de Venta Terreno urbanizado	\$ 180.000,00	M ²
Área de Terreno Bruto	42.519,57	M ²
Área de Cesiones	40%	17.007,83 M ²
Área Neta Vendible	25.511,74	M ²
Área de Lote Tipo (12 X 30) -	360,00	M ²
Número de Lotes Resultantes	70,87	U
Valor de Venta Lote Tipo	\$ 64.800.000,00	

Nota: Lo que quiere decir el perito es que del 100% del predio el 40% es de área de Cesión, es decir el 60% es área neta vendible.

Por otro lado, el avalúo realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi establece dentro de su análisis un área útil del 0.5, pues contempla estas áreas de retiro vial y que por lo tanto no son desarrollables para un proyecto constructivo, así:

Teniendo en cuenta normatividad vigente, tratamiento de desarrollo, ubicación y forma de la franja, las afectaciones (**fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión vial – Ley 1228 del 16 de Julio de 2008**) las cesiones obligatorias y considerando que se trata de un terreno urbanizable no urbanizado se planteo el siguiente ejercicio de loteo.

EJERCICIO PARA LOTEO	
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$	
% ocupación	0.5
Valor terreno urbanizado	\$ 25.000
Costos de urbanismo	\$ 10.000
Ganancia	15%
FORMULA	
$Vtu / 1+G$	\$ 21.739
$(Vtu / 1+G) - CU$	\$ 11.739
V.T.B	\$ 5.870
VALOR ADOPTADO	\$ 6.000

Como vemos, el perito propone un porcentaje de 0.6 de Área vendible mientras que el IGAC propone un porcentaje de 0.5; En esos términos, quiere decir que el perito está indicando que el predio tiene más área desarrollable y por lo tanto su estimación tiene a elevar el valor del m2 de terreno propuesto, pero no tiene en cuenta que el predio tiene una limitante adicional dado que se debe contemplar las áreas o granjas de retiro que por obvios motivos no se pueden desarrollar para vivienda.

Por lo tanto, no es viable la tasación del valor del metro cuadrado de terreno, dado que no contempla las franjas de retiro como parte del análisis urbanístico que debe estar totalmente claro en el ejercicio residual, pues su mala interpretación causa sobredimensiones del valor de terreno como es este caso.

b. Costos de venta.

Así mismo se investigó el valor de las ventas en terreno urbanizado que se da en el sector, encontrando que rondan por los \$25.000 por m2 (se basa en 9 Transacciones), el cual dista de los \$180.000 por m2 (se basa en 3 ofertas) que se da en el sector:

FOLIO	CEDULA CATASTRAL	VALOR M2	AREA	EP	NOTARIA		NOTARIA	VALOR ACTO	NORMA
148-50942	01-01-0225-0013-000-001-001	\$ 25.000,00	463,78	581	UNICA	30/05/2014	SAHAGUN	\$ 33.190.350	URBANO
148-51307	01-01-0225-0012-000-001-001	\$ 25.000,00	365,08	0673	UNICA	24/06/2014	SAHAGUN	\$ 25.656.150	URBANO
148-51178	01-01-0225-0010-000-001-001	\$ 25.000,00	344,97	1124	UNICA	23/09/2014	SAHAGUN	\$ 36.807.450	URBANO
148-51295	01-01-0226-0011-000-001-001	\$ 25.000,00	442,75	0393	UNICA	23/04/2015	SAHAGUN	\$ 33.536.150	URBANO
148-50983	01-01-0226-0010-000-001-001	\$ 25.000,00	399,57	1296	UNICA	31/10/2014	SAHAGUN	\$ 43.222.970	URBANO
148-26072	01-01-0226-0008-000-001-001	\$ 25.000,00	327,08	1595	UNICA	27/12/2013	SAHAGUN	\$ 44.985.800	URBANO
148-29963	01-01-0226-0015-000-001-001	\$ 25.000,00	370,88	1598	UNICA	27/12/2013	SAHAGUN	\$ 62.356.400	URBANO
148-51336	01-01-0226-0004-000-001-001	\$ 25.000,00	451,5	0845	UNICA	29/07/2014	SAHAGUN	\$ 36.333.450	URBANO
148-51175	01-01-0226-0002-000-001-001	\$ 25.000,00	479,98	0653	UNICA	18/06/2014	SAHAGUN	\$ 27.810.750	URBANO

Como se evidencia, es totalmente claro que la investigación de las ventas debe ser sobre proyectos que se puedan dar en el sector. En este caso, las ofertas presentadas por el perito por un valor de \$180.000 m2 están ubicadas más hacia el centro de Ranchería y por lo tanto es más costoso el m2 de terreno, sin embargo las nueve transacciones relacionadas en la tabla, muestran con valor de \$25.000 el m2 de terreno, son de predios desarrollados entrando al centro poblado.

Es de recordar que el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 indica “... *Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado...*”, por lo tanto el valor de mercado que adoptó el Juzgado con base en el dictamen pericial entregado



Agencia Nacional de
Infraestructura



por el perito Rafael Vergara Severiche (\$180.000 m² de terreno) no es comparable con lo que se da en el sector circundante, pues los predios con urbanismo a la entrada de Ranchería están por el orden de \$25.000 el m² de terreno.

Así las cosas, es de advertir que las comparaciones realizadas no son de recibo, pues sus muestras no son comparables con el predio objeto del presente avalúo, además de desconocer completamente las transacciones comparables mencionadas, cuyas escrituras se anexan al presente recurso.

Existe un pronunciamiento de la Procuraduría Delegada para Asuntos Civiles y Laborales, del día 30 de julio de 2019, en la cual se pronuncian sobre los casos de avalúos exorbitantes en los procesos de expropiación, especialmente en los departamentos de Córdoba y Sucre, haciendo una serie de observaciones a los Juzgados y operadores judiciales de los Despachos en los cuales cursan actualmente procesos de expropiación por los casos reiterados que se han venido presentando de reconocimientos realizados a propietarios por conceptos no procedentes, o la inobservancia de ciertas normas procesales o técnicas, que han conducido irremediamente a la determinación de sumas de indemnización exorbitantes y sin fundamento, que han contribuido al menoscabo de los recursos del erario público, que son aquellos que se ven involucrados en este tipo especial de procesos.

Al respecto, es fundamental tener en cuenta el pronunciamiento efectuado por la Procuraduría General de la Nación, específicamente por el Procurador Delegado para Asuntos Civiles y Laborales, Dr. Gilberto Augusto Blanco Zúñiga, de fecha 30 de julio de 2019, que sobre el punto de la referencia expresó lo siguiente:

“6. Sobre el deber de comparabilidad al elaborar las experticias

Esta delegada ha precisado ante los despachos judiciales que, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC (aplicable a estos asuntos), el Método de Mercado es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

*De acuerdo con tal resolución, los peritos deben tener en cuenta factores como el tamaño del predio, el uso del suelo, su ubicación, destino económico, grado de explotación, condiciones viales, entre otros. Así mismo, para determinar el valor del terreno, el avalúo debe partir del análisis del mercado existente en la zona, **incluyendo transacciones sobre predios con características similares.***

En virtud de lo expuesto, el Ministerio Público exhorta a los Despachos Judiciales a reparar, pues, en el elemento “comparabilidad” en la experticia presentada por el demandado, evaluando si los peritos tomaron o no en cuenta las transacciones efectuadas en la zona, y si las muestras de oferta de compra recaen sobre inmuebles con características similares al avaluado”. (Subrayado y negrilla fuera de texto original).

Por lo anterior, es de tener en cuenta las escrituras comparables que se aportaron con el escrito del recurso de apelación.

c. Costos de Construcción en el ejercicio Residual.

La técnica Residual es clara en que se debe aportar y anexar toda la fuente de información que se emplee, por esta razón, no se puede tener en cuenta el dictamen presentado por el perito Rafael Vergara Severiche y adoptado como fundamento de la determinación del valor de la indemnización, por inexistencia de los análisis de costos de urbanismos, calculados en \$55.000 el m², para transparencia del proceso Valuatorio.

ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS (POR LOTE)				
INGRESOS				
Valor Venta Lote	360,00	180.000,00	m ²	\$ 64.800.000,00
Tipo				
EGRESOS				
Costo Urbanístico	360,00	\$ 55.000,00		\$ 19.800.000,00

Frente a este punto se deja de presente que se desconocieron transacciones comparables con el predio de la referencia y en virtud al método valuatorio empleado, lo anterior en desconocimiento de los lineamientos especiales establecidos en la Resolución 620 de 2008 que en su artículo 1 y 10 señalan:

“Artículo 1o.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

(...)

Artículo 10o.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.



Agencia Nacional de
Infraestructura



*En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.”
(Negrilla y subrayado fuera del texto original)*

Y así mismo de los criterios especiales definidos en el Decreto Nacional 422 de 2000 para este tipo de avalúos, dentro de cuales en su artículo 1 determina:

*“**Artículo 1°.** Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:*

1. Objetividad. Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.

2. Certeza de fuentes. La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.

3. Transparencia. Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.

4. Integridad y suficiencia. Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

5. Independencia. Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los evaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incurso en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.

6. Profesionalidad. Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el Registro Nacional de Avaluadores.”

Con lo cual, mal hizo el Despacho de primera instancia en aceptar y acoger el avalúo rendido por el perito **SIERVO ANTONIO CABRALES**, teniendo en cuenta el desconocimiento normativo y la falta de transparencia y objetividad con que se presentó el mismo, toda vez que para la determinación del monto de la indemnización se empleó el dictamen de la referencia, el cual, como se expuso en el presente punto no obedece a la normatividad establecida al respecto.



En atención a lo anteriormente expuesto, se efectúa dicha apreciación al H. Tribunal, respecto a la decisión emitida por el A quo, toda vez que dentro de sus consideraciones determinó desechar la valoración existente dentro del avalúo inicialmente aportado por mi poderdante, sin hacer mayor esfuerzo por verificar que la valoración emitida corresponde con los lineamientos normativos y las condiciones específicas que tiene el predio objeto de expropiación en cuenta a su reglamentación urbanística.

Lo anterior con fundamento en la Sentencia de Tutela número 638 del 25 de agosto de 2011 de la Honorable Corte Constitucional, donde el Magistrado Ponente, el Dr. Luis Ernesto Silva Vargas, resalta que: “...al momento de elaborar el respectivo dictamen pericial contentivo del avalúo comercial, los peritos, uno de ellos experto, aplicando los criterios establecidos como parámetros y características, debe seguir el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, o el de costos de reposición o el residual. (...)” y agrega de forma seguida que: “(...) Lo anterior supone como deber del peritos clasificar, analizar e interpretar las diversas ofertas para desde allí establecer el valor comercial del bien, pero sobre **todo debe anexar a su experticia la prueba de cada una de ellas para indicar el fundamento claro a partir del cual llegó a su conclusión[48]. No hacerlo sería comprometer la precisión y claridad del dictamen pericial (artículo 241 del C.P.C), lo cual debe analizar el juez atendiendo las reglas de la sana crítica y de la valoración conjunta del material probatorio (artículo 187 ibídem)**”. (Negrilla y subraya fuera del texto original).

Atendiendo a lo anterior, y teniendo expuestas las anteriores consideraciones, hace alusión el suscrito a la Sentencia de Tutela 638 de 2011 de la Corte Constitucional con ponencia del Magistrado Dr. Luis Ernesto Vargas Silva, en donde le recuerda a su señoría el deber y potestad que bajo su condición se ostenta, en los siguientes términos: “Es que, sin perjuicio de la aplicación de las normas referidas a la carga de la prueba, los jueces deben apreciar, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, las omisiones o las deficiencias en la producción de la prueba, lo cual incluye aún la decretada de oficio. Ello les impone ser dinámicos y proactivos en la averiguación de la verdad que dibuja un asunto particular. Precisamente, el artículo 240 del Código de Procedimiento Civil, establece que por su propia iniciativa **el juez puede ordenar a los peritos que aclaren, complementen o amplíen el dictamen pericial, al igual que el artículo 241 del mismo Código le impone el deber de apreciar el dictamen teniendo en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia del perito y los demás elementos probatorios que obren en el proceso**”. (Negrilla fuera de texto original).

TERCERO PRUEBAS

1. CD con copia de documento CONPES relacionado.
2. Memorando No. 001 suscrito por el Procurador Delegado para Asuntos Civiles y Laborales, de fecha 30 de julio de 2019.



Agencia Nacional de
Infraestructura



3. Archivo comprimido con nueve (9) escrituras comparables con el predio de la referencia.

En consecuencia, me permito efectuar las siguientes:

CUARTO PETICIONES

1. Sírvanse Honorables Magistrados revocar el numeral del fallo proferido el pasado 23 de junio de 2021 por el Juzgado Cuarenta y Siete Civil del Circuito de Bogotá en el cual se adoptan los valores a indemnizar dentro del mismo con fundamento en un avalúo que ostenta inconsistencias técnicas, legales y carecen de sustento probatorio suficiente de conformidad con lo aquí expuesto.

2. Sírvanse H. Magistrados tener como avalúo el aportado por mi poderdante con la demanda con la respectiva indexación para determinar el valor a indemnizar el cual tiene sustento en la reglamentación urbanística correspondiente.

3. Sírvanse H. Magistrados realizar la valoración probatoria correspondiente de los avalúos que reposan en el expediente, y así mismo de considerarlo pertinente, sírvase apreciar el documento anexo a la presente, y de ser necesario ordenar todas aquellas pruebas que asu juicio correspondan.

Cordialmente,

CARLOS EDUARDO PUERTO HURTADO

C.C. 80.085.601 DE BOGOTÁ

T.P. 148.099 DEL C.S.J.

GALLO MEDINA ABOGADOS ASOCIADOS

AVENIDA CALLE 72 No. 6-30 PISO 18 – PBX: 3 21 81 01
E-mail: gallomedina@gallomedinaabogados.com
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO DE BOGOTÁ D.C.- SALA CIVIL-

Mag. Pte. Dr. Marco Antonio Álvarez Gómez

E. S. D.

Ref.: Proceso Ordinario de Frutos de **LESLIE MERCEDES STIPEK ÁLVAREZ** contra **ANDRÉS DE JESÚS DUQUE PELÁEZ**

Rad: 11001310303520110009001

LUIS HERNANDO GALLO MEDINA, en calidad de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, estando dentro del término legal, procedo a sustentar el **RECURSO DE APELACIÓN**, interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Treinta y Cinco (35) Civil del Circuito de Bogotá el pasado 4 de noviembre de 2021, admitido por el Tribunal mediante auto de fecha 23 de noviembre de 2021, notificado en el estado electrónico del día 24 del mismo mes y año, de conformidad con lo siguiente:

I. MANIFESTACIÓN INICIAL

Sin perjuicio de lo que se exponga en el presente escrito, me permito dar por transcritos todos y cada uno de los argumentos que fueron presentados en el escrito de fecha 9 de noviembre de 2021, mediante el cual se formularon los reparos concretos en contra de la sentencia de primera instancia, los cuales deberán ser valorados por el Tribunal Superior de Bogotá como parte integral de la sustentación del recurso de apelación.

II. OPORTUNIDAD PARA SUSTENTAR EL RECURSO

Mediante auto de fecha 23 de noviembre de 2021, el Despacho admitió el recurso de apelación formulado por el suscrito en contra de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Treinta y Cinco (35) Civil del Circuito de Bogotá.

El artículo 14 del Decreto 806 de 2020 señala lo siguiente en relación con el término para sustentar el recurso de apelación:

*“El juez se pronunciará dentro de los cinco (5) días siguientes. **Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes.** De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días.*

(...)”

Por su parte, el artículo 302 del Código General del Proceso, señala lo siguiente en relación con la ejecutoria de las providencias:

*“Las que sean proferidas por fuera de audiencia **quedan ejecutoriadas tres (3) días después de notificadas**, cuando carecen de recursos **o han vencido los términos sin haberse interpuesto los recursos que fueron procedentes**, (...)”* (Resaltado en negrilla no es del texto)

GALLO MEDINA ABOGADOS ASOCIADOS

AVENIDA CALLE 72 No. 6-30 PISO 18 – PBX: 3 21 81 01
E-mail: gallomedina@gallomedinaabogados.com
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

Por lo anterior, la presente providencia cobró ejecutoria el 29 de noviembre de 2021 y los cinco (5) días de traslado de que trata el Decreto 806 de 2020, fenecen el 6 de diciembre de 2021, tal como se observa a continuación:

LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO
		24	25	26	27	28
29	30	1	2	3	4	5
6						

Por lo anterior, la sustentación del recurso se presenta dentro de la oportunidad legal prevista para tal fin.

III. OBJETO DEL RECURSO

El presente recurso de alzada tiene por objeto que el Tribunal Superior de Bogotá D.C., Sala Civil, **REVOQUE** la sentencia proferida por el Juzgado Treinta y Cinco (35) Civil del Circuito de Bogotá, la cual en su parte resolutive dispuso lo siguiente:

“PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada que denominó improcedencia de pedir frutos por el régimen de responsabilidad civil extracontractual, improcedencia de pedir frutos por la relación civil contractual, falta de legitimación en la causa por activa, uso legítimo del bien por parte del señor Andrés de Jesús Duque Peláez, compensación, enriquecimiento sin causa, abuso del derecho, el demandado no tiene que pagar frutos de la cosa común, pues, detenta la cosa de buena fe, los frutos que produce los bienes son los pactados entre demandante y demandada, estas excepciones se niegan por parte del despacho.

SEGUNDO: Se declara parcialmente probada la excepción de mérito que el demandado denominó, ausencia de los elementos de responsabilidad civil extracontractual o aquiliana, teniendo en cuenta los fundamentos considerados para esta decisión

TERCERO: Declaramos igualmente como numeral 3 de esta providencia, de la parte resolutive la que propuso el demandado donde dice que la demandante no identifica el título por el cual se forma una relación contractual entre demandante y demandado.

CUARTO: También se declara probada la excepción que denominó el demandado, la demandante ni prueba que el demandado haya impedido el arrendamiento, no prueba perdón, el demandante no prueba que el demandado haya impedido el arrendamiento del bien a un tercero.

En consecuencia declarar que la parte demandada el señor Andrés de Jesús Duque Peláez debe pagar por conceptos de frutos a la demandante la señora Leslie Mercedes Stipek Álvarez por los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias No 50c1681128 -50c1681046-50c1681047-50c1681048-50c1681049-50c1681050-50c1681056 que comprenden el apartamento 601 de la torre 4, y 5 garajes los número 17-18-19-20-21 y el deposito No 2 que hacen parte del conjunto residencial Rosales Reservado etapas 1-2-3-4 ubicado en la cra 2ª No 76ª 02 de la ciudad de Bogotá una suma total que se liquide teniendo en cuenta como cuota mensual por valor de \$ 4.000.000 m/cte. mensuales que deberá pagar el demandado a la demandante, desde el día 5 de junio del 2010 hasta que se cumplan las condiciones de la cláusula número 6.4-2 de acta conciliatoria No 0239 del 2010, suscrita entre las partes el pasado 12 de mayo del 2010; suma anterior que

GALLO MEDINA ABOGADOS ASOCIADOS

AVENIDA CALLE 72 No. 6-30 PISO 18 – PBX: 3 21 81 01
E-mail: gallomedina@gallomedinaabogados.com
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

debe reajustarse desde el mes de enero del 2011 teniendo en cuenta el IPC establecido por el DANE o hasta que las partes de común acuerdo establezcan lo contrario.

(...)”

En su lugar, al revocar la sentencia, se sirva aceptar las pretensiones de la demanda y condenar al demandado al pago de los frutos dejados de percibir, por el valor completo de los mismos y no limitados al valor reconocido en la sentencia, como se sustenta a continuación.

IV. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La Sentencia adolece de un grave error al considerar, pese a las pruebas que obran en el expediente, de suponer que el pacto establecido en la cláusula 6.4 del Acta de conciliación 039 celebrada en mayo de 2010, ante el notario 41 del Círculo de Bogotá D.C., representa un supuesto acuerdo sobre la suma a pagar por el comunero demandado, como un supuesto arrendamiento de los inmuebles, lo que lleva a que la condena en para el pago de frutos se limite a la suma allí establecida, siendo que, conforme establece claramente la citada cláusula, ella se refiere al pago de una cuota de alimentos por vivienda mientras se venden los inmuebles, no al renacimiento de un arriendo o frutos pactados entre las partes.

Para ello, téngase en cuenta lo siguiente:

A. SOBRE EL ACUERDO PACTADO POR LAS PARTES EN EL PUNTO 6.4. DEL ACTA DE CONCILIACIÓN No. 0239 DE 2010.

En primer lugar, conviene recordar que el objeto del Acta de Conciliación No. 0239 de 2010, era establecer la cuota de alimentos a cargo del señor Duque, la custodia y cuidado personal de las menores Isabella y Giuliana Duque Stipek, el régimen de visitas, vacaciones, domicilio y demás asuntos relacionados con las menores.

En el numeral 2° del punto 6.4 del Acta de Conciliación No. 0239 de 2010, relativa a la manutención de las menores, las partes pactaron lo siguientes:

“6.4- MANUTENCIÓN

Adicionalmente y, en atención a que nuestras hijas residirán con la madre, el padre Andrés de Jesús Duque Peláez pagará mensualmente a la señora Leslie Mercedes Stipek Álvarez, las siguientes sumas:

(...)

2.La suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 4.000.000) la cual será consignada por el señor Andrés de Jesús Duque Peláez en la cuenta número 9569999650 del Banco Davivienda, a nombre de Leslie Mercedes Stipek Álvarez dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes a partir de mes de junio de 2010 y hasta la fecha en que la señora Leslie Mercedes Stipek Álvarez reciba el valor total del 50% producto de la venta del apartamento 601 de la Torre 4 y Garajes 17,18,19,20,21 y el Depósito 2 que hacen parte del Conjunto Residencial ROSALES RESERVADO Etapas I,II,III y IV y TORRES 2,1,3 y 4, ubicado en la carrera 2A No. 76A- 02, de la ciudad de Bogotá D.C., descontado el 50% del saldo de la obligación hipotecaria que recae sobre dichos inmuebles.

GALLO MEDINA ABOGADOS ASOCIADOS

AVENIDA CALLE 72 No. 6-30 PISO 18 – PBX: 3 21 81 01
E-mail: gallomedina@gallomedinaabogados.com
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

La suma de CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 4.000.000) mensuales aquí acordada será reajustada anualmente en enero, empezando en el año 2011 teniendo en cuenta el índice de precios del consumidor IPC establecido por el DANE respecto del daño inmediatamente anterior para la ciudad de Bogotá.

PARÁGRAFO PRIMERO: Mientras se venden dichos inmuebles, el señor Andrés de Jesús Duque Peláez continuará pagando la obligación hipotecaria en los plazos pactados por BBVA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Hasta el día 31 de agosto del 2010 se le da la primera opción de compra al señor Andrés de Jesús Duque Peláez para lo cual las partes comparecerán a la notaria 41 de Círculo de Bogotá a las 9.00 am bien sea para hacer efectiva la respectiva opción de compra y otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa. En el evento de no ejercer la opción de compra el señor Andrés de Jesús Duque Peláez, esta será ejercida a partir de la fecha por la señora Leslie Mercedes Stipek Álvarez o un tercero.

PARÁGRAFO 3, las partes han acordado como precio mínimo de venta del inmueble la suma de DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 2.750.000.000)” (subrayado fuera del texto).

De la lectura de dicha cláusula, es clara la intención de las partes en cuanto a que:

- i) El señor Andrés Duque se obligó a pagar a la señora Leslie Stipek la suma de \$4 millones de pesos, mensuales a título de alimentos por habitación de las menores, no como una cuota de arrendamiento por la ocupación del inmueble por parte del demandado.
- ii) La suma de dinero sería pagada por el señor Andrés Duque a la señora Leslie Stipek, desde junio de 2010 hasta la fecha en que ella recibiera el valor total del 50% de la venta del apartamento 601 de la Torre 4 y Garajes 17,18,19,20,21 y el depósito 2, descontado el 50% de la obligación hipotecaria que recaía sobre dichos inmuebles, suma que sería reajustada anualmente, en el mes de enero de 2011, de conformidad con el Índice de Precios al Consumidor IPC.
- iii) Hasta tanto no se realizara la venta de los inmuebles, el señor Duque seguiría pagando la obligación hipotecaria adquirida con el Banco BBVA.
- iv) Hasta el 31 de agosto de 2010 se le concedió la primera opción de compra sobre los inmuebles al señor Duque y, en caso de no ejercer la misma, podría ser ejercida por la señora Stipek o bien, por un tercero.
- v) El precio mínimo de venta de los inmuebles de Rosales sería la suma de \$2.750.000.000.

Es entonces evidente que la cláusula contiene una obligación alimentaria, a cargo del señor Duque y cuyas acreedoras son sus hijas menores Isabella y Giuliana Duque Stipek.

Se destaca que, ante el incumplimiento de esta obligación por el demandado, la señora Stipek, en representación de sus hijas menores, se vio en la obligación de instaurar un proceso ejecutivo de alimentos en el año 2011, del que actualmente conoce el Juzgado Segundo de Ejecución de Sentencias de Familia con número de radicado

GALLO MEDINA ABOGADOS ASOCIADOS

AVENIDA CALLE 72 No. 6-30 PISO 18 – PBX: 3 21 81 01
E-mail: gallomedina@gallomedinaabogados.com
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

11001311001320110015300, y que en su oportunidad, mediante sentencia de fecha 12 de agosto de 2015, el Juzgado de Conocimiento ordenó seguir adelante con la ejecución.

Actualmente, con corte al 31 de marzo de 2021, dentro del proceso en comento, se encuentra aprobada una liquidación de crédito por la suma de \$ 613.981.603.4, por concepto de capital e intereses, sin que el demandado haya pagado dicha obligación.

Por consiguiente, es claro que, contrario a lo indicado en la sentencia de primera instancia, en la citada cláusula 6.4. del Acta de Conciliación No. 0239 de 2010, **las partes no pactaron un acuerdo sobre el pago de frutos por la ocupación de los inmuebles, por parte del demandado.**

Por el contrario, correspondía a una obligación que adquirió el señor Duque, mientras se cumplía con la opción de comprar o vender recíprocamente el 50% de los derechos en común y proindiviso, dado que una vez ello se cumpliera, o la señora Stipek contaría con la suma de \$1.375'000.000 para adquirir un inmueble o sería la propietaria del 100% de los derechos de propiedad de los inmuebles, a donde podría pasarse a vivir como dueña absoluta de tales bienes.

B. SOBRE LA OPCIÓN DE COMPRA PACTADA EN EL PARÁGRAFO DEL NUMERAL 2° DEL PUNTO 6.4. DEL ACTA DE CONCILIACIÓN NO. 0239 DE 2010.

En el parágrafo del numeral 2° del punto 6.4 del Acta de Conciliación No. 0239 de 2010, las partes acordaron que Andrés Duque tendría la primera opción de compra y, en caso de no ejercerla, la misma podría ser ejercida por la señora Leslie Stipek o, por un tercero.

Es importante anotar que, contrario a lo afirmado por el juzgado de primera instancia, el pago de la suma de dinero a que se refiere el numeral 2° del punto 6.4 del Acta de Conciliación 0239 del 12 de mayo de 2010, es de carácter temporal en el entendido de que la misma debía pagarse mientras se resolvía la comunidad existente sobre los inmuebles de Rosales.

Ante el no ejercicio de la primera opción de compra por parte del señor Duque, se suscribieron dos Escrituras Públicas de constancia de no comparecencia; la primera, la Escritura Pública No. 1591 de fecha 31 de agosto de 2010 de la Notaría 41 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., donde quedó plasmado el no ejercicio de la primera opción de compra por parte del señor Duque y la segunda, la Escritura Pública No. 1603 de fecha 2 de septiembre de 2010 de la Notaría 41 del Circulo Notarial de Bogotá D.C, donde ya no se trataba de una opción sino de una obligación en cabeza del señor Duque de transferir los inmuebles.

De esta forma, es claro que, contrario al entendimiento del juzgado de primera instancia, el objeto de este proceso no es la declaración del incumplimiento en el pago de un arrendamiento, sino de la declaración de la responsabilidad del demandado de pagar perjuicios por no haber cumplido con la opción de compra y su obligación de vender el 50% de sus derechos de copropiedad a la señora Stipek.

Por lo anterior, a partir de la fecha en que el demandado no compareció a la notaría a firmar la escritura de venta, se encuentra en mora y la ocupación de los inmuebles es abusiva y de mala fe.

GALLO MEDINA ABOGADOS ASOCIADOS

AVENIDA CALLE 72 No. 6-30 PISO 18 – PBX: 3 21 81 01

E-mail: gallomedina@gallomedinaabogados.com

BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

C. SOBRE LA OCUPACIÓN UNILATERAL, ARBITRARIA, DE MALA FE Y SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA SEÑORA STIPEK.

Teniendo en cuenta el incumplimiento del señor Duque y, contrario a lo indicado en la sentencia de primera instancia, el demandado de manera unilateral, arbitraria y sin el consentimiento de la señora Stipek, resolvió habitar los inmuebles objeto del presente proceso, con el agravante de no pagar las cuotas alimentarias a las que se obligó y no cancelar un canon de arrendamiento por el uso de los inmuebles, que en un 50% son de propiedad de la demandante.

Téngase en cuenta, que la mencionada cláusula no fue un simple acto altruista del demandado, sino que obedeció al hecho de que al momento de separarse, el demandado lo que hizo fue lanzar de su casa de habitación a su señora y sus hijas, abusando de su posición machista, a pesar de que el inmueble era de propiedad de los dos, y por esa simple razón es que acepta pactar el pago de una cuota de manutención y la parte de pactar una opción de compra o venta para terminar la comunidad.

Así, a la fecha, la señora Stipek no ha recibido el dinero que le corresponde por la venta de los inmuebles, o, en su defecto, el valor de los frutos que los inmuebles hubieren podido producir si los mismos se hubieren arrendado, siendo que el señor Duque, por el contrario, sí ha habitado en unos inmuebles cuyo 50% de propiedad está en cabeza de la señora Stipek, y sin cancelar ninguna suma de dinero por concepto de arrendamiento y/o frutos sobre los mismos.

Al no haberse cumplido la opción de compra pactada, por parte del demandado, ni tampoco existir consentimiento por parte de la señora Stipek en cuanto a la ocupación que viene haciendo el señor Duque, su ocupación del apartamento, garajes y depósito, se convirtió en la de un poseedor de mala fe, por cuanto carece de título alguno para ocuparlos.

De donde deviene que debe pagar los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la opción de comprar o de vender y de la ocupación indebida de los inmuebles, perjuicios que se traducen en el 50% del valor de los frutos que deberían haber producido los bienes.

D. SOBRE EL VALOR DE LOS FRUTOS E INTERESES MORATORIOS A QUE DEBE SER CONDENADO A PAGAR EL SEÑOR DUQUE POR EL INCUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACIÓN Y LA OCUPACIÓN DE LOS INMUEBLES DE ROSALES SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA SEÑORA STIPEK.

Con los dictámenes periciales que se practicaron dentro del presente proceso, quedó probado el valor del canon de arrendamiento del apartamento 601 desde el año 2010 y hasta el año 2021. En este sentido, no obstante que el Juzgado de Primera instancia no los tuvo en cuenta, lo cierto es que, dichos valores corresponden a los frutos a que tiene derecho la señora Stipek por la ocupación arbitraria y de mala fe por parte del señor Duque, así:

.-El avalúo corporativo realizado por la Lonja de Bogotá el 26 de agosto de 2014, allegado al proceso mediante memorial radicado el 14 de mayo de 2015 es claro al indicar que, para esa fecha, el canon de arrendamiento del apartamento 601 ascendía a la suma de \$17.699.220.

.-El dictamen pericial elaborado por la perito Lyda Yovanna Palacios Marantes concluyó que el valor del canon de arrendamiento para el año 2010 ascendía a la suma de \$15.250.543,28.

GALLO MEDINA ABOGADOS ASOCIADOS

AVENIDA CALLE 72 No. 6-30 PISO 18 – PBX: 3 21 81 01
E-mail: gallomedina@gallomedinaabogados.com
BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

En relación con el dictamen que rindió la perito Palacios Marantes, debe precisarse que el mismo fue objetado, no porque el valor del canon de arrendamiento estuviera errado sino porque para determinar el valor de los frutos a que tiene derecho mi representada, la perito descontó el pago de la cuota de administración, impuestos prediales, reparaciones realizadas al apartamento y el pago del crédito adquirido con el Banco BBVA el cual, conforme lo señalado en el Acta de Conciliación No. 0239 de 2010, fue asumido por el señor Duque, en su totalidad, hasta tanto no se vendieran los inmuebles de Rosales.

.- Así las cosas, el dictamen elaborado como prueba de la objeción por error grave, reiteró el valor del canon de arrendamiento del apartamento 601 indicado por la perito Palacios Marantes.

Teniendo en cuenta lo anterior, es un contrasentido que, conociendo el valor del canon de arrendamiento de los inmuebles de Rosales, las partes supuestamente hubieran pactado, como “contraprestación” por la ocupación de los mismos por parte del señor Duque, una suma de cuatro millones de pesos, siendo que dicho valor ni siquiera corresponde al 50% del valor del canon mensual de un inmueble de las características del que aquí se discute dentro del presente proceso.

Adicionalmente, como el señor Duque incumplió su obligación de vender los inmuebles de Rosales, es claro que se encuentra en mora y por ende, debe ser condenado a pagar intereses moratorios.

Es importante resaltar que, independientemente a si se acepta la interpretación del juez de primera instancia, sobre el supuesto arrendamiento del inmueble, o si se acepta que hay un abuso, o posesión de mala fe del demandado, cualquiera que sea la conclusión, en ambos casos el demandado debe ser condenado a pagar las sumas correspondientes a los frutos probados dentro del proceso, actualizada con IPC a la fecha del pago y con intereses de mora desde el momento en que se causó cada cuota de arrendamiento o de frutos.

No hay explicación alguna que justifique que el fallador de primera instancia, hubiere negado el pago de la actualización y de los intereses moratorios, cuando en cualquier evento, está probado el incumplimiento y la mora en el pago de las sumas correspondientes.

Téngase en cuenta que conforme al artículo 1649 del Código Civil, el pago debe ser total y completo para que libere al deudor, lo que implica pagar el capital actualizado y el valor de los intereses moratorios causados.

V. SOLICITUD

De conformidad con lo anterior, respetuosamente solicito al Tribunal que **REVOQUE** en su integridad la sentencia de primera instancia y acceda a las pretensiones formuladas con la demanda.

Señor Magistrado,



LUIS HERNANDO GALLO MEDINA
C.C. No. 3.226.936 de Bogotá D.C.
T.P. No. 21.479 del C. S. de la J.

**SEÑOR
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.
SALA CIVIL.
E. S. D.**

REF. PROCESO VERBAL No. 2019-00595-01

JUZGADO DE ORIGEN 5 C.C.

DEMANDANTE: MARIA VICTORIA GALINDO y ALVARO AYA BARRETO.

DEMANDADO BANCO DE COLOMBIA.S.A.

ASUNTO: SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION.

MARÍA ELENA RAMÍREZ DÍAZ, en mi calidad de apoderada judicial de la parte **DEMANDANTE** por medio del presente escrito me dirijo a usted con el fin de sustentar el recurso de apelación en contra del fallo de fecha 5 de OCTUBRE del 2021, según la declaración de la excepción de prescripción extintivo de la acción conforme lo siguiente:

El apoderado de la parte demandada dentro de las argumentaciones en la que se basó para solicitar la prescripción y caducidad de la acción ordinaria manifiesta ente otros que el contrato de mutuo se extinguió el 25 de agosto de 2006 con la adjudicación del inmueble en pública subasta y que por tal motivo se extinguió la obligación del contrato de mutuo pero además parte de la premisa que a partir de que se extinguió el contrato transcurrieron los 10 años conforme a la ley 791 del 2002 y que así sea su criterio la acción ordinaria prescribió y caduco sin que haya operado el fenómeno de la interrupción.

En primera instancia quiero aclararles sobre la modalidad en que se adquirió el crédito de que trata la demanda, que conforme lo estipula el pagare No.1571 fue expedido el 17 de mayo de 1995 de agosto de 1993 con una fecha de vencimiento el 17 de mayo del 2010 por la suma de \$9.440.000, en donde se pactó como intereses efectivos anuales 8.5% EA, con el sistema gradual de amortización en 180 cuotas mensuales y como unidad de cuenta se pactó en UPAC.

Conforme en lo establecido en el artículo 2536 del código civil, originariamente se preveía que la ordinaria prescribía en 20 años, mismo que deben contarse a partir de que el derecho de la obligación se hizo exigible; sin embargo a partir de la modificación introducida por la ley 791 del 2002 tales términos se redujeron a 10 años, sin desconocer que tal disposición es aplicable solo desde su promulgación y entrada en vigencia; esto es desde el 27 de diciembre del 2002 conforme a lo previsto en el artículo 41 de la ley 153 de 1887 y así sea señalado en sentencia del 14 de mayo del 2008, expediente No.110013103031199901475-01 proferida la SALA DE CASACION DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

Teniendo en cuenta lo anterior el crédito fue desembolsado con anterioridad a la ley 546 del 1999 y antes de la entrada en vigencia de la ley 791 del 2002. Los demandantes demandaron la declaratoria de incumplimiento de BANCOLOMBIA por la presente falta de aplicación de las directrices de la corte constitucional respecto a la liquidación de los Créditos pactados en UPAC, ya que se generó un mayor cobro por parte de la entidad durante la ejecución del crédito.

Ahora bien la ley 546 del 1999 fue la que le otorgo a los deudores la posibilidad de solicitar la reliquidación de los créditos con el objeto de resarcir los perjuicio ocasionados por la crisis del sistema vigentes con anterioridad a la promulgación de dicha ley ocurrida el 23 de diciembre del 1999 y es por esto que la entidad demandada tenían que realizar la reliquidación del crédito y este fue imputado a partir del 1 de enero del 2000, esto es en el término de tres meses establecidos por la ley 546/99; de tal manera que desde eses entonces podían los deudores en ese caso los demandantes presentar demandas ante la jurisdicción ordinaria para revisión del crédito si es que existía alguna inconformidad en esta reliquidación y precisamente este posible reajuste o cobro en exceso constituiría un resarcimiento de los perjuicios económicos causados a los deudores con el crecimiento indebido de la unidad de cuenta upac.

Conforme a lo anterior el término de prescripción para interponer la acción ordinaria respectiva con la que contaban los deudores para exigir la reliquidación de su crédito se inició el 1 de enero del año 2000, esto es con anterioridad a la vigencia de la ley 791/2002, por lo que el termino aplicable es el de 20años y no de 10 como lo asume el excepcionante y el juez de primera instancia, ya que la demanda fue presentada 11 de septiembre del 2019, termino oportuno.

Atentamente;

MARIA ELENA RAMIREZ DIAZ
C.C. No. 1016034599 T.P.269265