



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL-FAMILIA

Magistrada Ponente: María Clara Ocampo Correa

Proceso	Expropiación del municipio de Rionegro contra herederos determinados e indeterminados de Juan Manuel Rendón Noreña y otros
Procedencia	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro
Radicado	05615 31 03 002 2024 00257 01
Radicado interno	2180-2024
Decisión	Revoca
Tema	El término de vigencia del avalúo en tratándose de procesos de expropiación, no opera de manera automática e inopinada, sino que debe tenerse en cuenta las necesidades de su modernización a partir de las particularidades del caso, por ejemplo, alteraciones del inmueble o debates realizados por los afectados en la etapa de negociación. La contraparte tiene la posibilidad legal de debatir el dictamen presentado por la entidad frente a conceptos no incluidos allí, luego, entonces, no es irrefutablemente imperioso que la cuantificación de la indemnización adosada al libelo gestor determine los gastos de las mudanzas que puede conllevar la reparación.

Medellín, veinticuatro (24) de enero dos mil veinticinco (2025)

En orden a decidir el recurso de apelación interpuesto por la apoderada del ente territorial contra del auto proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro el 30 de octubre de 2024 y que rechazó la admisión de la demanda; bastan las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. El debate gravita en que la primera instancia inadmitió el libelo genitor exigiendo, entre otras cosas: i) anexar un avalúo comercial del inmueble con fecha no superior a un año de expedición; ii) cuantificar de manera actualizada e individualizada las mejoras realizadas por cada uno de los demandados; y iii) tasar a través de un dictamen los gastos de mudanza en que incurrirían los mismos con ocasión al eventual desalojo. Sin que se haya acatado lo propio, se rechazó el libelo gestor, motivado en que la jurisprudencia y normativa en la materia establecen que la vigencia de la experticia es de un año y, en cambio, la presentada fue elaborada en el 2020.
2. En desacuerdo con esa decisión, la inconforme refutó que el lapso concedido para la subsanación era asaz estrecho, en tanto que, según el artículo 13 del Decreto 1420 de



1998, el evaluador cuenta con 30 días hábiles para su producción, sumado al tiempo que implica llevar a cabo un proceso contractual para la consecución de lo exigido. Además, arguyó que, al fin de cuentas, para el momento en que se dicte sentencia la estimación monetaria ahora requerida, seguramente, habrá vencido por transcurrir más de un año.

Agregó que según el artículo 399 del CGP, el demandado que esté en desacuerdo con el avalúo debe aportar otro, sin embargo, con la decisión fustigada se le trasladó al extremo activo esa carga; y acuerdo con el precepto 61 de la Ley 388 de 1997 la cuantificación debe estar vigente para cuando se notifica la oferta de compra en la fase de enajenación voluntaria y no para las etapas subsiguientes, como lo es la judicial.

3. La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sede constitucional, estudió un caso donde se cuestionó la orden de un juez que previo a dictar sentencia de expropiación, solicitó actualizar un avalúo comercial que fue presentado con el libelo inaugural. Teorizó de manera general sobre la vigencia de la experticia que sea adosada al escrito genitor, coligiéndose que *“aunque puede afirmarse que **es viable ordenar a la entidad que actualice el avalúo aportado con la demanda** de expropiación cuando haya pasado un año entre su práctica y la radicación del libelo, **esa posibilidad deberá evaluarse y justificarse en cada caso concreto**”*¹ a partir de las particularidades del litigio; teniendo en cuenta en qué medida es necesario practicar uno nuevo para resarcir integralmente a los ciudadanos. -Énfasis propio-.

Así, debe considerarse, por ejemplo: i) *“la conducta asumida por el afectado frente al avalúo, esto es, si estuvo o no de acuerdo con él y las razones de sus discrepancias, a efectos de determinar si existen elementos que habilitan o descartan la realización de un avalúo distinto al practicado durante la etapa de la enajenación voluntaria”*²; o ii) si el inmueble se entregó anticipadamente en la fase administrativa, siendo entonces en este caso improcedente cuantificarlo una vez más; o iii) *“las alteraciones que haya sufrido el inmueble desde el inicio del proceso de adquisición predial”*³.

¹ STC13589-2023 MP: Octavio Augusto Tejeiro Duque

² *Ibidem*

³ *Ibidem*



Corolario de lo anterior, la necesidad de actualizar el avalúo cuando al momento de radicación de la demanda ha transcurrido más de un año de su confección, no opera de manera automática e irreflexiva, sino que se debe auscultar por las circunstancias de cada caso particular, para evaluar la medida a tomar, siempre y cuando no se menoscabe el **principio de reparación integral**. Siendo este el sustento jurídico de tal exigencia, en concordancia con la hermenéutica sistemática de las reglas⁴ que compelen a la entidad demandante a propender por entablar el juicio de expropiación en un tiempo cercano al fracaso de la enajenación voluntaria, etapa prejudicial en la cual la evaluación se estima obsoleta transcurrido un año desde su expedición.

Lo anterior, comoquiera que la valoración del experto aportada al inicio del proceso debe reflejar *“la realidad del precio del inmueble y la indemnización que debe percibir el convocado [por los perjuicios efectivamente sufridos, y de contera] muy breve debe ser el tiempo entre su realización y la presentación del libelo”*, toda vez que el interés para actuar y los presupuestos de la acción se determinan en ese instante, y no de forma posterior, salvo cuando los afectados demuestran daños causados después de la radicación.

En últimas, el alto tribunal en cita autorizó el empleo de la indexación para remediar las secuelas que el transcurrir del tiempo causan en el valor de los predios, es decir, la depreciación de los guarismos plasmados en la evaluación pecuniaria anexa al escrito genitor.

4. Ahora bien, en lo que concierne al caso del epígrafe, se advierte que huérfana de motivación está la intimación realizada por el juez en relación con la imperiosa necesidad de realizar la actualización avalúo frente al predio y sus mejoras presentado por la entidad regional y que data del 2020, es decir, no se expresaron las razones que llevaron a exigir tal medida en el caso concreto, verbigracia, una modificación de las condiciones materiales en que fue ponderado el coste de los inmuebles o un debate propuesto por los afectados en la instancia administrativa tildando la estimación de irregular o contraria

⁴ Ver: i) inciso final del art. 283 CGP, en armonía con el art. 16, Ley 446 de 1998, ii) numeral 1 del art. 26 CGP; iii) inciso 5° del art. 206 y art. 399, ibidem; iv) inciso 5° del art. 61, Ley 388 de 1997, que modificó la Ley 9 de 1989; y v) art. 25, Ley 1682 de 2013



a un justiprecio. A la par, ningún argumento se evidencia en el sentido de justificar que la ausencia de su renovación conculcara el principio de reparación integral de los contradictores. Asimismo, con una revisión meramente formal y general de la demanda, su subsanación y sus anexos, tampoco se atisba la ocurrencia de alguna de estas circunstancias que sirvan de cimiento para la modernización del documento.

Al contrario, los alegatos de la recurrente que excusan la construcción de un documento nuevo, se hallan prudentes y sensatos, pues cierto es que la aportación de otro novedoso implicaría el despliegue de un proceso contractual que haría incurrir en costos presupuestales y temporales a la entidad municipal, demorando aún más la materialización de un proyecto público, sin evidenciarse, en la causa bajo examen, se insiste, la necesidad de realizarlo. Igualmente, aseveró la inconforme que el trámite en la etapa administrativa tuvo una complejidad superior que conllevó a mayores tiempos intentando mitigar los impactos en las unidades sociales.

En suma, injustificado está el requerimiento realizado sobre la actualización del avalúo, de donde se sigue que teniendo en cuenta que las causales de inadmisibilidad deben interpretarse de una manera restrictiva, prudente y ponderada, toda vez que su aplicación constituye un límite al derecho fundamental al acceso a la justicia y a la tutela judicial efectiva; no es dable plantear causales de exclusión que no se encuentren debidamente soportadas y motivadas razonablemente frente al asunto en estudio y de cara al ordenamiento jurídico. En otras palabras, el reajuste del dictamen debe estar cimentado en un análisis suficiente, lúcido y concreto que detalle las conjeturas realizadas para pedir lo propio.

5. Finalmente, la exigencia de que se presente un dictamen con los gastos de mudanza de los integrantes del extremo pasivo, comporta desacertada por cuanto ciertamente el numeral 6° del art. 399 del estatuto adjetivo, informa que los demandados tienen la posibilidad de presentar una cuantificación cuando consideren que procede la indemnización por conceptos no incluidos en el que se presentó con el escrito inicial. Dicho de otra manera, la institución demandante no tiene la obligación de entregar una valoración de todos y cada uno de los ítems que generarían una reparación, porque el legislador consagró la forma para que la contraparte incluya aspectos que no fueron



considerados por aquella. Lo anterior permite inferir que no es permitido intimar al ente territorial para que detalle la totalidad de los costos en que incurrirían los afectados con la expropiación, pues para ello estos cuentan con la posibilidad de emplear ese precepto.

6. Colofón, el proveído confutado será revocado, incluyendo los numerales 1, 2 (en lo que hace a la actualización del avalúo) y 8 del auto del 1° de octubre de 2024⁵ que inadmitió la demanda en relación con lo acá apuntado, de conformidad con el artículo 90 *ibidem* a cuyas voces: “[l]os recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión”; para que, en su lugar, sea nuevamente estudiada la admisibilidad del libelo presentado respecto a la modernización del dictamen del predio y sus mejoras y la estimación pecuniaria de los gastos de la mudanza, a partir de las disertaciones explanadas.

DECISIÓN

Por lo anterior, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Antioquia, **revoca** el auto proferido el 30 de octubre y los numerales 1, 2 (en lo que hace a la actualización del avalúo) y 8 del proveído del 1° de octubre, ambos de 2024, emitidos por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro. Sin costas por la instancia, al no aparecer causadas

NOTIFÍQUESE

MARIA CLARA OCAMPO CORREA
MAGISTRADA

Firmado Por:

Maria Clara Ocampo Correa
Magistrada
Sala 005 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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

⁵ 004AutoInadmiteDemanda

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL-FAMILIA

Código de verificación:

**0c83983c04e08cdc0149bf04893f2a59466d1f48ad9521c773cee76
d3746ee91**

Documento generado en 24/01/2025 11:25:27 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>