

Señora Juez

**LUCELLY ROCÍO MUNAR CASTELLANOS**

**JUZGADO 63 ADMINISTRATIVO DE BOGOTÁ - SECCIÓN TERCERA**

Bogotá D.C.

**Radicado:** 11001-33-43-063-2023-00148-00

**Medio de control:** Reparación Directa

**Demandante:** Inversora Y Promotora Gerona

**Demandado:** Instituto De Desarrollo Urbano

**Asunto:** alegatos de conclusión del IDU

Respetada Juez,

**CARLOS EDUARDO MEDELLÍN BECERRA**, identificado como aparece al pie de mi firma y actuando en calidad de apoderado especial del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** según poder que se encuentra en el expediente, presento **ALEGATOS DE CONCLUSIÓN** solicitando que se nieguen todas las pretensiones de la demanda.

### **1. Oportunidad**

En numeral cuarto de la parte resolutive del auto del 5 de marzo de 2025, notificado por estado electrónico del jueves 6 de marzo, el Despacho corrió traslado para alegar de conclusión por el término común de 10 días. Por consiguiente, el término comprende desde el viernes 7 de marzo hasta el 20 de marzo de 2025. Como este memorial se presenta dentro de dicho término, se radica en la oportunidad legalmente prevista para ello.

Sin perjuicio de lo anterior, este memorial se radica en atención a los ordenado por el Despacho en auto del 5 de marzo, pero nos reservamos el derecho de complementación,

adición y/o modificación para el evento en que el Despacho determine dejar sin efectos dicha providencia, de conformidad con los memoriales radicados por esta defensa el 19 de marzo o con los memoriales radicados por la parte demandante contra la referida providencia.

## **2. El objeto del litigio**

En la Audiencia Inicial que se llevó a cabo el 17 de julio de 2024 el Despacho fijó el litigio en los siguientes términos, tal y como quedo consignado en el Acta que se levantó con ocasión de dicha Audiencia:

*“Determinar si el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, es administrativa y patrimonialmente responsable de los perjuicios que reclama el demandante como consecuencia de la presunta falla del servicio en que incurrió la entidad por la omisión en el pago de la Resolución No. 1246 del 27 de marzo de 2019, relacionado con el lote de terreno en el proceso de expropiación por vía administrativa del predio ubicado en la dirección 89C 34 20 SUR, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40279765; suma de dinero que aparentemente fue pagada a otra persona no autorizada por la sociedad Inversora y Promotora Gerona S.A., el día 22 de junio de 2021.*

*En consecuencia a lo anterior, determinar si la parte demandante tiene derecho al pago de los perjuicios reclamados.*

*En caso de existir responsabilidad del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, determinar si hay lugar a responsabilizar al llamado en garantía La Previsora S.A. Compañía de Seguros.”.*

## **3. Lo probado en el proceso**

Los hechos de presente caso se enmarcan en el proceso de expropiación de una parte de un lote de terreno ubicado en Bogotá en la dirección KR 89C 34 20 sur, correspondiente al FMI 50S-40279765, con código interno IDU RT 46881 (46881A). En este acápite presentaremos los hechos que han quedado debidamente probados en este proceso, los cuales hemos agrupado por temáticas para efectos metodológicos.

### **3.1. Lo probado en relación con la titularidad del predio – inexistencia de daño antijurídico**

El Predio corresponde a un lote de mayor extensión en el que se construyó el conjunto residencial Gerona del Tintal y parte del terreno fue objeto de cesión a favor del Distrito. La parte del predio objeto de expropiación correspondía a zona de reserva vial en la que no se había construido, pero estaba siendo destinada a uso de parqueaderos del conjunto residencial de acuerdo con la entrega que habría hecho la constructora.

Uno de los principales retos al inicio del proceso de expropiación fue identificar si el área a expropiar correspondía a zona de cesión a favor del Distrito o si era propiedad de Gerona con afectación de zona de reserva vial. Fruto de este proceso, se consideró que la parte de terreno a expropiar era propiedad de Gerona y no se trataba de una zona de cesión, por lo cual se debía adelantar el trámite de expropiación.

Sin embargo, en los documentos<sup>1</sup> que hacen parte del expediente no se encuentran aquellos que acreditan la naturaleza jurídica del área objeto de expropiación, es decir,

---

<sup>1</sup> Ver cuaderno principal migrado - archivos "28\_110013343063202300148003EXPEDIENTEDIGI20240206155724" y "29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732" en los que se encuentran todos los antecedentes del proceso de identificación del predio.

que se trate de un bien privado y no de un bien público por ser área de cesión gratuita a favor del Distrito.

Como en el expediente no se encuentran pruebas que permitan determinar con certeza que el área de terreno no se encontraba en zona de cesión, no es posible confirmar si el área hacía parte de zona de cesión o era dominio privado en cabeza de la sociedad Gerona, máxime considerando que las pruebas indican que la definición del trazado de la zona de reserva vial se hizo mediante Resolución No. 1180 del 29 de septiembre del 2014 de la Secretaría de Planeación, esto es, después de haber sido determinadas las zonas de cesión.

Entonces, al no estar plenamente probada la titularidad del área objeto de expropiación, no se puede predicar con certeza la existencia de un daño antijurídico sufrido por Gerona. Ciertamente existe un acto administrativo de expropiación que indica que Gerona ostentaba la titularidad, pero no se puede desconocer que el juicio de responsabilidad en reparación directa parte de establecer la existencia de un daño con los medios de prueba obrantes el expediente. En este caso, como al tratarse de un bien inmueble, la titularidad no se prueba con el acto administrativo de expropiación, sino que debe probarse con los documentos que conforman el título y el modo, considerando las particularidades propias de los bienes público por cesiones al Distrito.

Por lo anterior, en este caso surgen serias dudas sobre la titularidad del área objeto de expropiación porque en el expediente no se encuentran los documentos que acrediten su calidad de bien privado, máxime considerando los antecedentes que indica que era parte de zona de cesión a favor del Distrito. Por tal motivo, no se ha probado plenamente la titularidad del bien con grado de certeza y, en consecuencia, no se puede predicar la existencia de un daño antijurídico cierto que deba ser reparado.

### 3.2. Lo probado en relación con el trámite de expropiación y la notificación a Gerona – inexistencia de falla del servicio asociada a la notificación

En este proceso ha quedado debidamente probado que mediante Resolución No. 4505 del 26 de septiembre de 2018 el IDU emitió oferta de compra y dio inicio al proceso de adquisición de El Predio (RT 46881).

Para efectos de la notificación a Gerona como propietaria del Predio, mediante comunicación del 28 de septiembre de 2018<sup>2</sup> se le envió citación para notificación personal de la oferta de compra, a la Dirección Calle 34 sur No. 102-40 (dirección de notificaciones judiciales). Es relevante precisar que en el certificado RUES del 1 de septiembre de 2018<sup>3</sup> se indica que la dirección de notificaciones judiciales de Gerona es la Calle 34 Sur No. 102-40 de la ciudad de Bogotá, y como dirección comercial aparece la dirección Av. 13 No. 100-64. Sin embargo, la comunicación fue devuelta con nota manuscrita que señala que *“luego de visitar la zona se constató que la dirección no existe”*, con fecha 12 de octubre de 2018.

Posteriormente, el IDU publicó la citación para notificación personal el 23 de octubre de 2018 en un lugar público de la Dirección Técnica de Predios por el término de 5 días, conforme lo dispuesto en el artículo 68 del C.P.A.C.A.

Como no se logró la notificación personal, el 1 de noviembre de 2018 el IDU emitió notificación por aviso en los términos del art. 69 C.P.A.C.A, comunicación que estaba dirigida a la Calle 34 sur No. 102-40. Se encuentra constancia de Redex, empresa de

---

<sup>2</sup> Ver cuaderno principal migrado - Archivo  
“29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 117

<sup>3</sup> Ver cuaderno principal migrado - Archivo  
“28\_110013343063202300148003EXPEDIENTEDIGI20240206155724”, página 409.

mensajería, de fecha 20 de noviembre de 2018<sup>4</sup>, en la que se indica “*dirección errada*”. Por esto, el aviso fue publicado por la Dirección Técnica de Predios el 26 de noviembre de 2018 en un lugar público de la Dirección Técnica de Predios. Conforme a esto, la oferta de compra fue debidamente notificada y quedó ejecutoriada.

Posteriormente, el 27 de marzo de 2019 el IDU emitió Resolución No. 1246 por la cual ordenó la expropiación por vía administrativa y determinó que el valor del precio indemnizatorio sería de \$2.443.648.757, el cual sería puesto a disposición del Juzgado 12 Civil del circuito de Bogotá por parte de Tesorería del IDU, haciendo los descuentos allí ordenados. Esto por cuanto en la anotación No. 9 del Folio de matrícula inmobiliaria se encontraba registrada una demanda de proceso ordinario instaurado por Vivienda Social Colombiana LTDA contra Constructora y Promotora BCP LTDA en liquidación (antes Leopoldo y Aníbal Bonnet y Asociados LTDA).

Para la notificación del acto se envió citación<sup>5</sup> para comunicación personal que fue dirigida a la dirección Calle 34 Sur No. 102-40, pero no se entregó por “*dirección errada*”, de lo que da cuenta la constancia de Redex de fecha 03/04/2019. Posteriormente, se envió aviso a la misma dirección aunque tampoco se entregó por “*dirección errada*”, de lo que da cuenta la constancia de Redex de fecha 10/05/2019. Por tal motivo, el acto de expropiación fue notificado por aviso a través de publicación en la página web y en un lugar público del IDU el 5 de junio de 2019, quedando debidamente notificado y ejecutoriado.

---

<sup>4</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
Archivo “29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 142.

<sup>5</sup> Ver cuaderno principal migrado - Archivo  
“29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 172 y siguientes.

Con el recuento anterior ha quedado debidamente probado y demostrado que el trámite de expropiación se realizó con sujeción a la ley y con respeto al debido proceso. Específicamente, las notificaciones se realizaron adecuadamente porque las comunicaciones se enviaron a la dirección de notificaciones judiciales que estaba registrada en el certificado de cámara de comercio - RUES.

Sobre el régimen jurídico de las notificaciones, los artículos 61, 62, 66 y 69 de la Ley 388 y el artículo 10 de la Ley 1882 establecen las reglas de notificación de los actos administrativos en el trámite de expropiación, la cual debe hacerse al propietario y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble.

En lo que tiene que ver con la forma de realizar la notificación, las normas establecen que esta debe hacerse al propietario y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble remiten al Código Contencioso Administrativo, hoy Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. De ahí que las comunicaciones no se envían a la dirección del predio objeto de expropiación, sino a la dirección del titular de derechos reales. Por ello, cuando las direcciones no inciden se debe enviar a la dirección del titular siguiendo las reglas establecidas en el C.P.A.C.A.

Entonces, atendiendo a lo dispuesto en el Código, el IDU notificó a la sociedad Gerona siguiendo lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley 1437. El artículo 68 establece:

*“ARTÍCULO 68. CITACIONES PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL. Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, **se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil,** para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente.*

*Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días.”. (énfasis propio)*

En cumplimiento a lo anterior, el IDU revisó el registro mercantil a través de la plataforma RUES en el que aparecían dos direcciones registradas, una dirección de notificaciones judiciales y otra dirección comercial, y envió las comunicaciones a la dirección de notificaciones judiciales. Entonces, al enviar la citación a la dirección registrada, cumplió lo ordenado en el artículo 68.

Inclusive, en el hecho 1.19 de la demanda la demandante reconoce que en el registro mercantil se encontraban registradas dos direcciones, siendo la de notificaciones judiciales la Calle 34 Sur # 102-40 Sur, y en el hecho 1.17 reconoce que las comunicaciones se enviaron a esa dirección.

Hay que precisar que cuando en el certificado de Cámara de Comercio aparecen varias direcciones registradas, la comunicación puede enviarse a cualquiera de ellas. En efecto, el envío de la comunicación a la dirección registrada es lo que ordena el artículo precitado. Si bien el artículo no establece una regla para el evento en que se encuentren registradas varias direcciones, la interpretación gramatical y finalista de la norma lleva a considerar que con el envío a cualquiera de las direcciones se puede surtir la notificación. Además, el mismo ordenamiento jurídico establece esta regla, pues el artículo 291 del Código General del Proceso prescribe que *“Si se registran varias direcciones, la notificación podrá surtirse en cualquiera de ellas”*.

En suma, en este caso está probado que al momento de realizar las notificaciones aparecían dos direcciones registradas y las citaciones se enviaron a una de ellas, esto es,

a la dirección de notificaciones judiciales. Por ello, la entidad cumplió con lo ordenado en el artículo 68 del C.P.A.C.A.

Ahora bien, en el hecho 1.20 la demandante se cuestiona por qué la entidad no utilizó la dirección del predio para notificar, y la respuesta se encuentra en la Ley. En efecto, las Leyes 388 y 1882 establecen el régimen de notificaciones y remiten al C.P.A.C.A., normas que establecen con claridad que la notificación debe hacerse a propietario y, cuando se trata de personas jurídicas, la comunicación se debe remitir a la dirección registrada en Cámara de Comercio. Al tratarse de un aspecto reglado en la Ley, el IDU debía dar estricto cumplimiento como en efecto lo hizo. Por ello, el envío de comunicaciones al predio no resultaba acertado en ese caso.

Sin perjuicio de esto, en el expediente se encuentra probado que funcionarios del IDU acudieron en varias ocasiones al predio y allí no tuvieron contacto con representantes de Gerona, pues solo se logró comunicación con la administración del conjunto residencial y con empleados de la constructora. Sobre este punto también hay que destacar que la zona de terreno objeto de adquisición se encontraba inhabitada, sin construcciones ni personas que vivieran allí, pues el área se había entregado al Conjunto residencial para que se utilizara como parqueadero mientras se avanzaba con la construcción de la obra, pues ya se conocía que era una zona de cesión y el área contaba con reserva vial.

También cabe aclarar que la afirmación de la parte demandante sobre el cambio de la dirección de notificación en el registro de Cámara de Comercio tuvo lugar después de realizado el proceso de expropiación, por lo cual la notificación personal no había podido enviarse a esa dirección que era desconocida al momento de notificar los actos administrativos.

Entonces, como se ha dicho, el IDU realizó el proceso de notificación personal siguiendo lo establecido en la Ley, y al no lograrse esta, el IDU procedió a realizar el trámite de notificación por aviso, el cual se realizó en debida forma con estricta sujeción a lo previsto en el artículo 69 del C.P.A.C.A. Lo anterior demuestra que en este caso no se configura ninguna falla del servicio con ocasión del proceso de notificación de los actos administrativos expedidos en el trámite de expropiación que nos convoca.

Sin perjuicio de lo anterior, queremos llamar la atención del Despacho en que los actos administrativos de expropiación se encuentran en firme y gozan de presunción de legalidad. Además, los cuestionamientos sobre las supuestas fallas en la notificación han debido encauzarse procesalmente por el medio de control de nulidad y restablecimiento del Derecho, el cual no fue ejercido por la parte demandante y la oportunidad procesal para demandarlo ya caducó. Bajo este entendido, no se puede utilizar la acción de reparación directa para cuestionar la legalidad de actos administrativos que gozan de presunción de legalidad y cuya oportunidad para ser demandados ya caducó.

Por los argumentos fácticos y jurídicos expuestos, resulta claro que el IDU realizó los trámites de notificación según lo previsto en la Ley, por lo cual no se configura ninguna actuación irregular que pueda considerar como una falla del servicio.

Por último, sobre el proceso de entrega y registro de la expropiación, hay que en el expediente se encuentra acta de entrega debidamente suscrita y que el registro del acto de expropiación se realizó tal como lo establece la ley, esto es, una vez verificado el pago de la indemnización.

En efecto, de conformidad con los artículos 68 y 70 la ley 388 de 1997, la inscripción de la resolución de expropiación fue registrada una vez se canceló la totalidad del precio

indemnizatorio ordenado en el acto administrativo. Como en el acto administrativo de expropiación se determinó que el pago se haría ante el Juzgado en razón a la medida cautelar, el pago de la indemnización se dio con la consignación del depósito judicial ante el Juzgado. Por ello, el registro se realizó porque se verificó que el acto estaba debidamente ejecutoriado y que el IDU había realizado la consignación ante el Juzgado.

Así las cosas, el proceso de entrega y registro de adelantó con apego a la Ley y no se encuentra ninguna acción u omisión que configure una falla del servicio imputable al IDU. En todo caso, en el remoto caso que se considere que existió alguna falencia en el registro, en IDU no tiene competencia ni legitimación en materia registral, por lo cual tampoco está llamada a responder por dichas actuaciones.

### **3.3. Lo probado en relación con el pago de la indemnización – inexistencia de falla del servicio e inexistencia de nexos causal**

Está probado que el 1 de agosto de 2019 el IDU emitió orden de pago No. 2439 por valor de la expropiación al Juzgado 12 Civil del Circuito en el que cursaba el proceso, por la suma total de \$2.443.648.757, conforme lo ordenado en la resolución de expropiación (título judicial número 400100007338617). Por su parte, el comprobante de consignación del Banco Agrario del 26 de agosto de 2019 indica que el valor de la operación ascendió a \$2.361.383.374.

Después de efectuado el pago a instancias del Juzgado se presentó solicitud de pago a favor del señor Víctor Hugo Jiménez. Por la importancia cardinal de este punto, nos permitimos hacer un recuento pormenorizado de los hechos probados:

- ◆ El 11/11/2020<sup>6</sup>, la abogada Dorys Álvarez Fajardo, apoderada de VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO (en adelante Víctor Hugo), le solicitó al IDU que realizara el pago a favor de Víctor Hugo y “*que se ordene a quien corresponda endosar y autorizar el pago del depósito judicial*”, conforme lo pactado en el acta de conciliación.

Informó la abogada que el 27 de octubre de 2020 se celebró audiencia conciliación virtual ante el Centro De Conciliación y Arbitramento Solución Integral De La “Fundación Derecho Y Equidad”. Se relacionó como convocante a Víctor Hugo y como convocada a Gerona. Se indicó que la sociedad concurrió a través del apoderado CARLOS ADNER VIVEROS DIAZ, a quien el representante legal MIGUEL GERMAN ARANGO DE FEX le otorgó poder. En la audiencia se llegó a un acuerdo que consistió en lo siguiente, según el acta<sup>7</sup> aportada:

**ARTÍCULO PRIMERO:** tanto la parte convocante como convocada acuerdan como suma única, total y definitiva de todo orden a título conciliatorio \$2.361.383.374,00, valor que comporta principal e intereses adeudados por la parte convocada a la convocante. Valor que el convocante acepta recibir a satisfacción.

**ARTICULO SEGUNDO:** En virtud al acuerdo conciliatorio al que han llegado las partes, la convocada endosará y en consecuencia autorizará al convocante Señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, identificado con la cédula de ciudadanía 4.318.158 de Manizales, para cobrar dicho título judicial, número 400100007338617 que reposa en el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, a nombre de la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A., con Nit 830026001-1

**ARTICULO TERCERO.** Con el pago que se realiza por parte de la convocada al convocante, de conformidad con el valor conciliado, quedan las partes que signan la presente acta completamente a PAZ Y SALVO por concepto de principal, intereses, costas y agencias en derecho, respecto de las obligaciones existentes entre ellos.

**ARTICULO CUARTO.** En consecuencia, con la aceptación que las partes hacen respecto del monto conciliado y su forma de pago, renuncian a toda acción o pretensión presente, futura o pasada, respecto de las sumas de dinero y obligaciones conciliadas satisfactoriamente entre las partes que firman la presente acta.

<sup>6</sup> Ver cuaderno principal migrado - Archivo “29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 217

<sup>7</sup> Página 1 del archivo denominado “14\_110013343063202300148001EXPEDIENTEDIGI20240206154152 PRUEBAS DEMANDANTE”. y Ver cuaderno principal migrado - Archivo “29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 219.

- ◆ Mediante comunicación radicada en el IDU el 26/11/2020<sup>8</sup>, la apoderada de Víctor Hugo le indicó al IDU que el Depósito judicial se había consignado equivocadamente al Despacho, toda vez que el proceso judicial en el que se había decretado la medida de inscripción de demanda ya había terminado y que Gerona no había hecho parte del mismo, pero el Juzgado había olvidado ordenar el levantamiento de la medida, hecho que generó la confusión y llevó a que el dinero de la expropiación fuera consignado a instancias judiciales. Por lo anterior, reiteró la solicitud de pago a favor de Víctor Hugo.
- ◆ El 23/12/2020<sup>9</sup> el IDU le respondió a la apoderada de Víctor Hugo negando la solicitud de pago, habida cuenta que ya se había consignado ante instancias judiciales debido a la existencia de la medida cautelar conforme lo dispuesto en la Ley. Además, revisadas las cuentas de la entidad, no se evidenció que el título judicial hubiese sido devuelto, por cual la solicitud resultaba improcedente.
- ◆ Según lo indicado por el Despacho, mediante correo electrónico del 29/12/2020 el IDU remitió comunicación<sup>10</sup> al Juzgado 12 informando la situación presentada sobre el pago de la expropiación, solicitando información sobre el título judicial y el retorno de los recursos en caso de ser procedente.
- ◆ Atendido a lo manifestado por el IDU, el 13/01/2021<sup>11</sup> el Juzgado 12 ordenó la devolución del dinero al IDU (título 617), tras constatar que Gerona no era parte del proceso judicial. En consecuencia, ordenó que *“Por secretaría efectúese la*

---

<sup>8</sup>Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo“29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 229.

<sup>9</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo“29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 233.

<sup>10</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo“29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 247.

<sup>11</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo“29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 258”.

conversión que corresponda a la cuenta de depósitos judiciales No. 11001919605 denominada IDU Pagos por Expropiación Administrativa – NIT 899999081-6 del Banco Agrario de Colombia”. El 21 de enero se hizo efectiva la conversión al IDU, adquiriendo en adelante el número de depósito 356.

- ◆ El 22/01/2021 el Banco Agrario dio aprobación definitiva<sup>12</sup> de la “autorización pago por conversión” del título 400100007338617. El número del nuevo título convertido es 400100007922356, con concepto “1-Depósitos judiciales”, y el nombre de la nueva dependencia es “110019196057 – IDU PAGOS POR EXPROP. ADMINISTR”<sup>13</sup>.
- ◆ El 27/01/2021<sup>14</sup> Dorys Álvarez le indicó al IDU que el Juzgado ya había ordenado la devolución del dinero y reiteró la solicitud de “ordenar a quien corresponda endosar y autorizar el pago del depósito judicial” a nombre de Víctor Hugo mediante cheque.
- ◆ El 07/02/2021 el IDU consultó a la Notaría sobre si el poder otorgado a Dorys por parte de Víctor Hugo era autentico. La notaría contestó mediante correo electrónico del 09/02/2021 informado que la diligencia sí se había llevado a cabo en la notaría<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo“29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 203 y 254.

<sup>13</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo“29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 257.

<sup>14</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo“29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 237.

<sup>15</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo“29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, página 289.

- ◆ El 18/02/2021<sup>16</sup> la Dirección Técnica de Predios -DTP le indicó a Tesorería que hiciera el pago a favor de Víctor Hugo. Se reiteró en comunicaciones del 10/03/2021, 01/04/2021, 11/05/2021.
- ◆ En memorando del 27/04/2021 la Subdirectora de Tesorería le informó a la Directora de Predio que no era posible continuar con el trámite porque el poder no tenía fecha, el número de cédula no coincidía y los sellos de reconocimiento de la notaría no eran legibles.
- ◆ El 4/05/2021 la apoderada de Víctor Hugo remitió comunicación al IDU pronunciándose sobre las inquietudes expresadas por el IDU en memorando del 27/04/2021.
- ◆ El 01/06/2021 el IDU autorizó el pago a Víctor Hugo<sup>17</sup>.
- ◆ El 02/06/2021 Víctor Hugo cobró el título mediante cheque de gerencia<sup>18</sup>.
- ◆ El 24/09/2021<sup>19</sup> la apoderada de Gerona, Dra. Diana Ruiz Ariza, le comunicó al IDU que se dirigió al Banco Agrario a cobrar el depósito, pero el Banco le informó que ya se había pagado a favor de Víctor Hugo. La apoderada le solicitó al IDU que le pague el valor de la indemnización a Gerona.
- ◆ El 21/10/2021 el IDU<sup>20</sup> consultó a la Notaría 4 sobre la autenticidad del poder del representante legal. La notaría respondió el 22/10/2021<sup>21</sup> confirmando que el poder sí se había autenticado allá.

---

<sup>16</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo"29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732", página 303.

<sup>17</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo"29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732", página 307.

<sup>18</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo"29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732", página 309.

<sup>19</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo"29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732", página 361.

<sup>20</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
 Archivo"29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732", página 290.

- ◆ El 10/11/2021 el Ministerio de Justicia expidió certificación<sup>22</sup> que da cuenta del registro del acta de conciliación, por solicitud del IDU.
- ◆ El 28/10/2021<sup>23</sup> IDU respondió a Gerona negando el pago e informando que ya se le había pagado a Víctor Hugo según el acta de conciliación.

Los hechos descritos demuestran que el IDU actuó de forma adecuada según los documentos que fueron aportados y amparado por el principio de buena fe.

En efecto, el pago inicialmente se realizó mediante depósito judicial a disposición del Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, en atención a que se encontraba vigente una medida cautelar de inscripción de Demanda en proceso ordinario registrado en la anotación No. 9 del folio de matrícula Inmobiliaria S0S-40279765, radicada mediante oficio No. 661 del 15 de marzo del 2002 según inscripción ordenada por ese despacho judicial.

Si eventualmente pudo haber existido un error sobre el registro de la medida de inscripción de demanda y su levantamiento, se trata de un hecho de un tercero ajeno al IDU y, en consecuencia, no se puede predicar ningún actuar irregular por parte de la entidad al consignar el valor de la indemnización a instancias del Juzgado.

A pesar de que el IDU pagó correctamente con la consignación a instancias del Juzgado 12, posteriormente el Despacho ordenó la devolución y conversión del título por hechos ajenos al IDU.

---

<sup>22</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
Archivo“29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, pagina 311

<sup>23</sup> Ver cuaderno principal migrado -  
Archivo“29\_110013343063202300148004EXPEDIENTEDIGI20240206155732”, pagina 387

Luego de realizada la conversión, el pago del precio indemnizatorio lo realizó el IDU al señor VÍCTOR HUGO JIMÉNEZ CASTRO basado en los soportes aportados por el mismo, contentivos en un acto conciliatorio que en su forma y fondo fue materia de la debida diligencia de verificación por parte del IDU, y en cuyo desarrollo no se advirtió inconstancia alguna.

Hay que ser enfáticos en que el acta de conciliación<sup>24</sup> AUTORIZÓ al señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO PARA COBRAR EL DEPOSITO JUDICIAL No. 400100007338617 que reposaba en el IDU a nombre de la sociedad INVERSORA Y PROMOTORA GERONA. Es necesario aclarar que la conciliación presentada reunía los requisitos legales teniendo en cuenta que tanto el artículo segundo de la conciliación, como el poder<sup>25</sup> adjuntado dan la orden a esta entidad para realizar el pago al señor VICTOR HUGO JIMENEZ CASTRO, y en el poder de le confirió facultad expresa al apoderado para realizar el acuerdo y solicitar la entrega y endoso de títulos, que conlleva a autorización por cuantía atendiendo a las pretensiones de la conciliación, en los siguientes términos:

Por lo anterior, nuestro apoderado queda plenamente facultado para ofrecer como medio de pago a nuestros acreedores, los inmuebles que se encuentren a nombre de la empresa, así como también los títulos de depósito judiciales a nombre de la empresa, que se crearon como resultado de la venta y expropiación de los bienes sociales, dentro de los diferentes procesos administrativos y judiciales, también se le faculta para recibir, transigir, presentar y tramitar recursos, solicitar la entrega y el endoso de títulos de depósitos judiciales y las demás facultades que le faciliten su labor como conciliador y sean necesarias para el cumplimiento de su mandato.

---

<sup>24</sup> Ver cuaderno principal migrado - archivo  
"14\_110013343063202300148001EXPEDIENTEDIGI20240206154152", página 1.

<sup>25</sup> Ver cuaderno principal migrado - archivo  
"14\_110013343063202300148001EXPEDIENTEDIGI20240206154152", página 3.

Por lo anteriormente expuesto, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU acató una orden dada dentro de la liberalidad y aval de los convocantes debidamente plasmada y avalada por un centro de conciliación debidamente autorizado por el Ministerio de justicia y constituido legalmente de conformidad con lo obra documentado, documento que presta mérito ejecutivo.

Así las cosas, el IDU constató la autenticidad del poder, la existencia del acta de conciliación, y la existencia del poder otorgado por el representante Legal de Gerona, e hizo la verificación correspondiente a la debida diligencia. Esto le permitió evidenciar que el acta prestaba mérito ejecutivo y que en esos mismos documentos se encuentra la autorización para efectuar el pago, por lo cual procedió con el trámite de pago porque el IDU, conforme a su misionalidad, está facultado para realizar los pagos que en derecho correspondan.

Está probado que la autenticidad del acta de conciliación y del poder fueron corroborados por el Ministerio de Justicia y del Derecho y por la Notaría 4ª del Círculo de Bogotá respectivamente, según requerimiento hecho por la Dirección de Predios del IDU, y al día de hoy no se ha desvirtuado la autenticidad de esos documentos, tal como se confirma con el expediente de la investigación penal que fue remitido por la Fiscalía. En este punto conviene destacar que si bien el IDU tiene el deber de ejercer una debida diligencia en la revisión de documentos para autorizar el pago, no tiene la competencia para investigar hechos ilícitos o presuntas falsedades.

En este sentido, se reitera lo manifestado por el Instituto en la contestación de la demanda al señalar que no es cierto que esta entidad este “encubriendo” un acto presuntamente falso, ya el acta de conciliación fue verificada por parte de esta entidad con el ánimo de revisar su autenticidad ante la entidad que lo profirió. Así mismo, el

IDU no es competente para investigar sobre la posible irregularidad ante el evento de un ilícito.

Al respecto debemos manifestar que la supuesta falsedad del acta de conciliación y del poder otorgado por el representante de Gerona y del pagaré<sup>26</sup> no ha sido demostrada. Tal como se evidencia con informe de policía judicial que se encuentra en el expediente penal incompleto que remitió la Fiscalía, para el Cuerpo Técnico de Investigación - CTI no fue posible realizar el peritaje grafológico porque los documentos originales no fueron aportados, documentos que son indispensables para hacer el análisis de grafología.

Aunado a ello, en este caso se ha desvirtuado el informe pericial aportado por la parte demandante, porque, tal como se señaló en la audiencia de pruebas y fue confirmado por el Perito, al día de hoy se exige la constatación de los documentos originales, pero ese dictamen no se realizó sobre los documentos originales y solo se analizó el poder. Tal como lo manifestó el apoderado del IDU en la audiencia de pruebas, el Manual de criminalística de la Fiscalía General de la Nación<sup>27</sup> consultado en página web, exige que se constaten los documentos originales para hacer al análisis grafológico. Con esto el dictamen pericial queda desvirtuado, máxime considerando que el informe de policía judicial que se encuentra en el expediente penal indicó que el análisis grafológico no se pudo realizar porque no estaban los documentos originales.

---

<sup>26</sup> Ver cuaderno principal migrado - archivo "14\_110013343063202300148001EXPEDIENTEDIGI20240206154152", página 5.

<sup>27</sup> Ver página 95 del Manual de Criminalística consultado en línea en: <https://www.fiscalia.gov.co/colombia/wp-content/uploads/policiajudicial/DOCPJFISCALIA/Manual%20de%20Criminal%EDstica.pdf>

Ahora bien, en lo relacionado con la declaración juramentada del representante legal de la sociedad en la que manifestó que no otorgó el poder para la celebración de la audiencia de conciliación y el acuerdo respectivo, se trata de una prueba que no resulta idónea para demostrar la supuesta falsedad que ha alegado la parte demandante. Por ello, no tiene la fuerza probatoria suficiente para desvirtuar la autenticidad del documento y para demostrar una supuesta falsedad.

En la demanda (hecho 1.22) se cuestiona que supuestamente la Dirección Técnica de Predios *“omitió vigilar los documentos que presentó “a abogada DORYS EUGENIA ÁLVAREZ FAJARDO” y que “la funcionaria proyectó la orden de pago, verificó después de haber pagado”*. Estas afirmaciones han quedado completamente desvirtuadas porque las pruebas demuestran que el IDU sí revisó y vigiló los documentos que fueron aportados con la solicitud de pago a favor de Víctor Hugo. Inclusive, se encuentra la trazabilidad de comunicaciones que demuestran que desde el área de tesorería se devolvió el trámite en varias ocasiones para verificar que los documentos cumplieran con todos los requisitos.

Además, si bien la verificación en la Notaría que confirmó la autenticidad del poder otorgado por el Representante Legal de Gerona se hizo con posterioridad al pago, lo cierto es que el resultado de esa verificación fue confirmar la autenticidad. Entonces, aunque se pudiera reprochar el hecho de haber hecho la verificación después del pago, lo cierto es que aunque se hubiese realizado antes del pago habría llevado a la misma conclusión, esto es, que el poder es autentico y se habría continuado con el trámite de pago.

Por lo anterior, el momento de verificación en este caso no puede dar lugar a atribuir ninguna falla del servicio causante del supuesto daño. Es decir, no se configura ninguna

falla del servicio y, en el remoto caso en que así se pudiera llegar a considerar, lo cierto es que no tiene relación de causalidad porque, se reitera, la verificación confirmó la autenticidad del poder, por lo cual no se cumple con el proceso de imputación de la causalidad adecuada.

Lo mismo se predica frente a la verificación del acta de conciliación. En efecto, está probado que el IDU verificó la autenticidad del acta de conciliación que fue registrada ante el Ministerio de Justicia y del Derecho. La consulta arrojó la autenticidad del acta y confirmó que efectivamente estaba registrada ante el Ministerio de Justicia.

En el hecho 1.25.3 la demandante señala que el IDU omitió requerir de INVERSORA Y PROMOTORA GERONA el endoso y la autorización para ordenar la entrega del total de la indemnización. En este punto hay que hacer una aclaración cardinal para el objeto del presente litigio: en este el IDU no omitió requerir el endoso, lo que pasa es el endoso no es exigible en este caso por tratarse de un título valor desmaterializado.

En el artículo primero del acta de conciliación se lee que el valor conciliado fue recibido a satisfacción por el acreedor, y en el artículo segundo se acordó que *“la convocada endosará y en consecuencia autorizará al convocante”*. Como se desprende del texto en cita, las partes no acordaron un *“endoso y/o autorización”*, sino una autorización que estimaron como consecuencial al endoso. Además, en los artículos siguientes acordaron:

**ARTICULO TERCERO.** Con el pago que se realiza por parte de la convocada al convocante, de conformidad con el valor conciliado, quedan las partes que firman la presente acta completamente a PAZ Y SALVO por concepto de principal, intereses, costas y agencias en derecho, respecto de las obligaciones existentes entre ellos.

**ARTICULO CUARTO.** En consecuencia, con la aceptación que las partes hacen respecto del monto conciliado y su forma de pago, renuncian a toda acción o pretensión presente, futura o pasada, respecto de las sumas de dinero y obligaciones conciliadas satisfactoriamente entre las partes que firman la presente acta.

Por lo anterior, el tiempo verbal utilizado en la redacción da a entender que el pago se realizó con la celebración del acuerdo y de ahí se desprende la autorización dada por el apoderado facultado para ello. Además, al resultar improcedente el endoso tampoco resultaba adecuado solicitar exigencias adicionales no pactadas como autorizaciones directas del representante cuando éste ya había autorizado a su apoderado para solicitar el pago, facultad otorgada mediante poder que, recuérdese, fue determinado como autentico por la Notaría y que no ha sido declarado como falso.

Conviene recordar que la figura del endoso está prevista en el artículo 654 del Código de Comercio para la transferencia de títulos valores físicos (con existencia material) mediante la incorporación de la firma del titular. A su turno, el artículo 651 del mismo Código determina que *“Los títulos-valores expedidos a favor de determinada persona, en los cuales se agregue la cláusula "a la orden" o se exprese que son transferibles por endoso, o se diga que son negociables, o se indique su denominación específica de título-valor serán a la orden y se transmitirán por endoso y entrega del título, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 648.”*.

Sin embargo, el endoso no aplica para títulos valores desmaterializados (intangibles), como por ejemplo, un CDT desmaterializado, para los que resulta aplicable la Ley 964 de 2005. En el caso bajo estudio que ocupa nuestra atención, se trata de un título de depósito judicial desmaterializado, por lo cual su transferencia no se realiza mediante endoso. En este caso, la Dirección Técnica de Predios tenía el deber de verificar los

documentos para determinar e identificar al beneficiario del pago, lo cual efectivamente realizó en este caso con el análisis de los documentos aportados por la apoderada del señor Víctor Hugo, por lo cual solicitó que se efectuara dicho pago y por ello la entidad remitió al Banco Agrario la respectiva autorización de pago al señor Víctor Hugo.

Por lo anterior, el IDU no incurrió en la omisión de exigir el endoso al que hace referencia el acta de conciliación, lo que pasa es que no lo podía exigir por la naturaleza del título, como acaba de explicarse. Esto no quiere decir que el IDU no hubiera verificado la existencia de autorización. De hecho, la entidad si verificó que la autorización existe y se desprende el poder otorgado por el representante de la sociedad Gerona a su apoderado. En efecto, el poder otorgado conlleva la autorización expresa para que el abogado autorizara y solicitara el pago del título, por lo que esto, sumado al acta de conciliación y los términos en que fue redactada, configura la autorización de la Sociedad para que el título se pagara a favor de Víctor Hugo.

Ahora bien, en el expediente está probado que, debido a las quejas presentadas por la apoderada de Gerona, el Ex-Director del IDU le ordenó a la Oficina de control interno hacer una auditoría al proceso de expropiación del RT 46881. Atendiendo a esto, el 13 de mayo de 2022 Control Interno emitió informe en el cual presentó los hallazgos, uno de los cuales es: *“Hallazgo N.º 3: No se evidenció soporte de endoso y/o autorización relacionado en el artículo 2 del Acta de conciliación 363/2020.”*. Este hallazgo se dio por cuanto *“No se evidenció soporte del endoso y/o autorización por parte de la firma Inversora y Promotora Gerona S.A. En Liquidación (Convocada), para el trámite de desembolso a favor del señor Víctor Hugo Jiménez Castro (Convocante) del título judicial, contraviniendo lo establecido en el artículo 2, del Acta de conciliación N.º 363 del 22/10/2020, del Centro de Conciliación y Arbitraje “Fundación Derecho y Equidad”, situación que puede afectar la completitud de*

*información para soportar el trámite de desembolsos asociados a títulos judiciales y generar riesgos jurídicos para el Instituto.”<sup>28</sup>.*

Sin embargo, la Dirección de Predios manifestó su inconformidad con esos hallazgos, por lo cual se llevó a cabo Comité Institucional de Coordinación de Control Interno – CICCI los días 21 de abril y 9 de mayo de 2022<sup>29</sup>, en el que la Dirección de Predios explicó que en este caso no se requiere endoso por tratarse de un título valor desmaterializado y que la autorización se encuentra en el acta de conciliación integrada con el poder otorgado por el Representante Legal de la sociedad Gerona. Al respecto, la Directora de Predios señaló:

Posteriormente, manifestó que no se consideraba procedente la formulación de Plan de Mejoramiento por las siguientes razones:

- El Acuerdo Conciliatorio se convierte en el mandato mismo para las actuaciones respecto del cobro del título.
- Si bien el Acuerdo Conciliatorio es suscrito en el 2018, las actuaciones de pago se gestionan en el 2020.
- El endoso es jurídicamente un acto unilateral, accesorio e incondicional, por medio del cual el tenedor de un título valor coloca a otra persona en su lugar con efectos plenos y limitados.
- Es característica esencial para que existan endosos, que el título valor exista de forma materializada.
- Para el registro topográfico objeto de auditoría, el IDU en cabeza de la DTDP, gestionó un título desmaterializado, lo anterior conforme al procedimiento establecido por el Banco Agrario.
- Los títulos desmaterializados son aquellos valores que carecen de un documento físico que los soporte.
- Para los títulos desmaterializados, al no existir materialmente, no es posible realizar su entrega material y por ende tampoco su endoso. Lo que procede para un título judicial desmaterializado, es su registro o anotación en cuenta, aparejados a la entrega de la correspondiente constancia

<sup>28</sup> Ver cuaderno principal migrado - archivo  
“25\_110013343063202300148006EXPEDIENTEDIGI20240206154821” - Página 312

<sup>29</sup> Ver cuaderno principal migrado - archivo  
“25\_110013343063202300148006EXPEDIENTEDIGI20240206154821” - Página 318

**DESARROLLO**

o certificación; además, estarán siempre las partes facultadas para escoger el mejor mecanismo con el fin de efectuar la creación o transferencia del derecho en condiciones extensivas de publicidad de la operación negocial.

- Conforme a lo anterior, al existir un acta de conciliación que prestaba mérito ejecutivo y que hizo tránsito a cosa juzgada, y que constituía un título ejecutivo, en la cual se efectúa el reconocimiento expreso y claro de la suma adeudada por parte de la mencionada sociedad al señor Jiménez, para efectos del pago a éste por parte del IDU, entidad deudora del precio indemnizatorio por virtud de la expropiación, no era necesario, ni jurídicamente procedente, realizar el endoso previo del título de depósito judicial No. 400100007338617.

En este sentido, agregó que no hubo falta de completitud de la información para soportar el trámite de pago, ya que el acuerdo era el mandato para la actuación, no procedía el endoso dada la condición desmaterializada del título. De acuerdo con esto, tampoco hubo riesgo jurídico sobre el proceso como afirma el equipo auditor.

La doctora María del Pilar Grajales Restrepo, manifestó que no es de recibo los argumentos esbozados por el equipo auditor, lo anterior en razón a que: i) de conformidad con el numeral 11 del MANUAL ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DEPÓSITOS JUDICIALES del Consejo Superior de la judicatura, dentro de las operaciones de los depósitos judiciales desmaterializados, no se describe la circularización de éstos, sino la conversión, reposición y fraccionamiento, ii) El título de depósito judicial al tener la condición de un título valor, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 619 del Código de Comercio, el derecho en el incorporado es independiente y autónomo al negocio causal o subyacente que le dio origen, y para efectos de su transferencia, debe aplicarse la ley de circulación correspondiente por parte de su legítimo tenedor, mediante su entrega material y endoso, situación que como ya se indicó no se puede predicar del caso objeto de auditoría, en razón a que corresponde a un título desmaterializado.

Una vez expuestos esos argumentos que no fueron presentados ni analizados por la Oficina de Control Interno, los integrantes del Comité precisaron como válidos los esos argumentos frente a que no se requería soporte de endoso dado que el título era desmaterializado. Por eso la máxima instancia de control interno desestimó el hallazgo, pero mantuvo la recomendación para incluir en el plan de mejoramiento, veamos:

Los integrantes del Comité precisaron como válidos los argumentos de la DTDP frente a que no se requería soporte de endoso, dado que el título era desmaterializado; sin embargo, consideraron procedente, de manera unánime, la formulación de un Plan de mejoramiento en el sentido de documentar las acciones que mencionó la DTDP, viene implementando, asociadas a la actualización de la información documentada (procedimientos, manuales, entre otros), en la que se fortalezcan los controles para el trámite de desembolso de recursos, cuando medie autorizaciones de terceros, entre otros aspectos.

Como se observa, las conclusiones del Informe de Auditoría fueron desestimadas considerando de recibo los argumentos de la Dirección de Predios sobre la imposibilidad jurídica de exigir el endoso, aunque en el acta de conciliación se hubiese hecho referencia expresa a esa obligación de imposible cumplimiento.

En este punto de destaca que en el proceso para el pago el IDU actuó ceñido a los postulados de buena fe y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 83 de la Constitución Política que establece que *“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”*. Considerando esto, el IDU partió de la presunción de legalidad de los documentos aportados para que se realizara el pago a favor del señor Víctor Hugo, sin perjuicio de lo cual procedió a su revisión y verificación de autenticidad, sin que se hubieran identificado motivos para dudar de su autenticidad o que aparentaran falsedad, máxime considerando que el acta de conciliación presta mérito ejecutivo y estaba debidamente registrada ante el Ministerio de Justicia.

Nótese que el perito Víctor Hernando Martínez Huertas fue enfático en responder a pregunta de la señora Juez en audiencia de pruebas, que una persona normal no llega

a la misma conclusión sobre la autenticidad de las firmas a simple vista (minuto 25), pues para identificar si se trata de una firma original o no hay que tener una preparación y temas muy estudiados, de tal manera que se requieren estudios especiales sobre documentos y criminalística.

Por todo lo anterior, es claro que en relación con el proceso de verificación y autorización para el pago el IDU no incurrió en ninguna acción u omisión constitutiva de falla del servicio que haya podido generar un daño a la sociedad Demandante. Además, si se llegare a configurar alguna falsedad en dichos documentos, esto configura un hecho de tercero ajeno al IDU y, en consecuencia, no se le puede atribuir ningún tipo de responsabilidad a la entidad.

Por ello, las pretensiones de la demanda deben ser rechazadas y todas las afirmaciones por supuestas falsedades y comisión de otros delitos alegadas por en los hechos de la demanda (1.25) están llamadas a ser desestimadas. Estos señalamientos escapan al ámbito de la responsabilidad administrativa y corresponden a un juicio de responsabilidad penal, proceso que se encuentra en etapa de indagación y no se ha determinado ninguna irregularidad por parte de funcionarios del IDU. Así entonces, no se ha demostrado la ocurrencia de ningún delito y las consideraciones de la demanda deben ser desestimadas, máxime considerando el principio de presunción de inocencia. Finalmente, revisado el expediente penal llama la atención que la demandante presentó denuncia penal contra los funcionarios del IDU, pero no contra el señor Víctor Hugo, ni la abogada Dorys Álvarez ni el abogado Carlos Adner Viveros Díaz, quienes serían los primeros llamados a responder por los documentos presuntamente fraudulentos y el dinero pagado.

### **3.4. Lo probado en relación con los perjuicios**

En el documento de subsanación de la demanda, la parte demandante precisó la solicitud de condenas por los siguientes aspectos:

1. Valor de referencia del área objeto de expropiación por la suma de \$2.361.383.374.
2. Valor de intereses de mora por suma de \$1.369.651.662.
3. Indexación por la suma de \$543.367.981
4. Oportunidad perdida por la suma de \$1.416.830.024
5. Gastos por cobranza por la suma de \$569.123.300

Lo anterior arrojó un valor total de pretensiones de condena por la suma de \$2.529.321.305.

En estos alegatos conclusivos reiteramos la oposición a los supuestos perjuicios en las tipologías y cuantías solicitadas por la parte demandante.

Con respecto al valor del capital nos oponemos a que se condene al IDU a pagar dicho valor porque, en primer lugar, ese valor ya fue pagado en debida forma al señor Víctor Hugo con base en el acta de conciliación y el proceso ampliamente descrito en este documento. En segundo lugar, porque las pruebas que reposan en el expediente no dan certeza sobre la titularidad y naturaleza del predio, de tal manera que surgen dudas sobre el área objeto de expropiación pertenecía a Gerona o hacía parte de una zona de cesión a favor del Distrito. En tercer lugar, porque el medio de control de reparación directa es improcedente para reclamar el pago producto de una expropiación, caso en el cual la demandante ha debido ejercer la acción ejecutiva o el medio de control de cumplimiento de normas con fuerza material de Ley o de actos administrativos (art. 146 C.P.A.C.A.).

En cuarto lugar, hay que señalar que en las excepciones la parte demandante presentó aquella denominada falta de competencia por razón cuantía, la cual fue desestimada por el Despacho mediante auto del 22 de mayo de 2024, por lo siguientes argumentos:

*“Con respecto a la excepción de falta de competencia, en la que la parte demandada y demandante aducen que el presente proceso es competencia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca atendiendo al factor cuantía, el despacho dispondrá estarse a lo resuelto en el auto de fecha 24 de abril de 2023 proferido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, en el que esa Corporación decidió declarar su falta de competencia para conocer del presente asunto y remitir el expediente a los Jueces Administrativos del Circuito Judicial de Bogotá – Sección Tercera.”*

Así las cosas, este trámite no incluye la pretensión relacionada con el pago del valor indemnizatorio que no fue solicitado en la demanda inicial, sino que fue incluido en la subsanación de la demanda, valor este que afecta la competencia del Juzgado para conocer del presente proceso. Además, en el valor total de las pretensiones tampoco se incluye el valor por este concepto ni por intereses de mora.

En relación con las pretensiones sobre el pago de intereses por mora nos oponemos expresamente a este reconocimiento porque no solamente no existe mora en el pago de la indemnización, sino que esta pretensión carece de toda prueba en el proceso. Además, la parte demandante señala una suma superior a mil millones de pesos pero no indica cuál fue la fórmula utilizada para llegar a ese valor, ni cual fue el porcentaje de interés que se tomó como base, ni la fecha de inicio para su cálculo.

Sobre esta pretensión también debemos poner de presente que el medio de control de reparación directa no es adecuado para reclamar perjuicios por el no pago oportuno. Al respecto, en providencia del 20 de octubre de 2005 bajo el radicado 17001-23-31-000-

1991-02819-01(13674), la Sección Tercera del Consejo de Estado con ponencia del Consejera Ruth Stella Correa consideró que *“en relación con los perjuicios sufridos por los demandantes por no haberse realizado el pago oportuno de la indemnización debida, considera la Sala que igualmente, no procede la acción de reparación directa sino que dentro del mismo proceso ejecutivo que se adelantara para obtener el pago del valor del inmueble podía obtenerse el cobro de la indemnización por el no pago oportuno de la misma, de conformidad con lo establecido en el artículo 1617 del Código Civil, en el cual podía cobrarse, además, la corrección monetaria, desde la constitución en mora.”*.

Ciertamente la normatividad aplicable al caso estudiado por el Consejo de Estado correspondió al Código Contencioso Administrativo, al paso que la normatividad aplicable a este caso bajo estudio corresponde al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, pero resulta aplicable ese razonamiento jurídico, pues si bien el nuevo Código acogió la teoría moderna de la acción según la cual solo hay una acción, se refiere a varios medios de control con pretensiones especiales para cada uno. Al respecto, la Doctora Consuelo Sarria Olcos señala que:

*“(...) es claro que el legislador suprimió la denominación de “acciones” y la sustituyó por “medios de control”, pero mantuvo respecto de cada uno de ellos su propia definición y regulación (...). Es decir que no dejó libertad para acudir ante el estado a obtener cualquier pronunciamiento, mediante cualquier medio de control, sino que reguló las diferentes pretensiones que se pueden hacer valer ante la jurisdicción contencioso administrativa, mediante cada uno de los medios d control, estableciendo para cada uno*

*de ellos su propia regulación, en algunos casos con requisitos, oportunidades y hasta procedimientos diferentes.”<sup>30</sup>.*

Por ello, en este caso el pago de la indemnización por expropiación así como los supuestos intereses de mora no pueden encauzarse por el medio de control de reparación directa y no resulta acertado acceder a las pretensiones.

Sobre la pretensión de condena por concepto de indexación también nos oponemos porque, al igual que la suma anterior, carece de toda prueba y no se encuentra la información para determinarla. Además, el concepto de indexación se encuentra incluido en el interés por mora<sup>31</sup>, por lo cual hay una indebida acumulación de pretensiones en este sentido. Así las cosas, en el hipotético caso en que se llegue a ordenar el pago de intereses de mora, no se podrá acceder al reconocimiento de indexación.

También nos oponemos al reconocimiento de supuestos perjuicios por concepto de pérdida de oportunidad porque en el expediente no se encuentra ninguna prueba que permita acreditar con grado de certeza esta petición. En este caso conviene llamar la atención del Despacho que la sociedad Gerona se encontraba en disuelta y en estado de liquidación, tal como se evidencia en el certificado de cámara de comercio<sup>32</sup>, veamos:

---

<sup>30</sup> BENAVIDES, Jose Luis. Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, comentado y concordado. Universidad Externado de Colombia. 2 ed.2016. p. 361 – 362.

<sup>31</sup> Al respecto ver auto del 15 de agosto de 2024 proferido por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS, consultado en línea en: <https://publicacionesprocesales.ramajudicial.gov.co/documents/6098902/36059663/009-2018-00491.pdf>

<sup>32</sup> Ver Archivo 25, página 25.

-----  
INVERSORA Y PROMOTORA GERONA S.A.

CERTIFICA:

QUE LA SOCIEDAD SE HALLA DISUELTA EN VIRTUD DEL ARTICULO 50 PARAGRAFO PRIMERO DE LA LEY 1429 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2010, INSCRITA EN ESTA ENTIDAD EL 30 DE DICIEMBRE DE 2011, BAJO EL NUMERO 01586371 DEL LIBRO IX , Y EN CONSECUENCIA SE ENCUENTRA DISUELTA Y EN ESTADO DE LIQUIDACION.

CERTIFICA:

En el expediente también se encuentra que mediante Escritura Pública No. 2043 del 22 de abril de 2022 de Notaría 73, inscrita en la Cámara de Comercio el 11 de junio de 2022 con el No. 02848797 del Libro IX, la persona jurídica de la referencia se reactivó<sup>33</sup>.

Conforme a lo anterior, surgen dudas sobre el desarrollo del objeto social de la sociedad y su capacidad financiera.

Ahora bien, en el expediente se encuentra como prueba un documento de Invitación a participar en el “*desarrollo del proyecto Torres de Altamira*”, documento cuya autenticidad no se puede verificar porque no se aportaron los documentos para verificar la existencia y representación de la sociedad, por lo cual no es posible concluir que en este caso existió una oportunidad real. En el referido documento no se indica el NIT de la sociedad, por lo cual no se puede verificar su existencia. Además, al hacer la búsqueda en el sistema RUES no aparece registro de la sociedad “*Constructora Forteza Ltda*”, sino de una sociedad por acciones simplificadas, todo lo cual pone en duda el documento que fue aportado como prueba. Aunado a ello, a simple vista los números indicados en la propuesta no son suficientes para calcular el valor de una supuesta pérdida de oportunidad y por la experiencia en el sector inmobiliario no deja de ser llamativo que

---

<sup>33</sup> Ver cuaderno principal migrado - archivo  
“17\_110013343063202300148002EXPEDIENTEDIGI20240206154403”, pagina 35.

en un proyecto con ventas estimadas en \$42.900 millones y con el 90% vendido se busquen inversionistas, cuando usualmente se acude al crédito.

Por lo anterior, no se tiene certeza de la existencia de una oportunidad perdida y mucho menos del valor que supuestamente se esperaba ganar. Por consiguiente, no hay lugar a reconocer ningún valor por este concepto.

Finalmente, con respecto a los supuestos gastos de cobranza también nos oponemos a su reconocimiento porque en el expediente no se encuentra prueba idónea que acrediten dicho perjuicio y de los valores pedidos exceden considerablemente las tarifas de honorarios. Además, la demandante realizó un cálculo equivocado al calcular este valor sumando conceptos excluyentes como indexación e intereses por mora, y valores carentes de todo sustento probatorio como la pérdida de oportunidad.

Por lo expuesto, nos oponemos al reconocimiento de perjuicios y con el mayor respecto solicitamos a Su Señoría que desestime todas las pretensiones de declarativas y de condena.

### **3.5. Lo probado en relación con el llamamiento en garantía**

En lo relacionado con el llamamiento en garantía, ha quedado debidamente probado que en el caso en que llegue a condenar a la entidad demandada con ocasión del pago por documentos fraudulentos, la aseguradora La Previsora deberá asumir el valor de la condena se acuerdo al límite asegurado en virtud del amparo SEGURO INFIDELIDAD DE RIESGOS FINANCIEROS - Póliza No. 1001527 expedida el 18 de febrero de 2021,

cuya cobertura inició el 13/08/2021 y finalizó el 01/01/2022, bajo la cobertura de falsificación extendida<sup>34</sup>.

Se ha demostrado que los hechos que se discuten se encuentran amparados en dicha póliza dado que se manifiesta que estos acaecieron el 24 de septiembre de 2021, y que la demanda y el llamamiento en garantía le fueron notificados antes de que operara la caducidad de la acción derivada del seguro. Además, el IDU le informó a la aseguradora sobre los hechos ocurridos en el trámite de pago del predio que nos ocupa.

Por consiguiente, en caso de que el Instituto resulte vencido en juicio, la aseguradora está llamada a responder por las sumas que determine el Despacho, con fundamento en la póliza contratada.

#### **4. Solicitud**

Con base en las consideraciones fácticas y jurídicas que anteceden, así como en el material probatorio recaudado, de forma respetuosa me permito solicitar al H. Despacho se sirva desestimar las pretensiones de la demanda y declarar probadas las excepciones propuestas por el IDU, declarando que no se configuró ninguna falla del servicio atribuible a la entidad demandada y que cualquier hecho de falsedad que se llegare a considerar es ajeno a IDU y corresponde a hechos de terceros no imputables a la entidad.

---

<sup>34</sup> Ver cuadro de llamamiento en garantía migrado - archivo "53\_110013343063202300148001EXPEDIENTEDIGI20240206162032", página 5.

En los términos anteriores dejamos rendidos los alegatos de conclusión.

De la H. Juez, con el acostumbrado respeto y la debida consideración,



**CARLOS EDUARDO MEDELLÍN BECERRA**

C.C. 19.460.352

T.P. 96.623 del C.S. de la J.

Apoderado especial del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU