

**LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA - Acreditación / CERTIFICADOS DE TRADICION Y LIBERTAD - Acreditación de derechos / FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA - Configuración**

Los demandantes JUAN PABLO REYES PADILLA, GERMAN MARIN CUBIDES y OFELIA MARIN DE GONZALEZ acreditaron los derechos derivados de la inscripción en los folios de Matrícula Inmobiliaria 1000-0113148, 100-0038240 y 100-0072850 expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales. Igualmente el señor RODRIGO MARÍN VERANO demostró igual calidad en los inmuebles distinguidos con los folios de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-0041560 y 100-0072848 de la misma oficina. En suma porque dieron cumplimiento a la previsión contenida en el artículo 265 del C. de P.C., 43 y 44 del Decreto 1250 de 1970, al aportar los respectivos títulos y los certificados de libertad y tradición que revelan la situación jurídica de cada uno de los inmuebles y, en todo caso porque de conformidad con el artículo 54 del Decreto 1250 de 1970: “Las Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas”. Por el contrario, el señor RODRIGO MARÍN VERANO no demostró derechos inscritos en el inmueble ubicado en el Barrio Baja Suiza Calle 65 con Carrera 18, ficha catastral Nro. 1-01-181-0003-000, al igual que la señora ANA ROSA MARÍN VERANO sobre el lote de terreno ubicado en el Barrio de la Toscaza o Baja Suiza de la ciudad de Manizales con un área total de 640 M2, distinguido con la Ficha Catastral Nro. 1-01-182-0011-000. En consecuencia, al no acreditar uno de los presupuestos materiales consistente en la falta de legitimación por activa, en tanto que invocan una situación registral que no demuestran, conduce obligatoriamente a una sentencia desestimatoria de sus respectivas pretensiones, por falta de interés en las resultas del proceso.

**FUENTE FORMAL:** CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL - ARTICULO 265; DECRETO 1250 DE 1970 - ARTICULO 43 / DECRETO 1250 DE 1970 - ARTICULO 444

**ELEMENTOS DE JUICIO - Valoración / JUICIO DE RESPONSABILIDAD - Situación registral del inmueble / OBRA PUBLICA - Ejecución. Cobro. Utilidad / AFECTACION DE BIEN INMUEBLE - Utilidad pública**

Para la Sala, hecha una valoración de los distintos elementos de juicio incorporados al proceso, no están presentes los elementos que comprometen la responsabilidad de la administración en relación con la situación registral de los inmuebles. En efecto, la obra pública denominada Avenida del Río de la ciudad de Manizales, se aprobó en Acta No. 546 de 1º de septiembre de 1987 por el Instituto de Valorización de Manizales, para lo cual se ordenaron los trámites para su ejecución y cobro. En dicha anualidad se procedió a la realización de esta y no se ve ninguna relación con la afectación alegada por los demandantes, de modo que no podría concluirse que a raíz de la misma su situación registral y posesión se vio afectada, comprometida o desmejorada, por el contrario, una obra de gran envergadura favorecería considerablemente los derechos registrales inmuebles de su entorno generando como mínimo una valorización. En suma se advierte que no existe relación entre la declaratoria de utilidad pública proferida en los años 1992 y 1993 por el municipio y la ejecución de la misma obra adelantada por el INVAMA en el año de 1987. Mediante el Acuerdo No. 020 de 8 de abril de 1992 el Concejo de Manizales, otorgó facultades al Alcalde para desarrollar el proyecto de renovación urbana denominado “PLAN BAJA SUIZA” y decretó la afectación por utilidad pública de unos inmuebles ubicados en el mismo sector y en los términos del Acuerdo No. 017 de 5 de marzo de 1993, modificó la decisión anterior.

**BIEN INMUEBLE - Enajenación voluntaria / ENAJENACION VOLUNTARIA - Ley 9 de 1989 / EXPROPIACION - Utilidad pública / AFECTACION DE OBRA PUBLICA - Término / AFECTACION DE OBRA PUBLICA - Contrato / AFECTACION REGISTRAL DEL INMUEBLE - Inexistencia**

Con la expedición de la Ley 9ª de 1989, vigente para la época en que sucedieron los hechos, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podían adquirir por enajenación voluntaria o forzada inmuebles urbanos o suburbanos. En rigor, dichas entidades tenían competencia para afectar de pleno derecho el dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales. En ese entendido, la expropiación por motivos de utilidad pública tendría como fines específicos la ejecución de planes de desarrollo y obras públicas, según se desprende de la redacción original del artículo 10. Adicionalmente, el artículo 37 de la Ley 9ª prevé que “toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El artículo 19 del decreto 2400 de 1989, dispuso que en los casos en que la entidad “imponga una afectación celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente Ley. Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental. En el caso concreto, cabe precisar que la situación registral de los actores no se afectó, por cuanto la medida no se anotó en los folios de Matrícula Inmobiliaria, aunque en principio podría sostenerse que, con la expedición de los Acuerdos Nos 020 de 1992 y 017 de 1993, los inmuebles de los demandantes quedaron parcialmente afectados, esto no es así, porque la orden no produjo efectos vinculantes, no se notificó en legal forma a los interesados y, no cumplió con el requisito de publicidad registral, lo cual torna ineficaz la decisión de la administración. Lo último porque los mencionados Acuerdos Nos 020 de 1992 y 017 de 1993, no se inscribieron en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de la ciudad de Manizales.

**FUENTE FORMAL:** LEY 9 DE 1989 - ARTICULO 10 / LEY 9 DE 1989 - ARTICULO 37 / DECRETO 2400 - ARTICULO 19

**LIMITACION AL DOMINIO - Parámetros y niveles / FIJACION DE PARAMETROS Y NIVELES - Negación / OPERACION ADMINISTRATIVA - Ejercicio de facultad reglamentaria / OPERACIÓN ADMINISTRATIVA - Configuración**

Conforme a la manifestación hecha por la parte actora la limitación al dominio impuesta por la administración, se extendió a la decisión desfavorable relacionada con las solicitudes sobre fijación de parámetros y niveles, presentada por cada uno de los demandantes. (...) en términos generales la operación administrativa consiste en el ejercicio de una facultad reglamentada en provecho de la

administración, con empleo del procedimiento correspondiente, vinculada a un acto de la administración expreso o tácito, para el caso los Acuerdos Nos 020 de 1992 y 017 de 1993. En consecuencia, por tratarse de actuaciones que pretenden darle firmeza a una decisión de la administración, proferida por razones de interés público que afectan intereses particulares, configura sin duda una operación administrativa, la cual podrá ser controvertida en ejercicio de la acción de reparación directa, como ocurrió en el caso concreto.

**OBRA PUBLICA - Inmuebles / OBRA PUBLICA - Licencia / LICENCIA URBANISTICA - Reglamentación / SOLICITUD DE FIJACION DE PARAMETROS Y NIVELES - No existe reglamentación jurídica / SOLICITUD DE FIJACION DE PARAMETROS Y NIVELES - Permisos relacionados con la topografía del terreno. Decreto 564 de 2006 / SOLICITUD DE FIJACION DE PARAMETROS Y NIVELES - Derechos del titular, poseedor, tenedor**

Conforme al artículo 63 del texto original de la Ley 9a. de 1989, vigente para la época de ocurrencia de los hechos, para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o de urbanización y parcelación para construcción de inmuebles, de terrenos en las áreas urbanas, sub-urbanas, y rurales de los municipios, se requería permiso o licencia expedida por los municipios, áreas metropolitanas, del Distrito Especial de Bogotá o de la Intendencia de San Andrés y Providencia. La mencionada Ley 9ª de 1989, no reguló situaciones distintas a las mencionadas, ni las normas que contienen los estatutos del INVAMA, regulan lo relativo a otras situaciones, de manera que las solicitudes sobre fijación de parámetros y niveles no tenían desarrollo reglamentario propio, ni se especificaba su alcance o su contenido técnico. En términos similares la Ley 388 de 1997, modificatoria de la Ley 9ª de 1989, tampoco se ocupó de desarrollar lo relativo a las solicitudes sobre fijación de parámetros y niveles. (...) En cambio, el Decreto 564 de 2006, por el cual se reglamentaron las licencias urbanísticas y se expidieron otras disposiciones, desarrolló lo relativo a “Otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias”. La solicitud sobre fijación de parámetros y niveles se acompaña, entonces, con los permisos relacionados con la topografía del terreno especialmente para la corrección técnica de cotas y áreas y, con estudios geotécnicos para realizar obras, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio o distrito, que puedan comprometer, entre otras actividades, movimiento de tierras. Estas solicitudes previas a las licencias de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, aunque sin desarrollo normativo importante, se relacionan directa o indirectamente con la planeación de una obra y deben atenderse, en cuanto son ejercicios legítimos de facultades, que los particulares pueden realizar sobre lo que es suyo, con el fin de establecer, si así lo consideran, las condiciones reales para la viabilidad de un proyecto futuro. Adicionalmente, la solicitud de fijación de parámetros y niveles no está reservada al titular del bien, porque igual derecho le asiste al poseedor, al tenedor y aún al responsable de la obra. No existe norma que impida su ejercicio. Hacerlo se traduce en una limitación o disminución de las facultades que los terceros poseen sobre los inmuebles.

**FUENTE FORMAL: LEY 9 DE 1989 - ARTICULO 63 / LEY 388 DE 1997 / DECRETO 564 DE 2006**

**RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL ESTADO - Daño antijurídico / DAÑO ANTIJURIDICO - Configuración / RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL ESTADO - Imputación del daño antijurídico a la entidad demandada. Configuración**

La decisión mediante la cual la funcionaria de la Secretaría de Planeación Municipal se abstuvo de dar curso a la petición de fijación de parámetros y niveles compromete la responsabilidad de la administración, pues a términos del artículo 90 de la C.P. que constituye el régimen de responsabilidad que nos gobierna, el Estado responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas. En este caso, independientemente de la antijuridicidad de la conducta lo que realmente conduce a declarar la responsabilidad del establecimiento municipal es la antijuridicidad del daño que los demandantes no estaban en la obligación de soportar. Los argumentos expuestos son suficientes para revocar la sentencia del Tribunal, en el sentido de declarar la responsabilidad patrimonial de la administración municipal por los perjuicios causados a los demandantes con ocasión de la limitación a sus facultades legales, al impedirles ejercer sus derechos a planear intervenciones sobre los inmuebles, consistente en no dar curso a la peticiones sobre fijación de parámetros y niveles en los distintos predios.

**FUENTE FORMAL: CONSTITUCION POLITICA - ARTICULO 90**

**INDEMNIZACION DE PERJUICIOS - Daño emergente / DAÑO EMERGENTE - Afectación patrimonial / DAÑO EMERGENTE - Causación / POSEEDOR DE INMUEBLE - Perjuicios / PERJUICIOS - Disminución del ejercicio sobre la posesión de inmueble**

Aunque la Sala echa de menos la prueba directa relacionada con la causación del daño emergente, constituido por la afectación patrimonial, relacionada con la imposibilidad de los demandantes de establecer las condiciones geotécnicas de los terreno determinados, los distintos elementos de prueba acompañados al proceso permiten inferir que para el momento de ocurrencia de los hechos los actores no solamente eran titulares de los derechos derivados de la inscripción en los folios de Matrícula Inmobiliaria, sino que ostentaban calidad de poseedores y por esa razón, en incidente separado, que deberán promover los interesados dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de notificación del auto que ordene cumplir lo dispuesto por el superior y en los precisos términos previstos en el artículo 307 del C. de P.C., deberá establecerse los perjuicios causados. Para el efecto, no podrá perderse de vista que los perjuicios se concretarán a la imposibilidad de la obtención del permiso para medir los parámetros y niveles de cada uno de los inmuebles, que implicó una disminución de su ejercicio a la posesión sobre los bienes. Los valores serán actualizados con los índices de precios al consumidor.

**FUENTE FORMAL: CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL - ARTICULO 307**

**CONSEJO DE ESTADO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA**

**SECCION TERCERA**

**SUBSECCION B**

**Consejera ponente: STELLA CONTO DIAZ DEL CASTILLO**

Bogotá D.C., diez (10) de marzo de dos mil once (2011)

**Radicación número: 17001-23-31-000-1995-09052-01(18993)**

**Actor: RODRIGO MARIN VERANO Y OTROS**

**Demandado: MUNICIPIO DE MANIZALES E INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES**

**Referencia: ACCION DE REPARACION DIRECTA**

Resuelve la Sala el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Caldas el 18 de mayo del año 2000, mediante la cual se negaron las súplicas de la demanda.

## **I ANTECEDENTES**

El 19 de enero de 1995, los señores RODRIGO y ANA ROSA MARÍN VERANO, JUAN PABLO REYES PADILLA, GERMÁN MARÍN CUBIDES, OFELIA MARÍN DE GONZÁLEZ, en ejercicio de la acción de reparación directa, solicitaron declarar patrimonialmente responsable al Municipio y al Instituto de Valorización de Manizales–INVAMA de los perjuicios causados a los demandantes con la limitación impuesta sobre los inmuebles de su propiedad.<sup>1</sup>

### **1. HECHOS PROBADOS**

De conformidad con el material probatorio que obra en el expediente, se pueden dar por ciertos los siguientes hechos:

**1º.** Los demandantes figuran inscritos en los Folios de Matrícula Inmobiliaria que a continuación se relacionan respecto de los siguientes inmuebles:

**A.- RODRIGO MARÍN VERANO:**

---

<sup>1</sup> Folios 98 y siguientes del cuaderno principal.

- Inmueble de la calle 65 con carrera 18, en el barrio Baja Suiza, Comuna 6, inscrito en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Manizales con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 100-0041560 y Ficha Catastral 1-01-181-0002-000, con un área total de 450 M2, el cual se encuentra plenamente identificado por sus linderos
- Inmueble ubicado en el barrio Toscana o Baja Suiza, en la carretera a Minitas, distinguido el Folio de Matrícula Inmobiliaria 100-0072848 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales y Ficha Catastral -01-182-0009-000, con un área total de 336 M2, el cual se encuentra plenamente identificado por sus linderos.

#### **B.- JUAN PABLO REYES PADILLA:**

- Inmueble y casa de habitación ubicados en el paraje Las Minitas, barrio de la Suiza o Toscaza del Municipio de Manizales, identificado en la oficina de Instrumentos Públicos y Privados de la ciudad de Manizales, con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 1000-0113148 y Ficha Catastral 1-01-181-023-000, con un área total de 333 M2, el cual se encuentra plenamente identificado por sus linderos.

#### **C.- GERMAN MARÍN CUBIDES:**

- Inmueble ubicado en la ciudad en el barrio La Toscaza o Baja Suiza, distinguido con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 100-0038240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales y Ficha Catastral 182-0038-000, con un área total de 144 M2, el cual se encuentra plenamente identificado por sus linderos.

#### **D.- OFELIA MARÍN DE GONZÁLEZ:**

- Inmueble ubicado en la ciudad de Manizales, en la calle 65, con carrera 18, distinguido con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-0072850 y Ficha Catastral 1-01-181-0016-000, con un área total de 302 M2, el cual se encuentra plenamente identificado por sus linderos.

2. El 1º de septiembre de 1987, la Junta Directiva del Instituto de Valorización de Manizales aprobó la ejecución de la obra pública denominada “AVENIDA DEL RIO”.

3º. Mediante Acuerdos Números 020 de 1992 el Concejo de Manizales otorgó facultades al Alcalde del Municipio para desarrollar el proyecto de renovación urbana “PLAN BAJA SUIZA”,<sup>2</sup> al tiempo que declaraba como de utilidad pública e interés social, los inmuebles ubicados en el sector llamado Baja Suiza.

3º. Mediante Acuerdo No. 017 el Concejo de Manizales precisó el alcance de la decisión anterior, afectando los inmuebles, identificados por su nomenclatura y ficha catastral.

4º. El 21 de septiembre de 1993, la Oficina de Planeación Municipal de la ciudad de Manizales negó las solicitudes presentadas por los demandantes, relacionadas con la fijación de parámetros y niveles.

5º. Entre los señores GERMÁN MARÍN CUBIDES y ANA ROSA MARÍN HENAO, por un lado y por otro el señor JAIME DE JESÚS ALZATE USMA se celebró contrato de promesa de compraventa, el 13 de agosto de 1993, resuelto mediante acuerdo suscrito el 19 de agosto de 1993.

6º. Los demandantes afirman que el Municipio de Manizales no materializó el trámite de expropiación sobre sus bienes, pero, mantuvo la afectación de los mismos, sin perjuicio de no haber inscrito la declaratoria de utilidad pública en los respectivos folios de Matrícula Inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, en tanto negó los trámites de Licencias de Construcción adelantados ante la Oficina de Planeación Municipal.

## **2. MATERIAL PROBATORIO**

**2.1 Prueba documental. En el expediente obran entre otros los siguientes documentos:**

**2.1.1.** Copia auténtica de la Escritura Pública de compraventa No. 2.289 de 16 de diciembre de 1948, otorgada en la Notaría Primera de Manizales<sup>3</sup>, mediante la cual la señora MARÍA DURAN DE GARCÍA transfiere el derecho real a favor de JUÁN PABLO REYES PADILLA de un lote de terreno situado en el paraje Las

---

<sup>2</sup> Documento aportado al proceso visible a folio 58 del cuaderno principal.

<sup>3</sup> Documento aportado al proceso por la parte actora, visible a folios 26 y siguientes del cuaderno principal.

Minitas, barrio de la Suiza o Toscana del Municipio de Manizales y copia del folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 1000-0113148<sup>4</sup>, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad.

**2.1.2.** Copia auténtica de la Escritura Pública de compraventa No. 302 de 15 de marzo de 1968, otorgada en la Notaría Cuarta de Manizales<sup>5</sup>, mediante la cual los señores LUIS ALFREDO BAUTISTA AGUDELO y MARÍA ESTHER GUTIÉRREZ DE BAUTISTA transfieren el derecho real a favor de la señora OFELIA MARÍN DE GONZALEZ de un lote de terreno situado en la ciudad de Manizales, en la calle 65, con carrera 18 y copia del folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-0072850, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad.

**2.1.3** Copia auténtica de la Escritura Pública de compraventa No. 589 de 19 de junio de 1971 otorgada en la Notaría Tercera de Manizales<sup>6</sup>, mediante la cual el señor JOSÉ WILMAR MORALES GIRALDO transfiere el derecho real a favor de RODRIGO MARÍN VERANO del lote de terreno ubicado en la Calle 65 con Carrera 18, Barrio Baja Suiza del Municipio de Manizales y copia del folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-0072848, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

**2.1.4** Copia auténtica de la Escritura Pública de compraventa No. 81 de 23 de enero de 1973, otorgada en la Notaría Tercera de Manizales<sup>7</sup>, mediante la cual el señor EILMAR MORALES GIRALDO transfiere a favor GERMÁN MARÍN CUBIDES, un lote de terreno ubicado en el Barrio La Toscana o Baja Suiza de la ciudad de Manizales y copia del folio de Matrícula Inmobiliaria 100-0038240, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

**2.1.5** Copia auténtica de la Escritura Pública No. 605 de 6 de mayo de 1981 otorgada en la Notaría Trece de Manizales<sup>8</sup>, que protocoliza la sentencia de 15 de octubre de 1980 a favor del señor Rodrigo Marín Verano del proceso ordinario de pertenencia que cursó en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Manizales del Lote ubicado en la Calle 65 con Carrera 18, Barrio Baja Suiza, Comuna 6, y copia

---

<sup>4</sup> Documentos aportados al proceso por la parte actora, visible a folio 46 y siguientes del cuaderno principal.

<sup>5</sup> Documento aportado al proceso por la parte actora, visible a folios 34 y siguientes del cuaderno principal.

<sup>6</sup> Documentos aportados al proceso por la parte actora, visible a folios 06 – 20 – 23 – 26 – 30 - 34 del cuaderno principal.

<sup>7</sup> Documento aportado al proceso por la parte actora, visible a folios 31 y siguientes del cuaderno principal.

<sup>8</sup> Documentos aportados al Proceso por la parte actora, visible a folios 06 – 20 – 23 – 26 – 30 - 34 del cuaderno principal.

del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-0041560<sup>9</sup>, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales.

**2.1.6** Acuerdo No. 013 del 20 de marzo de 1987, que expide el estatuto interno del INVAMA<sup>10</sup> y copia del acta No. 546 de 1º de septiembre de 1987<sup>11</sup>, mediante la cual la Junta Directiva del Instituto aprobó la ejecución de la obra pública denominada Avenida del Río de la ciudad de Manizales:

**“10. Aprobaciones Avenida del Río**

*El Ingeniero John Jairo Osorio solicita a la Junta se realicen tres aprobaciones relacionadas con la Avenida del Río y Conexión Sultana - El Cable y su respectiva distribución.*

**10.1. Decretación de la obra**

*Se hace necesario decretar como una sola obra los proyectos: Avenida del Río y Conexión Sultana-Variante Norte-El Cable para poder iniciar todos los trámites pertinentes a su ejecución y cobro.*

*La Junta por unanimidad aprueba la decretación de la obra.”*

**2.1.7.** Copia del Acuerdo No. 020 de 8 de abril de 1992, expedido por el Concejo de Manizales<sup>12</sup>, para otorgar al Alcalde del Municipio facultades para desarrollar el proyecto de renovación urbana “PLAN BAJA SUIZA”. Entre otras disposiciones el acuerdo señala:

***“ARTÍCULO PRIMERO: (....)***

***PARAGRAFO DOS: Los contratos de enajenación de inmuebles que se requieran realizar en desarrollo de la facultad estipulada en este artículo no estarán condicionados en cuanto a la temporalidad.***

***ARTÍCULO TERCERO: Aféctase de utilidad pública o de interés social unos inmuebles ubicados en el sector de la Baja Suiza en el Artículo primero, identificados con las siguientes fichas catastrales:***

***(.....)***

---

<sup>9</sup> Documentos aportados al proceso por la parte actora visibles a folios 36 – 39 – 40 – 41 – 43 – 44 – del cuaderno principal.

<sup>10</sup> Documento aportado al proceso visible a folio 85 del cuaderno principal.

<sup>11</sup> Documento aportado al proceso, visible a folio 85 del cuaderno principal.

<sup>12</sup> Documento aportado al proceso, visible a folio 58 del cuaderno principal.

*ARTÍCULO CUARTO: Aféctase de utilidad pública o de interés social las franjas de terreno señaladas en el plano No. 1, ubicadas en el sector de la Baja Suiza y que hacen parte de globos de mayor extensión correspondientes a las siguientes fichas:*

*(.....)*

*Ficha catastral 01-01-181-0002-000*

*Dirección Calle 65 Carrera 18*

*Área Aprox. M2 464*

*Franja a intervenir en M2 75*

*Ficha catastral 01-01-181-0003-000*

*Dirección Calle 65 Carrera 18*

*Área Aprox. M2 368*

*Franja a intervenir en M2 144*

*Ficha catastral 01-01-181-0016-000*

*Dirección Calle 65*

*Área Aprox. M2 302*

*Franja a intervenir en M2 42*

*Ficha catastral 01-01-181-0023-000*

*Dirección Calle 65 Carrera 18*

*Área Aprox. M2 336*

*Franja a intervenir en M2 82*

*Ficha catastral 01-01-182-0009-000*

*Dirección Carretera a Minitas*

*Área Aprox. M2 303*

*Franja a intervenir en M2 49*

*Ficha catastral 01-01-182-0011-000*

*Dirección Carrera 18 Calle 65*

Área Aprox. M2 276

Franja a intervenir en M2 35

(....)

*ARTÍCULO QUINTO: Los predios descritos en el artículo tercero y cuarto del presente Acuerdo, serán destinados a la construcción de las vías planteadas en el proyecto de Renovación Urbana “Plan Baja Suiza” definidas en el plano N2.*

*En desarrollo de lo dispuesto en el presente artículo, el Alcalde Mayor podrá comprar o permutar dichos predios. Esta adquisición se hará por enajenación voluntaria directa o por expropiación de conformidad con lo establecido en el capítulo III de la Ley 9 de 1.989.*

*ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Hacen parte integrante del presente Proyecto de Acuerdo los planos 1 y 2 del Proyecto de Renovación Urbana “Plan Baja Suiza”, enunciados en los artículos anteriores.”*

**2.1.8** Copia del Acuerdo No. 017<sup>13</sup> del 5 de marzo de 1993, mediante el cual el Concejo de Manizales modificó el Acuerdo No. 020 de 1992:

*“ARTÍCULO PRIMERO: El Artículo TERCERO del Acuerdo 010/92, quedará así:*

*AFÉCTASE de utilidad pública o de interés social los siguientes inmuebles ubicados en el sector de la Baja Suiza identificados con las siguientes fichas catastrales:*

*Ficha Catastral: 01-01-181-0002.*

*Dirección: Calle 65 Cra. 18.*

*Área Aprox. M<sup>2</sup>: 464.*

*Ficha Catastral: 01-01-181-0003.*

*Dirección: Calle 65 Cra. 18.*

*Área Aprox. M<sup>2</sup>: 368.*

*Ficha Catastral: 01-01-181-0016.*

---

<sup>13</sup> Documento aportado al proceso, visible a folio 71 del cuaderno principal.

*Dirección: Calle 65 Cra. 18.*

*Área Aprox. M<sup>2</sup>: 302.*

*Ficha Catastral: 01-01-181-0023.*

*Dirección: Calle 65 A Cra. 18.*

*Área Aprox. M<sup>2</sup>: 336.*

*Ficha Catastral: 01-01-182-0009.*

*Dirección: Carretera Minitas.*

*Área Aprox. M<sup>2</sup>: 303.*

*Ficha Catastral: 01-01-182-0011.*

*Dirección: Carretera Minitas.*

*Área Aprox. M<sup>2</sup>: 276.*

*Ficha Catastral: 01-01-182-0038.*

*Dirección: Carretera Minitas.*

*Área Aprox. M<sup>2</sup>: 131.*

**2.1.9** Copia auténtica del contrato de promesa de compraventa celebrado entre los señores ANA ROSA MARÍN VERANO en calidad de vendedora y JAIME DE JESÚS ALZATE USMA en calidad de promitente comprador, sobre una casa lote de terreno, ubicado en la carretera a Minitas, calle 65 entre carreras 17 y 18 de la ciudad de Manizales.<sup>14</sup>

**2.1.10** Copia auténtica del acuerdo logrado entre ANA ROSA MARÍN VERANO y JAIME DE JESÚS ALZATE USMA, el 19 de agosto de 1993, para rescindir el contrato anterior y dejar sin efectos la cláusula penal pecuniaria.<sup>15</sup>

**2.1.11** Oficio UAC-0923 de 21 de septiembre de 1993, enviado a la señora OFELIA MARÍN DE G suscrito por la Arquitecta-Aplicación y Control de la

---

<sup>14</sup> Documento aportado al proceso, visible a folio 95 del cuaderno principal.

<sup>15</sup> Documento aportado al proceso, visible a folio 94 del cuaderno principal.

Secretaría de Planeación Municipal, se negó la petición presentada en estos términos<sup>16</sup>:

*“Cordialmente me permito informarle que su solicitud de paramentos y niveles del predio identificado con la ficha catastral 1-01-181-0016-000, ubicado en la Calle 65 con Carrera 18, Barrio Baja Suiza, comuna 6, no pueden ser tramitados, por estar afectado según Acuerdo 017 del 29 de Marzo de 1993, el cual ha sido declarado de utilidad pública e interés social y aprobado por el Concejo de Manizales, para el proyecto de Renovación Urbana del sector en mención.”*

**2.1.12** Oficio UAC-0929 de 21 de septiembre de 1993, enviado al señor JUAN PABLO REYES P. suscrito por la Arquitecta-Aplicación y Control de la Secretaría de Planeación Municipal, se negó la petición presentada en estos términos<sup>17</sup>:

*“Cordialmente me permito informarle que su solicitud de paramentos y niveles del predio identificado con la ficha catastral 1-01-181-0023-000, ubicado en la Calle 65 con Carrera 18, Barrio Baja Suiza, comuna 6, no pueden ser tramitados, por estar afectado según Acuerdo 017 del 29 de Marzo de 1993, el cual ha sido declarado de utilidad pública e interés social y aprobado por el Concejo de Manizales, para el proyecto de Renovación Urbana del sector en mención.”*

**2.1.13** Oficio UAC-0924 de 21 de septiembre de 1993, enviado al señor RODRIGO MARÍN V., suscrito por la Arquitecta-Aplicación y Control de la Secretaría de Planeación Municipal, se negó la petición presentada en estos términos<sup>18</sup>:

*“Cordialmente me permito informarle que su solicitud de paramentos y niveles del predio identificado con la ficha catastral 1-01-181-0003-000, ubicado en la Calle 65 con Carrera 18, Barrio Baja Suiza, comuna 6, no pueden ser tramitados, por estar afectado según Acuerdo 017 del 29 de Marzo de 1993, el cual ha sido declarado de utilidad pública e interés social y aprobado por el Concejo de Manizales, para el proyecto de Renovación Urbana del sector en mención.”*

**2.1.14** Oficio UAC-0941 de 21 de septiembre de 1993, enviado al señor RODRIGO MARÍN V., suscrito por la Arquitecta-Aplicación y Control de la Secretaría de Planeación Municipal, se negó la petición presentada en estos términos<sup>19</sup>:

*“Cordialmente me permito informarle que su solicitud de paramentos y niveles del predio identificado con la ficha catastral 1-01-181-0002-000, ubicado en la Calle 65 con Carrera 18, Barrio Baja Suiza, comuna 6, no*

---

<sup>16</sup> Documento aportado al proceso por la parte actora visible a folio 51 del cuaderno principal.

<sup>17</sup> Documento aportado al proceso por la parte actora visible a folio 52 del cuaderno principal.

<sup>18</sup> Documento aportado al proceso por la parte actora visible a folio 53 del cuaderno principal.

<sup>19</sup> Documento aportado al proceso por la parte actora visible a folio 54 del cuaderno principal.

*pueden ser tramitados, por estar afectado según Acuerdo 017 del 29 de Marzo de 1993, el cual ha sido declarado de utilidad pública e interés social y aprobado por el Concejo de Manizales, para el proyecto de Renovación Urbana del sector en mención.”*

**2.1.15** Oficio UAC-0941 de 21 de septiembre de 1993, enviado al señor RODRIGO MARIN V., suscrito por la Arquitecta-Aplicación y Control de la Secretaría de Planeación Municipal, se negó la petición presentada en estos términos<sup>20</sup>:

*“Cordialmente me permito informarle que su solicitud de paramentos y niveles del predio identificado con la ficha catastral 1-01-182-0038-000, ubicado en la Calle 65 con Carrera 18, Barrio Baja Suiza, comuna 6, no pueden ser tramitados, por estar afectado según Acuerdo 017 del 29 de Marzo de 1993, el cual ha sido declarado de utilidad pública e interés social y aprobado por el Concejo de Manizales, para el proyecto de Renovación Urbana del sector en mención.”*

**2.1.16** Oficio UAC-0925 de 21 de septiembre de 1993, enviado al señor GERMÁN MARIN C., suscrito por la Arquitecta-Aplicación y Control de la Secretaría de Planeación Municipal, se negó la petición presentada en estos términos<sup>21</sup>:

*“Cordialmente me permito informarle que su solicitud de paramentos y niveles del predio identificado con la ficha catastral 1-01-182-0038-000, ubicado en la Calle 65 con Carrera 18, Barrio Baja Suiza, comuna 6, no pueden ser tramitados, por estar afectado según Acuerdo 017 del 29 de Marzo de 1993, el cual ha sido declarado de utilidad pública e interés social y aprobado por el Concejo de Manizales, para el proyecto de Renovación Urbana del sector en mención.”*

**2.1.17** Oficio UAC-0926 de 21 de septiembre de 1993, enviado al señor RODRIGO MARIN V., suscrito por la Arquitecta-Aplicación y Control de la Secretaría de Planeación Municipal, se negó la petición presentada en estos términos<sup>22</sup>:

*“Cordialmente me permito informarle que su solicitud de paramentos y niveles del predio identificado con la ficha catastral 1-01-182-0009-000, ubicado en la Calle 65 con Carrera 18, Barrio Baja Suiza, comuna 6, no pueden ser tramitados, por estar afectado según Acuerdo 017 del 29 de Marzo de 1993, el cual ha sido declarado de utilidad pública e interés social y aprobado por el Concejo de Manizales, para el proyecto de Renovación Urbana del sector en mención.”*

---

<sup>20</sup> Documento aportado al proceso por la parte actora visible a folio 55 del cuaderno principal.

<sup>21</sup> Documento aportado al proceso por la parte actora visible a folio 56 del cuaderno principal.

<sup>22</sup> Documento aportado al proceso por la parte actora visible a folio 55 del cuaderno principal.

**2.1.18** Oficio UAC-0927 de 21 de septiembre de 1993, enviado a la señora ANA ROSA MARIN V., suscrito por la Arquitecta-Aplicación y Control de la Secretaría de Planeación Municipal, se negó la petición presentada en estos términos<sup>23</sup>:

*“Cordialmente me permito informarle que su solicitud de paramentos y niveles del predio identificado con la ficha catastral 1-01-182-0011-000, ubicado en la Calle 65 con Carreras 17 y 18, Barrio Baja Suiza, comuna 6, no pueden ser tramitados, por estar afectado según Acuerdo 017 del 29 de Marzo de 1993, el cual ha sido declarado de utilidad pública e interés social y aprobado por el Concejo de Manizales, para el proyecto de Renovación Urbana del sector en mención.”*

**2.1.19** Certificación del 21 de junio de 1995, expedida por el Gerente del Instituto de Valorización de Manizales:

*“ ... ”*

*el Invama no ha realizado oferta o gestión alguna para la adquisición de los predios identificados con las fichas catastrales números:*

*Ficha Catastral: 01-01-181-0002*

*Ficha Catastral: 01-01-181-0003*

*Ficha Catastral: 01-01-181-0009*

*Ficha Catastral: 01-01-181-0023*

*Ficha Catastral: 01-01-182-0038*

*Ficha Catastral: 01-01-182-0011*

*Ficha Catastral: 01-01-181-0016*

**2.1.20** Comunicación de 22 de junio de 1995, expedida por el Secretario de Planeación de Manizales en respuesta al requerimiento del Tribunal sobre el trámite de declaratoria de utilidad pública de los inmuebles:<sup>24</sup>

*“En relación con el exhorto de la referencia, fechado el cinco de junio del corriente año, y por delegación que me fuera hecha por el señor Alcalde, me permito emitir la siguiente respuesta:*

- 1. Hasta la fecha no se ha notificado a las personas relacionadas en el exhorto antes mencionado de la afectación de utilidad pública de los inmuebles referidos en los acuerdos 020 de 1992 y 017 de 1993.*

---

<sup>23</sup> Documento aportado al proceso por la parte actora visible a folio 57 del cuaderno principal.

<sup>24</sup> Documento aportado al proceso, visible a folio 58 del cuaderno principal.

2. *Las personas que figuran como demandantes en el proceso no han presentado documentación para la obtención de licencia de construcción sino solicitud para que les fuera expedidos paramentos y niveles.*
3. *Aun no se ha hecho una oferta con miras a adquirir los inmuebles, pues apenas se están realizando las gestiones tendientes a obtener algunos recursos que permitan al Municipio realizar el ofrecimiento de rigor.*

**2.1.21** El 10 de julio de 1995, el Registrador Principal de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales sobre la inscripción de los Acuerdos Números 0020 de 1992 y 017 de 1993. Manifestó: <sup>25</sup>

*“Me permito informarle que revisadas las tarjetas de índices de propietarios existentes en el archivo de esta Oficina desde 1974 y hasta la fecha, no se halló información sobre bienes inmuebles a nombre del señor Rodrigo Marín Verano, para así establecer si se han inscrito los acuerdos citados en su exhorto No. 413.*

*Le solicito citar los posibles números de matrículas inmobiliarias de los predios afectados, por cuanto en esas Oficinas se labora con base en estos números o de ser posibles citar los nombres de los posibles propietarios.*

**2.1.22** El 8 de septiembre de 1995, el Registrador Principal de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales sobre la inscripción de los Acuerdos Números 0020 de 1992 y 017 de 1993. Manifestó: <sup>26</sup>

*“En respuesta el exhorto No. 727 del 31 de agosto, me permito informarle que estudiados los folios de matrícula inmobiliaria Nos 100-0041560; 100-0072820; 100-0072848; 100-0113148; 100-0038240; 100-0072846 y 100-0072850 no se halló inscripción alguna de los acuerdos 020 de 1992 y 017 de 1993.”*

**2.1.23** El 23 de mayo de 1996, peritos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi rindieron dictamen pericial, cuyo objeto fue determinar i) la afectación de los inmuebles, ii) el avalúo de los predios y iii) las conclusiones referidas a los perjuicios materiales<sup>27</sup>.

**“INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI**

**Peritos: JAIME CONTRERAS VARGAS Y ALFONSO BERRIO GALEANO**

---

<sup>25</sup> Documento aportado al proceso, visible a folio 03 del cuaderno número tres de pruebas.

<sup>26</sup> Documento aportado al proceso, visible a folio 05 del cuaderno número tres de pruebas.

<sup>27</sup> Documento aportado al proceso, visible a folio 155 del cuaderno número dos de pruebas.

## **IDENTIFICACIÓN PREDIAL**

Departamento      Caldas  
Municipio          Manizales  
Sector                Baja Suiza (frente a escuela de carabineros)

## **ANÁLISIS DEL SECTOR**

*Baja suiza, comprende terrenos de invasión, algunos de los cuales han sido adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio cuyas características son las siguientes:*

*Según el plano general se encuentra loteado alguno de los cuales se utilizan como huerta casera, y algunas construcciones de tipificación baja en bahareque, madera y material con frente sobre los carreteables.*

*El programa de renovación de la baja Suiza se halla incluido dentro del plan de ordenamiento territorial de Manizales siglo (sic) XXI adoptado por el Concejo Municipal mediante acuerdo 107 de 1995 (sic); se habla de la renovación urbana del sector para convertirlo en centro urbano con modificaciones del desarrollo vial y cambio de uso. Actualmente pertenece al estrato 2.*

*(...)*

## **ESTUDIO**

*La fecha de afectación de los inmuebles en primera instancia con el acuerdo 020 de abril 20 de 1992, por medio del cual se le otorgan facultades al Alcalde Mayor para el proyecto de renovación urbana de la Baja Suiza.*

*No se permite adelantar construcciones.*

*Siguen posteriormente los acuerdos 017 y 056 de 1993; 016 de 1994 y 140 y el 107 de 1995 con sus respectivas modificaciones y reglamentaciones.*

## **CONGELACIÓN DE LOS INMUEBLES**

*La congelación de los inmuebles se hace jurídicamente efectiva al ser inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria y notificación al propietario so pena de inexistencia (artículo 37 Ley 9a.)*

*Se solicita a la Superintendencia de Notariado y Registro una certificación de esos inmuebles solicitados en exhorto 412 de junio 5 de 1995 que se encuentran inscritos con afectación de utilidad pública para lo cual según certificación del 24 de Abril de 1996 firmada por el Registrador Principal de Instrumentos Públicos en Manizales, tan solo el inmueble de Rodrigo Marín Verano con número de matrícula inmobiliaria 100-0072848 y el inmueble de Germán Marín Cubides con folio de matrícula inmobiliaria 100-0038240 se encuentran inscritos con afectación de utilidad pública. (Resolución 140 del 13 - 09 - 95).*

## **AVALUOS**

La fecha de atención de los predios se inicia con el acuerdo 020 de Abril de 1992; por medio del cual se otorgan facultades al Alcalde Mayor para el proyecto de renovación urbana de la Baja Suiza, por lo que no se otorgan licencia de construcción.

Para llegar al precio aproximado a Abril de 1992, aplicamos el IPC (Índices de precios al Consumidor, Nacional) a los avaluos especiales realizados por esta oficina en julio de 1993 y comunicados en oficio No. 6655.

(....)

### **CUADRO RESUMEN**

<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	<b>AVALUOS</b>	
	<b><u>SEPT. 1987</u></b>	<b><u>ABRIL 1992</u></b>
<b><u>MAYO 1996</u></b>		
100-0041560 \$13.920.000	\$1.624.000	\$5.428.800
100-0072820 \$14.280.000	\$1.721.000	\$5.727.600
100-0072848 \$12.120.000	\$1.060.500	\$3.545.100
100-0113148 6.720.000	\$1.176.000	\$3.931.200
100-0038240 3.930.000	\$ 458.500	\$1.532.700
100-0072846 \$18.560.000	\$1.937.500	\$6.506.100
100-0072850 9.060.000	\$1.057.000	\$3.533.400

### **PÉRDIDA DE ELEMENTOS PATRIMONIALES**

Los propietarios siguen siendo los dueños de sus inmuebles.

La imposibilidad de empleo de un bien con el que han venido satisfaciendo sus necesidades.

Como lote de terreno urbano tiene expectativas de satisfacer una necesidad futura, que es la vivienda, pero las viviendas que existan hasta el Acuerdo 1992 han seguido satisfaciendo estas necesidades, según se pudo observar, e incluso se les han hecho mejoras locativas.

### **DISMINUCION PATRIMONIAL - IMPOSIBILIDAD DE AUMENTO DEL MISMO**

El sector a pesar de estar regido por los acuerdos antes citados y algunos predios estén declarados de utilidad pública no han perdido su valorización y en los avalúos realizados no se han tenido en cuenta estas

*restricciones de uso seguramente por las expectativas del programa de vivienda que se desarrollará que por el contrario valorizará más el sector.*

*Teniendo en cuenta que la congelación jurídicamente se materializa tan solo al ser inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y notificación al propietario, dándole al Alcalde 30 meses de plazo para la ejecución del proyecto.*

*Anterior a la inscripción no existe ningún impedimento para una transacción comercial normal.*

**Se excluye que de acuerdo a las condiciones existentes no existe DAÑO EMERGENTE NI LUCRO CESANTE, en los inmuebles de que trata el presente informe.”**

**2.1.24** Planos que contienen los levantamientos topográficos de los predios existentes y Plan Urbano del municipio de Manizales<sup>28</sup>.

**2.2 Prueba testimonial. En el expediente obran las siguientes declaraciones pedidas por la parte actora:**

**2.2.1** Declaración del señor NESTOR FABIO GONZÁLEZ SALAZAR sobre los hechos que dieron lugar a la presente acción<sup>29</sup>.

**“PREGUNTADO:** Ya que dijo saber el motivo de esta diligencia, por favor haga un relato detallado de cuanto le conste personalmente sobre el caso  
**CONTESTÓ:** “La única declaración que yo puedo dar es que los señores que se narraron son propietarios de terrenos allá y que allá en la Baja Suiza no dejan ni construir ni vender a nadie las propiedades teniendo título de propiedad como lo tiene mi esposa; el municipio no deja....., uno va a pedir un permiso para vender y no lo dejan vender, esos terrenos por allá están congelados. Para uno construir tiene que pedir un permiso y no lo dan porque esos terrenos están congelados, inclusive a la señora Rosa Marín fue a vender y fue a sacar el permiso y no le dieron el permiso porque estaba congelado,....” **PREGUNTADO:** Diga si las personas que tienen propiedades en el sector han recibido alguna consecuencia negativa por la actitud del Municipio que usted refiere y mencione nombres de personas. **CONTESTÓ:** No le puedo decir nombres, sólo le digo de estos señores que mencioné, me cuentan que van a vender y no dejan y tampoco dejan construir. Que pueden valorizar un terreno por allá si no dejan construir y que hay que venderle al Municipio según lo que dicen....” **PREGUNTADO:** Manifieste al Despacho si tiene conocimiento de que la señora Ofelia Marín de quien se dice es su esposa, ha tenido proyectos y presentado solicitud para construir algún tipo de edificación sobre el lote de su propiedad. **CONTESTÓ:** “Yo sobre construcción no sé, pero que si ha ido a pedir permiso para vender y no se lo dan; ha pensado en construir pero dice que para qué pierde el tiempo....” **PREGUNTADO:** Manifieste si tiene conocimiento sobre algún tipo de perjuicio causado a

---

<sup>28</sup> Documento aportado al proceso, visible a folio 1 del cuaderno número dos de pruebas.

<sup>29</sup> Folio 103 del cuaderno número dos de pruebas.

los demandantes por el Instituto de Valorización de Manizales.  
**CONTESTÓ:** “No, ahí no tengo conocimiento.”

**2.2.2.** Declaración de la señora ANA ISABEL LÓPEZ OSPINA<sup>30</sup>, quien para entonces se desempeñaba como Secretaría de Planeación de Manizales.

**“PREGUNTADA:** ¿Díganos si los señores Rodrigo Marín Verano, Juan Pablo Reyes Padilla, Germán Marín Cubides, Ana Rosa Marín Verano y Ofelia Marín de Gonzáles han presentado alguna solicitud ante la dependencia donde usted labora relacionada con unos lotes ubicados en el sector de la Baja Suiza? **CONTESTÓ:** “Si, lo recuerdo que ellos hicieron una solicitud de hilos y niveles, lo recuerdo por que fue una sola solicitud de varios propietarios; me llama la atención el apellido Verano o Marín Verano, es lo que recuerdo en este momento. La solicitud de hilos y niveles o paramentos, que es un certificado que expide la secretaria de Planeación; nosotros tenemos conocimiento de un Acuerdo en el que se afectan de utilidad pública algunos predios de la Baja Suiza para el proyecto de renovación urbana, como dichas fichas catastrales se encontraban afectadas dentro del listado del mismo acuerdo, se negó la solicitud de paramentos, la negué yo como funcionaria de la secretaria.  
**PREGUNTADA:** ¿Desde cuándo se presentó esa situación de afectación que mencionó en su respuesta anterior? **CONTESTÓ:** “.....Cuando yo llegué a la Secretaría ya existía el proyecto de renovación urbana y me enteré porque existían los planos pero no recuerdo desde cuándo existían esos planes....Estaban incluidos dentro del plan de desarrollo de la ciudad de Manizales de 1.991”. - **PREGUNTA EL PROCURADOR** -  
**PREGUNTADA:** ¿Qué participación ha tenido usted en la actuación relacionada con la desafectación de los mismos bienes? **CONTESTÓ:** No ninguna. **PREGUNTA EL APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE** -  
**PREGUNTADA:** Dentro del expediente a fl. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57, obra el texto de un oficio suscrito por usted como Arquitecta de Aplicación y Control, en el cual se le informa a los demandantes que la solicitud de paramentos y niveles elevada por ellos no podía ser tramitada, por estar los predios afectados de utilidad pública. Quiere explicarle al Tribunal en primer término en que consiste una solicitud de paramentos y niveles; en segundo lugar con qué fin se expide y en tercer lugar por qué la solicitud elevada por ellos no fue tramitada. **CONTESTÓ:** “El certificado de hilos y niveles es como la primera parte de un proceso que se va adelantar, el cual puede ser una licencia de construcción, consiste en dar los retiros de vía, altura mínima que va a tener la edificación al igual que la altura máxima y las densidades. Retiros de vías, en algunos casos las casas tienen que retirarse y en algunos casos zonas verdes dependiendo del sector para donde se estén pidiendo los paramentos,.....Esos paramentos pueden darse aún sin que la persona tenga un proyecto de construcción, únicamente piden los paramentos para iniciar los diseños....para cerramiento también tienen que pedir hilos y niveles. Pues como lo dije anteriormente, la solicitud de ellos no fue tramitada, por lo que dije anteriormente de estar afectado el sector de utilidad pública; si se hubiera podido tramitar habría que haberse ido a tomar las medidas para el retiro de vías y luego mirarse en el código de construcciones para analizarse

---

<sup>30</sup> Folio 110 del cuaderno número dos de pruebas.

cuales serían los parámetros a dar. **PREGUNTADA:** Sírvase manifestarnos si la abstención del trámite aludido, trajo consigo alguna consecuencia de carácter negativo o positivo para los demandantes antes mencionados. **CONTESTÓ:** No conozco....” **PREGUNTADA:** Díganos si los demandantes en este proceso, después de haber recibido y conocido el texto del oficio enviado por usted, podían adelantar alguna obra de construcción o remodelación en los predios a que se refería uno de los oficios. **CONTESTÓ:** Así sea que vayan a hacer un baño tienen que pedir un permiso, es un permiso menor por obra menor dentro de la construcción que no afecta la estructura, ese sería otro acto administrativo. Ellos no pueden construir por estar afectados los predios por ese mismo acuerdo....” **PREGUNTADA:** Sírvase manifestarnos si a los demandantes en este proceso se les advirtió de alguna limitación de uso o usufructo en los predios de su propiedad, al momento de hacerle entrega del oficio tantas veces mencionado. **CONTESTÓ:** Bueno, ellos lo que solicitaron fueron parámetros y niveles de cada uno de los predios y por estar afectados no pueden construir, no se les pudo dar.....” - **PREGUNTA EL APODERADO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES-** **PREGUNTADA:** Manifieste al despacho si tiene usted algún conocimiento de que los Acuerdos que declararon de utilidad pública los inmuebles a que nos venimos refiriendo, hayan sido notificados a sus propietarios e inscritos en la oficina de Registro de Instrumentos públicos. **CONTESTÓ:** “No, no tengo conocimiento de eso”. **PREGUNTADA:** “Manifieste si con el trámite o solicitud de parámetros y niveles realizado por los hoy demandantes se hizo alusión a un proyecto de construcción determinado. **CONTESTÓ:** “No, ellos no dieron a conocer ningún proyecto. La petición que ellos presentaron debe estar en los archivos municipales porque la correspondencia que pase de un año a más va a dar a ese archivo”.

**2.2.3.** Declaración del señor JOHN JAIRO OSORIO GARCIA<sup>31</sup>, quien para la época se desempeñaba como Ingeniero Civil del INVAMA.

**“PREGUNTADO:** Diga si le consta personalmente algún hecho relacionado con predios ubicados en la Baja Suiza en Manizales que los señores Rodrigo Marín Verano, Juan Pablo Reyes Padilla, Germán Marín Cibides, Ana Rosa Marín Verano, Ofelia Marín de Gonzáles dicen son de su propiedad. **CONTESTÓ:** “No. Quiero aclarar que durante el tiempo que trabaje en el INVAMA hicimos muchas investigaciones sobre los terrenos de la Baja Suiza pero no podría precisarle el nombre de propietarios en particular..., para la ejecución de este proyecto se investigaron todos los predios de este sector, esto fue en la década de los ochenta, no me atrevería a precisar si en el 85 o en el 86 pero de esto hay suficientes documentos en el INVAMA”....., esa investigación fue determinada como proyecto de la administración municipal, nunca se llevó a cabo por la misma administración municipal.....; posteriormente el Instituto de Crédito Territorial desistió de la renovación de ese sector y negoció con Valorización la propiedad de esos terrenos que habían sido adquiridos para el Instituto de Crédito y entonces el Instituto de Valorización quedó como propietario de una gran cantidad de terrenos; después de eso la administración municipal en conjunto quiso ejecutar un plan de renovación

---

<sup>31</sup>Folio 118 del cuaderno número dos de pruebas.

de la Baja Suiza y se adelantaron una serie de estudios y proyectos con tal fin, a los cuales me referí en el inicio de mi respuesta,.....”

**PREGUNTADO:** Qué quiso decir en una respuesta anterior cuando afirmó que el Municipio era el líder del proyecto de renovación de la Baja Suiza.

**CONTESTÓ:** “El proyecto nace de la aplicación de algunas directrices del Plan de Desarrollo del Municipio que debió haber sido el del 74, vigente en ese momento, actividad que es liderada por la Oficina de Planeación del Municipio y entonces todo el proyecto de renovación de la Baja Suiza al cual me he referido fue coordinado por la Oficina de Planeación y en él participó la Oficina de Valorización hoy Instituto de Valorización....”

**PREGUNTADO:** Diga si tiene conocimiento de que se hubiesen efectuado declaraciones de utilidad pública de predios ubicados en la Baja Suiza, sobre todo de los predios de propiedad de los aquí demandantes que se le mencionaron en pregunta anterior.

**CONTESTÓ:** Si conocí proyectos de acuerdo y acuerdos del Concejo de Manizales, entidad reguladora o por lo menos controladora del crecimiento urbanístico en la ciudad,....., pero si existieron acuerdos del Concejo que congelaban la zona para la aplicación de estos proyectos de renovación. Yo hablo que no se ha iniciado movimiento de tierra. Esos acuerdos le daban armas al Municipio para controlar el crecimiento y expansión de los bienes inmuebles y poder adquirirlos en unos precios comerciales en el estado en que se encontraban,....”

**PREGUNTADO:** Manifestó usted en respuesta anterior que el Municipio de Manizales estaba gestionando la adquisición de los inmuebles ubicados en la Baja Suiza. Sírvase manifestara que lo lleva a usted a lanzar tal afirmación y si conoce algún caso concreto o el por qué no se finiquitó o finiquitaron las negociaciones a que alude. **CONTESTÓ:** Es una de las varias posibilidades de acción que se idearon para adquirir recursos no sólo para el INVAMA sino para el Municipio para sus arcas, se pretendió involucrara todos los predios de la Baja Suiza en uno solo, el cual se pudiese lotear y vender a particulares y de allí obtener el ingreso a sus arcas, para ello se deberían adquirir las propiedades particulares existentes....”

#### 2.2.4 Declaración del señor JOSE ASDRUBAL SUÁREZ GONZÁLEZ<sup>32</sup> en su calidad de comerciante y vecino de barrio.

**“PREGUNTADO:** Sírvase manifestar al H. Tribunal si usted tiene conocimiento de que Planeación Municipal no diera trámite a solicitudes de licencia de construcción para los predios congelados de los aquí demandantes. **CONTESTÓ:** “Quiero ser muy claro con estos predios: En reuniones que hacíamos en la capilla había una junta de acción comunal....., las últimas de las cuales se realizaron más o menos hace 7 años y fueron claros al comunicarle a la gente que Planeación Nacional no les daba ningún permiso para construir o ampliación de su vivienda y que tampoco se le podía vender a un particular porque estos predios estaban congelados. Hasta que ya con el nuevo Decreto fueron congelados de utilidad pública.... Tanto a mi abuelo como al señor Rodrigo Marín, el señor Pablo Reyes, yo los acompañaba hasta Planeación hace más o menos 15 años y desde esa época se viene luchando con el Municipio y Planeación para que den un permiso para poder construir y en ningún

---

<sup>32</sup> Folio 130 del cuaderno número dos de pruebas.

momento lo dan...” **PREGUNTADO:** Sabe usted, en forma personal, los motivos por los cuales no se ha realizado el Plan urbanístico de la Baja Suiza. **CONTESTÓ:** Específicamente, sí, porque yo he ido a hablar personalmente con los directores de valorización, hoy en día INVAMA, empezando por el Dr. Cristian Mejía que fue Director de Invama hace aproximadamente más de 12 años,.....y la respuesta que me han dado es que están esperando que el Municipio consiga una partida para poder remodelar la Baja Suiza.....” - **PREGUNTA EL APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE - PREGUNTADO:** Sírvase manifestarle al Despacho si sabe qué tipo de perjuicios han sufrido los demandantes en relación a los inmuebles que usted menciona a lo largo de la declaración localizados en la Baja Suiza y a consecuencia de qué. **CONTESTÓ:** “Pues para mí, perjuicios materiales y morales han tenido los demandantes y no sólo las personas que allí habitan o tienen predios en la Baja Suiza. Perjuicios materiales porque no se les puede vender a un particular porque están declarados de utilidad pública y de allí vienen los problemas materiales; problemas morales, personas que han nacido y se han criado en la Baja Suiza forman una familia y no pueden construir, no pueden ampliar su vivienda porque no les dan permiso y tienen que abandonar su casa que pueden ser de bahareque y buscar albergue en otra parte pagando arriendo o haciendo otro tipo de negocio. Lo digo respecto a la señora Ofelia Marín....” - **PREGUNTA EL APODERADO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES - PREGUNTADO:** Manifestó usted en respuesta anterior que los demandantes tantas veces mencionados, han sufrido perjuicios materiales y morales; nos podría, específicamente, concretar cuáles son esos perjuicios. **CONTESTÓ:** Me refiero al caso del señor Rodrigo Marín, hijo, él tenía un negocio con un predio, éste era un negocio prácticamente hecho y me di cuenta porque yo estaba en mis predios haciendo unos cercos hace unos 5 años, en el momento de llegar la escritura a la oficina de registro fue rechazada porque el predio no se podía vender por ser de utilidad pública. El caso de la señora Ofelia también tenía su negocio y se le daño....” **EL APODERADO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES SOLICITA EL USO DE LA PALABRA PARA REFERIRSE A ALGO RELACIONADO CON EL TESTIGO, SE LE CONCEDE Y DICE: “ME PERMITO TACHAR EL TESTIMONIO DE SOSPECHOSO POR CUANTO COMO BIEN LO NARRA EN SU DECLARACIÓN ÉL TIENE INTERÉS EN LAS RESULTAS DEL PROCESO POR SER PROPIETARIO, SEGÚN SU DICHO, DE UN PREDIO EN EL SITIO EN DONDE LOS DEMANDANTES LO POSEEN”- PREGUNTA EL APODERADO DEL INVAMA - PREGUNTADO:** Usted manifestó en su declaración que hace más de 15 años tuvo conocimiento que los demandantes no se le permitían construir en sus viviendas; puede usted manifestar qué conocimiento tuvo en forma directa de no construir. **CONTESTÓ:** Los documentos rezan en Planeación Municipal no sólo hace 15 años, esto hace, para no exagerar, póngale 20 años donde el Barrio Suiza ha sido un dolor de cabeza para el Municipio porque sacan un Decreto en el cual no se puede construir, no se puede remodelar, no se puede vender, decreto del cual tengo copia en mi casa de hace 15 o 20 años y entonces por eso me doy cuenta porque si yo voy a pedir hilos y niveles para construir en la Baja Suiza no me los dan. Que yo sepa ellos no han solicitado hilos y niveles,....” **PREGUNTADO:** Conoce usted si el Municipio o el Invama le han impedido a los demandantes el arrendar o vender sus inmuebles. **CONTESTÓ:** “De arrendar, ellos son libres de arrendar, es más, hay gente que tiene arrendada su vivienda en la Baja Suiza, pero de vender si se ha impedido por el Municipio, porque se habla de la remodelación urbana de

la Baja Suiza y sólo he visto proyectos. La Avenida del Río o Kevin Ángel Mejía es un proyecto y la remodelación de la Baja Suiza es otro, la Avenida del Río no coge sólo la Baja Suiza sino la parte norte y sur de Manizales. Para la gente que tiene predios dicha avenida causó impuestos y servicios a la comunidad, todo hay que reconocerlo, porque sólo los habitantes de la Baja Suiza se han beneficiado de la avenida si no todos los manizaleños.....”

### 3. PRIMERA INSTANCIA

#### 3.1. LA DEMANDA

##### 3.1.1. PRETENSIONES

La parte actora solicitó se hiciera las siguientes declaraciones y condenas:

*“1.- Declárese a la Entidad Territorial, MUNICIPIO DE MANIZALES y al INSTITUTO DE VALORIZACIÓN DE MANIZALES–INVAMA, administrativamente responsables de las omisiones a que se hizo mención en los hechos de esta demanda.*

*2.- Como consecuencia de la responsabilidad por omisión declarada, condénase al MUNICIPIO DE MANIZALES y al INSTITUTO DE VALORIZACIÓN DE MANIZALES–INVAMA, a la reparación de los daños y perjuicios causados a mis mandantes, las cuales consisten en las siguientes sumas de dinero:*

#### **I.- PERJUICIOS MATERIALES:**

#### **A.- PARA RODRIGO MARÍN VERANO:**

##### a) LUCRO CESANTE

*La suma de CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN (sic) OCHOCIENTOS DOS PESOS (\$43.541.802.00) MONEDA CORRIENTE, correspondiente a la indemnización de perjuicios por la afectación de los predios de mis mandantes desde el día 01 de Septiembre de 1.987, hasta la fecha en que se dicte la sentencia de primera instancia, teniendo en cuenta los parámetros fijados en el capítulo de liquidación de perjuicios y los cuales se han liquidado así:*

<i>PRIMER LOTE: Total Daño Emergente.....</i>	<i>\$16.746.847</i>
<i>SEGUNDO LOTE:</i>	<i>\$14.290.643</i>
<i>TERCER LOTE:</i>	<i>\$12.504.312</i>

**B.- PARA JUAN PABLO REYES PADILLA:**

a) *DAÑO EMERGENTE*

*La suma de DOCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$12.392.667.00) MONEDA CORRIENTE, correspondiente a la indemnización de perjuicios por la afectación de los predios de mis mandantes desde el día 01 de Septiembre de 1.987, hasta la fecha en que se dicte la sentencia de primera instancia, teniendo en cuenta los parámetros fijados en el capítulo de la liquidación de perjuicios y los cuales se ha liquidado así:*

*(.....)*

**C.- PARA GERMÁN MARÍN CUBIDES:**

a). *DAÑO EMERGENTE*

*La suma de CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$5.358.991.00) MONEDA CORRIENTE, correspondiente a la indemnización de perjuicios por la afectación del predio de mi mandante desde el día 01 de Septiembre de 1.987, hasta la fecha en que se dicte la sentencia de primera instancia, teniendo en cuenta los parámetros fijados en el capítulo de la liquidación de perjuicios y los cuales se ha liquidado así:*

*(.....)*

**D.- PARA ANA ROSA MARÍN VERANO:**

a) *DAÑO EMERGENTE*

*1) Que se condene al Municipio a pagar igualmente la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) MONEDA CORRIENTE, debidamente indexados a la fecha en que se ejecutorié la sentencia, pues este dinero equivale a la multa por incumplimiento de las partes que suscribieron la promesa de compraventa.*

*2) La suma de VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$23.817.738.00) MONEDA CORRIENTE, correspondiente a la indemnización de perjuicios por la afectación del predio de mi mandante desde el día 01 de Septiembre de 1.987, hasta la fecha en que se dicte la sentencia de primera instancia, teniendo en cuenta los parámetros fijados en el capítulo de la liquidación de perjuicios y los cuales se ha liquidado así:*

*(.....)*

**E.- PARA OFELIA MARÍN DE GONZÁLEZ:**

**A). DAÑO EMERGENTE**

*La suma de ONCE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS (\$11.238.995,00) MONEDA CORRIENTE, correspondiente a la indemnización de perjuicios por la afectación del predio de mi mandante desde el día 01 de Septiembre de 1.987, hasta la fecha en que se dicte la sentencia de primera instancia, teniendo en cuenta los parámetros fijados en el capítulo de la liquidación de perjuicios y los cuales se ha liquidado así:*

*(.....)*

**b) LUCRO CESANTE**

**A. PARA RODRIGO MARÍN VERANO:**

*La suma de CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS PESOS (\$43.388.222.00) MONEDA CORRIENTE, correspondientes a los intereses moratorios sobre el valor comercial del predio que deberían haber pagado a mi poderdante por los predios de su propiedad, los cuales valían para la época de la limitación del dominio a razón de QUINCE MIL PESOSO \$15.000.00) MONEDA CORRIENTE, y los cuales se liquidan así:*

*(.....)*

**B. PARA JUAN PABLO REYES PADILLA:**

*La suma de DOCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SESICIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$12.457.624.00) MONEDA CORRIENTE, correspondientes a los intereses moratorios sobre el valor comercial del predio que deberían haber pagado a mi poderdante por el predio de su propiedad, el cual valía para la época de la limitación del dominio a razón de QUINCE MIL PESOS (\$15.000.00) MONEDA CORRIENTE, y los cuales se liquidan así:*

*(.....)*

**C.- PARA GERMÁN MARÍN CUBIDES:**

*La suma de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL SETENTA Y OCHO PESOS (\$5.809.078.00) MONEDA CORRIENTE, correspondientes a los intereses moratorios sobre el valor comercial del predio que deberían haber pagado a mi poderdante por el predio de su propiedad, el cual valía para la época de la limitación del dominio a razón de QUINCE MIL PESOSO \$15.000.00) MONEDA CORRIENTE, y los cuales se liquidan así:*

(.....)

**C.- PARA ANA ROSA MARÍN VERANO:**

*La suma de VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CATORCE PESOS (\$23.257.114.00) MONEDA CORRIENTE, correspondientes a los intereses moratorios sobre el valor comercial del predio que deberían haber pagado a mi poderdante por el predio de su propiedad, el cual valía para la época de la limitación del dominio a razón de QUINCE MIL PESOSO \$15.000.00) MONEDA CORRIENTE, y los cuales se liquidan así:*

(.....)

**D.- PARA OFELIA MARÍN DE GONZÁLEZ:**

*La suma de ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTIUN PESOS (\$11.367.121.00) MONEDA CORRIENTE, correspondientes a los intereses moratorios sobre el valor comercial del predio que deberían haber pagado a mi poderdante por el predio de su propiedad, el cual valía para la época de la limitación del dominio a razón de QUINCE MIL PESOSO \$15.000.00) MONEDA CORRIENTE, y los cuales se liquidan así:*

(.....)

**II. PERJUICIOS MORALES:**

*Se reclama para cada uno de los actores así:*

- |                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| - RODRIGO MARÍN VERANO     | 1000 GRAMOS DE ORO |
| - JUAN PABLO REYES PADILLA | 1000 GRAMOS DE ORO |
| - GERMÁN MARÍN CUBIDES     | 1000 GRAMOS DE ORO |
| - ANA ROSA MARÍN VERANO    | 1000 GRAMOS DE ORO |
| - OFELIA MARÍN DE GONZÁLEZ | 1000 GRAMOS DE ORO |

**3.2. INTERVENCIÓN PASIVA**

**3.2.1. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

En auto de 27 de febrero de 1995, el Tribunal Administrativo de Caldas admitió la demanda.<sup>33</sup> Notificado el Instituto de Valorización de Manizales se opuso a las pretensiones<sup>34</sup>, por considerar que el hecho dañoso no le es imputable a la entidad, dado que sus actos administrativos no limitan la propiedad.

Señala que la obra pública denominada “La Avenida del Río”, ejecutada en los años de 1988 y 1989, decretada en el Acuerdo del año 1987 perdió su fuerza ejecutoria, además de haber desarrollado urbanísticamente diferentes sectores de la ciudad, valorizando considerablemente las propiedades de su entorno, no limitó en forma inequitativa el derecho de propiedad de los demandantes.

En cuanto a la expedición de los Acuerdos Municipales de los años 1992 y 1993, adujo que estos fueron expedidos por el Concejo de Manizales y por lo tanto es dicha entidad la llamada a responder por las consecuencias derivadas de estos actos. En ese sentido, alegó, a manera de excepción, la falta de legitimación por pasiva del INVAMA, de modo que las pretensiones de la demanda propuestas en su contra se debe despachar desfavorablemente.

Por su parte, el Municipio de Manizales, como razones de su defensa alegó que en este caso los inmuebles no han sido afectados con ninguna decisión de la administración, pues, si bien ésta se profirió nunca se materializó y, la demanda resulta inepta por indebida escogencia de la acción, en el entendido que debió demandarse en acción de nulidad y restablecimiento del derecho, los distintos oficios expedidos por una funcionaria del INVAMA por vicios en su expedición:

Señala al respecto:

*“Aceptando en gracia de discusión que los acuerdos tantas veces citados fueran suficientes para poner fuera del comercio los bienes que se dicen afectados en esta demanda, tendríamos que decir que a la fecha de presentación de la demanda el Alcalde Municipal, en nuestro caso, se encuentra dentro del tiempo para tomar una decisión respecto de la oferta de compra a los propietarios afectados por la medida y para solicitar la inscripción ante la Oficina de Registro de la limitación al dominio, ante la autoridad respectiva. Decimos que se encuentra dentro del tiempo puesto que la ley no ha puesto un límite para cumplir con tales requerimientos; lo*

---

<sup>33</sup> Folio 151 del cuaderno principal.

<sup>34</sup> Folio 194 del cuaderno principal.

*importante es que ese trámite se surta dentro de los tres (3) años siguientes al acuerdo en cuestión, tal como lo indica el artículo 37 de la Ley 9ª de 1.989, pues no sería raro que, por ejemplo, a los dos (2) años de vigencia de los acuerdos se solicite el registro, se notifique a los propietarios afectados y se proceda a presentar una oferta formal para la adquisición.*

*Ahora bien, extraña el desconocimiento que el apoderado de los demandantes muestra del contenido del artículo 58 de la carta constitucional y que enseña la prevalencia del interés general sobre el particular, lo que se denota en el hecho décimo de la demanda.*

*No tiene razón el apoderado de los demandantes cuando insinúa que sus clientes sufren un perjuicio por no poder vender o aprovechar económicamente sus propiedades inmuebles, ¿A caso se les ha impedido vender (sic)?, si ello fuera así ¿Quién lo impide?; no creo que sea como consecuencia de los acuerdos antes citados, pues quiero ser reiterativo que ellos de por si no producen efectos de ninguna naturaleza dado que ni si quiera se encuentran inscritos en el registro de instrumentos públicos.*

### **3.4. TRÁMITE CONCILIATORIO**

El Tribunal Administrativo de Caldas en providencia de 27 de octubre de 1997, citó a las partes para llevar a cabo la audiencia de conciliación, prevista en el artículo 3º del Decreto 0171 de 1998, la cual fracasó por inasistencia del Municipio de Manizales y falta de ánimo conciliatorio del INVAMA.

### **3.5 ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

#### **3.5.1 DEMANDANTE**

En la etapa de alegatos de conclusión, la parte actora insistió en las pretensiones de la demanda<sup>35</sup>, por considerar que las entidades demandadas incurrieron en una falla del servicio, al limitar desde el 1º de septiembre de 1987 el libre ejercicio del derecho de propiedad de los demandantes, como consecuencia de la aprobación de la obra Avenida del Río, prolongando la afectación en el tiempo. Además, los demandantes probaron la propiedad de los distintos inmuebles, lo que permite legitimarlos para el ejercicio de la acción.

---

<sup>35</sup> Folio 269 del cuaderno principal.

### 3.5.2. DEMANDADAS

Por su parte, el INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES (INVAMA)<sup>36</sup> insistió en la prosperidad de la falta de legitimación por pasiva, puesto que los hechos no son imputables a dicha entidad, como quiera que no tiene competencia legal ni reglamentaria para proferir medidas de este tipo, ni para congelar o descongelar inmuebles o trámites de expropiación.

El Municipio de Manizales, por su parte, manifestó que no están probados los elementos que estructuran la responsabilidad de la administración ni los hechos de la demanda<sup>37</sup>.

Señala al respecto:

*“1. Tal como se dejó planteado en la excepción propuesta con la contestación de la demanda, al tenor de lo dispuesto en el artículo 37 de la ley 9ª de 1989 para que exista afectación de utilidad pública (congelamiento de predios) se requiere notificación personal del acto administrativo que así lo disponga a los propietarios de los inmuebles al igual que de la inscripción en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria “so pena de inexistencia”. En este asunto ni se produjo la notificación personal ni se registró en los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes de los demandantes el Acuerdo mediante el cual se pretendió declararlos de utilidad pública.*

*Por lo anterior, como quedó probado en desarrollo de la etapa procesal respectiva, no existió la famosa congelación y como tal no se pueden derivar perjuicios de lo que no ocurrió.*

- 2. Queda claro, que tampoco existió por parte de los demandantes algún tipo de proyecto urbanístico que se haya abortado por culpa de alguna autoridad Municipal, o al menos ello no fue probado.*
- 3. De igual manera, no existe prueba que indique de qué manera se produjo un lucro cesante, pues, por el contrario, existe la certeza de que la mayoría de los predios estaban alquilados a terceras personas, es decir, estaban cobijados por una actividad productiva.*
- 4. No existe prueba alguna de que esos bienes no hayan podido ser comercializados, pues, nunca salieron del comercio y tampoco existe ningún tipo de limitación al dominio que sobre ellos ejercen sus propietarios o que sea el producto de una decisión de la administración Municipal.*
- 5. Tan sólo se probó que una funcionaria de la Secretaria de Planeación Municipal negó los paramentos de varios de los inmuebles relacionados*

---

<sup>36</sup> Folio 275 del cuaderno principal.

<sup>37</sup> Folio 276 del cuaderno principal.

*dentro del presente litis, dado que hizo una errónea interpretación de la Ley.....*

*En síntesis, en el presente asunto no se aprobó la ocurrencia de un daño atribuido a la acción u omisión del Municipio de Manizales y, en el evento de que se considere que hubo un daño, el mismo se produjo no porque se haya producido (sic) la afectación de unos inmuebles sino por la expedición de un acto administrativo cuya nulidad nunca se pidió. Así pues, no existe consonancia entre lo ocurrido y lo demandado.*

La Procuraduría 28 en lo Judicial Delegada ante el Tribunal Administrativo de Caldas<sup>38</sup> conceptuó que no se probó el hecho generador del daño y que no está acreditada la afectación alegada, agregó que la acción ejercida es a todas luces improcedente, porque debió demandarse la nulidad de los oficios expedidos por la funcionaria de Planeación Municipal rechazando la fijación de parámetros y niveles.

### **3.6 SENTENCIA DEL TRIBUNAL**

El Tribunal Administrativo de Caldas<sup>39</sup> rechazó la excepción de ineptitud de la demanda y negó las pretensiones, por no haberse demostrado los elementos que comprometen la responsabilidad de la administración, bajo la siguiente línea de argumentación:

*(...)*

*Analizado por la Sala el recaudo probatorio en este proceso, ninguna prueba demuestra de manera fehaciente lo afirmado por los accionantes en cuanto a que a partir el 1º de Septiembre de 1987 se hubiese afectado, “congelado” o “limitado” o vedado el “usufructo” o puesto “fuera del comercio” a partir de esa fecha específica de los demandantes, ni que tales entidades efectuasen alguna ACTIVIDAD DAÑOSA con relación a éstos. Conforme a un acta de la Junta Directiva del INVAMA del 1 de Septiembre de 1987 acompañada a la demanda, allí se dice decretar como “una sola obra” la Avenida del Río y conexión Sultana. El cable por el cual se dispone citar “el área urbana del Municipio de Manizales”, conforme lo delimite la División Técnica. Los Estatutos del INVAMA de 1987 (fl. 158 C1), señalan que esta entidad puede adquirir y limitar el dominio para efectos de las decisiones de la Junta Directiva, pero debe hacerlo según la ley.*

---

<sup>38</sup> Folio 266 del cuaderno principal.

<sup>39</sup> Folio 285 del cuaderno principal.

Nada más se aportó como elemento de juicio al respecto, y ello no demuestra ni por asomo la afectación del inmueble de cada demandante en la fecha del 1 de Septiembre de 1987 señalada en la demanda.

Aún más: En la demanda NI SIQUIERA SE IDENTIFICA EN FORMA PRECISA CUÁL FUE EL ACTO QUE SEGÚN LOS DEMANDANTES AFECTÓ SUS PROPIEDADES EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 1987.

De esta manera llega la Sala a una primera conclusión importante para las resultas del proceso: No se demostró por los actores EL HECHO fundamento inicial de su demanda, según el cual, desde el 1º de septiembre de 1987 fueron afectados NEGATIVAMENTE los inmuebles por parte de las entidades demandadas. Se descarta entonces esa fecha como la inicial para determinar el tiempo durante el cual los demandantes reclaman indemnización.

(...)

Conforme a los acuerdos que se analizan, al comparar la Sala el listado de fichas catastrales contenido en estos acuerdos, con los números de las fichas correspondientes a los predios de los aquí demandantes, las de éstos se contemplan expresamente allí, a pesar de que el listado no incluye nombres de propietarios, y que si bien algunos de tales inmuebles fueron involucrados sólo en cuanto a una parte de su área por el acuerdo 020 de 1993, posteriormente se les incluyó totalmente por medio del acuerdo 017 de 1993.

Destaca en este momento la Sala que las facultades otorgadas por estos acuerdos para que el Alcalde cumpliera en DOS AÑOS LA INICIACIÓN DE GESTIONES para efectos del Plan de renovación urbana en el sector, NO IMPUSIERON ESE LIMITE DE DOS AÑOS para la negociación con los propietarios de los inmuebles necesarios para el Plan, porque este tema se exceptuó expresamente.

(....)

Lo comprobado indica, además, que a pesar que el Concejo de Manizales profirió el Acuerdo 020 de Abril 18 de 1992 y el Acuerdo 017 de Marzo 5 de 1993 AFECTANDO DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL los predios de los aquí demandantes, lo cierto es estos actos administrativos NO FUERON INSCRITOS EN LOS RESPECTIVOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA de los predios actores, por lo cual, lo mínimo que podría decirse, es que se les aplica el efecto de "inexistencia" previsto por el art. 37 antes citado, al menos para lo que interesa en este proceso.

AÚAN MÁS: El Decreto 2400 de 1989, que reglamentó parcialmente la ley 9 de 1989, en su art. 19 dispuso:

**"LA IINSCRIPCIÓN EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE QUE TRATA EL ART. 37 DE LA LEY 9 DE 1989 NO DEJA FUERA DE COMERCIO LOS BIENES AFECTADOS y sólo tiene FECTOS (sic) PUBLICITARIOS".**

(...)

No se les causó daño a los demandantes por disminución de su patrimonio en algún sentido, ni siquiera en cuanto a la pretensión subsidiaria de interés, ni hubo enriquecimiento indebido por parte del Municipio, mucho menos se retiró del comercio sus bienes, tampoco se congelaron los precios, ni se les separó del libre juego de la oferta y la demanda.

(...)

Aún en el supuesto que la administración municipal hubiese proferido actos que de alguna manera o hecho incidieron en la situación jurídica y económica de los bienes de los cuales son titulares los demandantes, lo cierto es que se demostró que tal **INCIDENCIA NO FUE NEGATIVA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE PERJUICIOS REALES** COMO TIENE QUE SER tratándose de reclamación de indemnización; los bienes fueron valorizados como ya se vio, dadas las grandes **OBRAS PÚBLICAS** que están **AÚN EN PERSPECTIVA** (proyecto de renovación urbana en la ciudad y, específicamente el **PLAN** de la Baja Suiza), plan que los mismos demandantes aceptan como públicamente conocido, el cual generó toda clase de expectativas **POSITIVAS** en propietarios y en aspirantes a serlo, como lo encuentra razonable el Despacho y lo expusieron claramente los peritos del IGAC.

(...)

## 4. SEGUNDA INSTANCIA

### 4.1 RECURSO DE APELACIÓN

La parte actora inconforme con la decisión del Tribunal, interpone recurso de apelación para que se revoque la sentencia apelada y, en su lugar, se declare la responsabilidad patrimonial del Municipio de Manizales y del Instituto de Valorización Municipal<sup>40</sup>, por considerar que los inmuebles de los demandantes fueron afectados con la decisión de la administración, desde “antes de la expedición del Acuerdo de septiembre de 1987, pues en dicha fecha se legaliza la situación de hecho que se venía presentando, al decretar la obra Avenida Kevin Ángel, para lo cual tomaron más de diez (10) años en los estudios técnicos, ingeniería y arquitectónicos.” En suma, porque está demostrado que el Municipio, sacó del mercado los inmuebles y limitó su dominio, circunstancia acreditada con la prueba testimonial y documental existente. Agregó que el hecho de no haberse inscrito la afectación de los inmuebles en la oficina de Registro, no la exonera de

---

<sup>40</sup> Folio 320 del cuaderno principal.

responsabilidad. Por último, aseguró que los perjuicios sufridos por los demandantes están suficientemente demostrados.

## **4.2. ALEGATOS FINALES**

En la etapa de intervenciones finales las partes y el ministerio público guardaron silencio.

### **I. CONSIDERACIONES DE LA SALA**

#### **1. COMPETENCIA**

La Sala es competente para conocer del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia proferida por el Tribunal 8Administrativo de Caldas el 18 de mayo del año 2000, pues el monto de la pretensión mayor para la época en que fue presentada la demanda, supera el entonces exigido para que el proceso tenga vocación de doble instancia.<sup>41</sup>

#### **2. CASO CONCRETO**

Corresponde a la Sala resolver sobre la imputación hecha por los señores RODRIGO y ANA ROSA MARÍN VERANO, JUAN PABLO REYES PADILLA, GERMÁN MARÍN CUBIDES, OFELIA MARÍN DE GONZÁLEZ en contra del Municipio de Manizales y el Instituto de Valorización de Manizales - INVAMA, para que fueran declarados patrimonialmente responsables por los perjuicios causados con ocasión de las “limitaciones al dominio” sobre los inmuebles de su propiedad, ubicados en el barrio “Baja Suiza” de la ciudad de Manizales.

Siendo así la Sala se pronunciará sobre el daño causado a los demandantes y determinará si el mismo puede imputarse a las entidades públicas accionadas.

Para resolver este asunto la Sala abordará i) la legitimación por activa, ii) el juicio de responsabilidad derivado de la situación registral de los inmuebles y iii) el juicio

---

<sup>41</sup> Para la fecha en que fue presentada la demanda, esto es el 19 de enero de 1995, la pretensión mayor ascendía a la suma de 50,000.000 y la cuantía exigida en esa fecha, para que un proceso tuviera vocación de doble instancia de conformidad con el Decreto 597 de 1988, era de \$ 13.460.000,00.

de responsabilidad derivado de la vulneración al ejercicio de la posesión sobre los bienes.

## **2.1. Legitimación en la causa por activa**

Los demandantes JUAN PABLO REYES PADILLA, GERMÁN MARÍN CUBIDES y OFELIA MARÍN DE GONZÁLEZ acreditaron los derechos derivados de la inscripción en los folios de Matrícula Inmobiliaria 1000-0113148, 100-0038240 y 100-0072850 expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales. Igualmente el señor RODRIGO MARÍN VERANO demostró igual calidad en los inmuebles distinguidos con los folios de Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-0041560 y 100-0072848 de la misma oficina. En suma porque dieron cumplimiento a la previsión contenida en el artículo 265 del C. de P.C., 43 y 44 del Decreto 1250 de 1970, al aportar los respectivos títulos y los certificados de libertad y tradición que revelan la situación jurídica de cada uno de los inmuebles y, en todo caso porque de conformidad con el artículo 54 del Decreto 1250 de 1970: *“Las Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas”*.

Por el contrario, el señor RODRIGO MARÍN VERANO no demostró derechos inscritos en el inmueble ubicado en el Barrio Baja Suiza Calle 65 con Carrera 18, ficha catastral Nro. 1-01-181-0003-000, al igual que la señora ANA ROSA MARÍN VERANO sobre el lote de terreno ubicado en el Barrio de la Toscaza o Baja Suiza de la ciudad de Manizales con un área total de 640 M2, distinguido con la Ficha Catastral Nro. 1-01-182-0011-000. En consecuencia, al no acreditar uno de los presupuestos materiales consistente en la falta de legitimación por activa, en tanto que invocan una situación registral que no demuestran, conduce obligatoriamente a una sentencia desestimatoria de sus respectivas pretensiones, por falta de interés en las resultas del proceso.

Bajo este panorama, aunque no todos los demandantes acreditaron la legitimación por activa, la Sala se pronunciará de fondo respecto de las pretensiones formuladas por los señores JUAN PABLO REYES PADILLA, GERMAN MARIN CUBIDES, OFELIA MARIN DE GONZALEZ y RODRIGO MARIN VERANO en quienes concurre un interés en las resultas del proceso.

## **ii) El juicio de responsabilidad derivado de la situación registral de los inmuebles.**

Para la Sala, hecha una valoración de los distintos elementos de juicio incorporados al proceso, no están presentes los elementos que comprometen la responsabilidad de la administración en relación con la situación registral de los inmuebles.

En efecto, la obra pública denominada Avenida del Río de la ciudad de Manizales, se aprobó en Acta No. 546 de 1º de septiembre de 1987 por el Instituto de Valorización de Manizales, para lo cual se ordenaron los trámites para su ejecución y cobro. En dicha anualidad se procedió a la realización de esta y no se ve ninguna relación con la afectación alegada por los demandantes, de modo que no podría concluirse que a raíz de la misma su situación registral y posesión se vio afectada, comprometida o desmejorada, por el contrario, una obra de gran envergadura favorecería considerablemente los derechos registrales inmuebles de su entorno generando como mínimo una valorización. En suma se advierte que no existe relación entre la declaratoria de utilidad pública proferida en los años 1992 y 1993 por el municipio y la ejecución de la misma obra adelantada por el INVAMA en el año de 1987.

Mediante el Acuerdo No. 020 de 8 de abril de 1992 el Concejo de Manizales, otorgó facultades al Alcalde para desarrollar el proyecto de renovación urbana denominado "PLAN BAJA SUIZA" y decretó la afectación por utilidad pública de unos inmuebles ubicados en el mismo sector y en los términos del Acuerdo No. 017 de 5 de marzo de 1993, modificó la decisión anterior. Lo último como quiera que restringió los inmuebles afectados, haciendo recaer la medida sobre los inmuebles a los que corresponden las matrículas relacionadas por los demandantes, según se desprende del número de las fichas catastrales, la ubicación y el área. En las mismas decisiones se determinó la franja a intervenir por cada lote, de manera que la afectación no sería sobre todo el globo de terreno sino que quedarían intervenidos parcialmente.

Con la expedición de la Ley 9ª de 1989, vigente para la época en que sucedieron los hechos, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podían adquirir por enajenación voluntaria o forzada inmuebles urbanos o suburbanos. En rigor, dichas entidades tenían competencia

para afectar de pleno derecho el dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales. En ese entendido, la expropiación por motivos de utilidad pública tendría como fines específicos la ejecución de planes de desarrollo y obras públicas, según se desprende de la redacción original del artículo 10<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup> *ARTICULO 10. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara la utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:*

- a) Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificado;*
- b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;*
- c) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;*
- d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;*
- e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;*
- f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;*
- g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;*
- h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;*
- i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;*
- j) Ejecución de obras públicas;*
- k) Provisión de espacios públicos urbanos;*
- l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;*
- ll) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;*
- m) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;*
- n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y*
- o) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.*

*PARAGRAFO. Para los efectos de la presente ley, entiéndese por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el consejo intendencial o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.*

Adicionalmente, el artículo 37 de la Ley 9ª prevé que *“toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia.*

*El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.”*

El artículo 19 del decreto 2400 de 1989, dispuso que en los casos en que la entidad *“imponga una afectación celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente Ley. Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.”*

En el caso concreto, cabe precisar que la situación registral de los actores no se afectó, por cuanto la medida no se anotó en los folios de Matrícula Inmobiliaria, aunque en principio podría sostenerse que, con la expedición de los Acuerdos Nos 020 de 1992 y 017 de 1993, los inmuebles de los demandantes quedaron parcialmente afectados, esto no es así, porque la orden no produjo efectos vinculantes, no se notificó en legal forma a los interesados y, no cumplió con el requisito de publicidad registral, lo cual torna ineficaz la decisión de la administración.

Lo último porque los mencionados Acuerdos Nos 020 de 1992 y 017 de 1993, no se inscribieron en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de la ciudad de Manizales. Los folios arrimados al expediente así lo indican, sumado a que el funcionario competente, informó *“que estudiados los folios de matrícula inmobiliaria Nos 100-0041560; 100-*

0072820; 100-0072848; 100-0113148; 100-0038240; 100-0072846 y 100-0072850 no se halló inscripción alguna de los acuerdos 020 de 1992 y 017 de 1993”.

Siendo así, hecha una lectura completa de las normas que gobiernan la materia, expedidos los Acuerdos Nos. 020 de 1992 y 017 de 1993, la situación registral de los demandantes no sufrió menoscabo por falta de publicidad registral, como quiera que ésta no se agotó por parte de la administración.

Adicionalmente, cabe precisar que, de haberse registrado la medida, en todo caso no impedía el pleno ejercicio de los demás derechos reales inscritos, como trata de insinuar la parte actora. La afectación impuesta por una entidad pública a los inmuebles, habría impedido a estos y a sus causahabientes registrales, obtener licencias para urbanizar, parcelar o construir en la parte afectada con la medida.

### **iii) El juicio de responsabilidad derivado de la vulneración al ejercicio de la posesión.**

Conforme a la manifestación hecha por la parte actora la limitación al dominio impuesta por la administración, se extendió a la decisión desfavorable relacionada con las solicitudes sobre fijación de parámetros y niveles, presentada por cada uno de los demandantes.

1. Sobre el particular, prima facie, corresponde determinar la naturaleza jurídica de dicha actuación.

En efecto, en oficios de 21 de septiembre de 1993, suscritos por la Arquitecta-Aplicación y Control de la Secretaría de Planeación Municipal de Manizales fueron negadas las peticiones de los demandantes sobre fijación de parámetros y niveles, en estos términos:

*“Cordialmente me permito informarle que su solicitud de parámetros y niveles del predio identificado con la ficha catastral 1-01-182-0009-000, ubicado en la Calle 65 con Carrera 18, Barrio Baja Suiza, comuna 6, no pueden ser tramitados, por estar afectado según Acuerdo 017 del 29 de Marzo de 1993, el cual ha sido declarado de utilidad pública e interés social y aprobado por el Concejo de Manizales, para el proyecto de Renovación Urbana del sector en mención.”*

Aunque la Señora Procuradora Delegada ante esta Corporación solicitó rechazar por improcedente esta petición, en el entendido de que la decisión contenida en los oficios mencionados constituían actos administrativos definitivos que no fueron controvertidos por los interesados ante la misma administración, para la Sala su alcance no corresponde a una decisión que culmine una actuación administrativa. En realidad, es más comprensiva de una operación administrativa, al constituir medidas de ejecución de una decisión primigenia, en cuanto no pueden considerarse desligadas de los Acuerdos No. 020 de 1992 y 071 de 1993, ni en su legalidad, ni en sus fines, ni en sus contenidos. Adicionalmente, porque el perjuicio proviene de la ejecución de una decisión que modificó una situación particular y pretendía darle efectos reales a la decisión de la administración de declarar de utilidad pública los inmuebles que integran el proyecto denominado "PLAN BAJA SUIZA".

Lo anterior, porque en términos generales la operación administrativa consiste en el ejercicio de una facultad reglamentada en provecho de la administración, con empleo del procedimiento correspondiente, vinculada a un acto de la administración expreso o tácito, para el caso los Acuerdos Nos 020 de 1992 y 017 de 1993.

En consecuencia, por tratarse de actuaciones que pretenden darle firmeza a una decisión de la administración, proferida por razones de interés público que afectan intereses particulares, configura sin duda una operación administrativa, la cual podrá ser controvertida en ejercicio de la acción de reparación directa, como ocurrió en el caso concreto.

2. Al margen de la competencia radicada en cabeza de la funcionaria de la Secretaría de Planeación Municipal, la cual no fue posible establecer, por cuanto no se incorporaron las normas reglamentarias relativas a las funciones de la Secretaría de Planeación Municipal Manizales, la Sala entrará a determinar si dicha actuación compromete la responsabilidad de la entidad.

El Acuerdo No. 020 de 18 de abril de 1992, mediante el cual el Concejo de Manizales facultó al Alcalde, para desarrollar el proyecto de renovación urbana "PLAN BAJA SUIZA" y declaró de utilidad pública los inmuebles ubicados en el sector, no abordó los temas relativos a las distintas variables sobre desarrollo urbanístico ni se pronunció expresamente en qué medida podían resultar afectados.

En suma, porque el objeto del Acuerdo no le imponía abordar puntos ajenos a la declaratoria de utilidad pública.

Por su parte el Acuerdo No. 017 de 5 de marzo de 1993, expresamente identificó como parte de los inmuebles afectados, los predios registrados a nombre de los demandantes, integrantes del globo de terreno de mayor extensión.

A la actuación no se incorporaron los distintos derechos de petición, relacionados con las solicitudes de parámetros y niveles.

No obstante, está demostrado que el 21 de septiembre de 1993, la señora OFELIA MARÍN, funcionaria de la División de Aplicación y Control de la Secretaría de Planeación Municipal, negó las eventuales peticiones dirigidas a obtener los permisos sobre fijación de parámetros y niveles en los respectivos predios, con fundamento en que los mismos fueros declarados de utilidad pública.

Conforme al artículo 63 del texto original de la Ley 9a. de 1989, vigente para la época de ocurrencia de los hechos, para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o de urbanización y parcelación para construcción de inmuebles, de terrenos en las áreas urbanas, sub-urbanas, y rurales de los municipios, se requería permiso o licencia expedida por los municipios, áreas metropolitanas, del Distrito Especial de Bogotá o de la Intendencia de San Andrés y Providencia.

La mencionada Ley 9ª de 1989, no reguló situaciones distintas a las mencionadas, ni las normas que contienen los estatutos del INVAMA, regulan lo relativo a otras situaciones, de manera que las solicitudes sobre fijación de parámetros y niveles no tenían desarrollo reglamentario propio, ni se especificaba su alcance o su contenido técnico.

En términos similares la Ley 388 de 1997, modificatoria de la Ley 9ª de 1989, tampoco se ocupó de desarrollar lo relativo a las solicitudes sobre fijación de parámetros y niveles. Para entonces, el artículo 138 expresamente señalaba: *“Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o de urbanización y parcelación para construcción de inmuebles, de terrenos en las áreas urbanas, suburbanas, y rurales de los municipios, se requiere permiso o licencia expedido por los municipios, áreas metropolitanas, del Distrito Especial de Bogotá o de la Intendencia de San Andrés y Providencia....”*

En cambio, el Decreto 564 de 2006, por el cual se reglamentaron las licencias urbanísticas y se expedieron otras disposiciones, desarrolló lo relativo a **“Otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias”**. En efecto el artículo 45 de la norma prevé:

**“Artículo 45. Otras actuaciones.** *Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:*

1. *Ajuste de cotas de áreas. Es la autorización para incorporar en los planos urbanísticos previamente aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, la corrección técnica de cotas y áreas de un predio o predios determinados cuya urbanización haya sido ejecutada en su totalidad.*

2. *Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido, y que no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.*

3. *Concepto de uso del suelo. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, y que no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.*

4. *Copia certificada de planos. Es la certificación que otorga el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de que la copia adicional de los planos es idéntica a los planos que se aprobaron en la respectiva licencia urbanística.*

5. *Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias a los planos y documentos exigidos por la **Ley 675 de 2001** o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.*

6. *Autorización para el movimiento de tierras. Es la aprobación que otorga el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias al estudio geotécnico que sustenta la adecuación de un terreno para realizar obras, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio o distrito.*

*Parágrafo 1º. Cuando se desarrollen una o varias de las actividades señaladas en el presente artículo, dentro del trámite de la licencia, se considerarán como parte de la misma y no darán lugar al cobro de expensas adicionales en favor del curador urbano distintas a las que se generan por el estudio, trámite y expedición de la respectiva licencia.*

*Parágrafo 2º. El término para que el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias se pronuncie sobre las actuaciones de que trata este artículo, será de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de radicación de la solicitud.”*

La solicitud sobre fijación de parámetros y niveles se acompasa, entonces, con los permisos relacionados con la topografía del terreno especialmente para la corrección técnica de cotas y áreas y, con estudios geotécnicos para realizar obras, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio o distrito, que puedan comprometer, entre otras actividades, movimiento de tierras.

Estas solicitudes previas a las licencias de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, aunque sin desarrollo normativo importante, se relacionan directa o indirectamente con la planeación de una obra y deben atenderse, en cuanto son ejercicios legítimos de facultades, que los particulares pueden realizar sobre lo que es suyo, con el fin de establecer, si así lo consideran, las condiciones reales para la viabilidad de un proyecto futuro.

Adicionalmente, la solicitud de fijación de parámetros y niveles no está reservada al titular del bien, porque igual derecho le asiste al poseedor, al tenedor y aún al responsable de la obra. No existe norma que impida su ejercicio. Hacerlo se traduce en una limitación o disminución de las facultades que los terceros poseen sobre los inmuebles. En ese panorama, la administración municipal demandada estaba obligada a dar curso a las peticiones de los demandantes JUAN PABLO REYES PADILLA, GERMÁN MARÍN CUBIDES, OFELIA MARÍN DE GONZÁLEZ y RODRIGO MARÍN VERANO, quienes, por lo demás acreditaron derechos derivados de la inscripción en los respectivos folios de Matrícula Inmobiliaria, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales.

En conclusión, la decisión mediante la cual la funcionaria de la Secretaría de Planeación Municipal se abstuvo de dar curso a la petición de fijación de

parámetros y niveles compromete la responsabilidad de la administración, pues a términos del artículo 90 de la C.P. que constituye el régimen de responsabilidad que nos gobierna, el Estado responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas. En este caso, independientemente de la antijuridicidad de la conducta lo que realmente conduce a declarar la responsabilidad del establecimiento municipal es la antijuridicidad del daño que los demandantes no estaban en la obligación de soportar.

Los argumentos expuestos son suficientes para revocar la sentencia del Tribunal, en el sentido de declarar la responsabilidad patrimonial de la administración municipal por los perjuicios causados a los demandantes con ocasión de la limitación a sus facultades legales, al impedirles ejercer sus derechos a planear intervenciones sobre los inmuebles, consistente en no dar curso a la peticiones sobre fijación de parámetros y niveles en los distintos predios.

## **INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS**

### **DANO EMERGENTE**

Aunque la Sala echa de menos la prueba directa relacionada con la causación del daño emergente, constituido por la afectación patrimonial, relacionada con la imposibilidad de los demandantes de establecer las condiciones geotécnicas de los terreno determinados, los distintos elementos de prueba acompañados al proceso permiten inferir que para el momento de ocurrencia de los hechos los actores no solamente eran titulares de los derechos derivados de la inscripción en los folios de Matrícula Inmobiliaria, sino que ostentaban calidad de poseedores y por esa razón, en incidente separado, que deberán promover los interesados dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de notificación del auto que ordene cumplir lo dispuesto por el superior y en los precisos términos previstos en el artículo 307 del C. de P.C., deberá establecerse los perjuicios causados.

Para el efecto, no podrá perderse de vista que los perjuicios se concretarán a la imposibilidad de la obtención del permiso para medir los parámetros y niveles de cada uno de los inmuebles, que implicó una disminución de su ejercicio a la posesión sobre los bienes. Los valores serán actualizados con los índices de precios al consumidor.

No se reconocerá lucro cesante por no aparecer causado.

No se condenará en costas por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

**REVOCASE** la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Caldas el 18 de mayo del año 2000, la cual quedará así:

**PRIMERO: DECLARASE** patrimonialmente responsable al INSTITUTO DE VALORIZACIÓN DE MANIZALES–INVAMA, por los perjuicios causados a los demandantes, al omitir la expedición de información consistente en la fijación de parámetros y niveles en los distintos predios.

**SEGUNDO: CONDENASE EN ABSTRACTO** al INSTITUTO DE VALORIZACIÓN DE MANIZALES–INVAMA a pagar por concepto de perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente a favor de los señores JUAN PABLO REYES PADILLA, GERMÁN MARÍN CUBIDES, OFELIA MARÍN DE GONZÁLEZ y RODRIGO MARÍN VERANO, los perjuicios causados por impedir su ejercicio pleno consistente en no dar curso a la peticiones sobre fijación de parámetros y niveles, sumas que deberán concretarse en incidente separado, teniendo en cuenta lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

**TERCERO:** El presente fallo se cumplirá en los términos de los artículos 176 y 177 del C.C.A., para lo cual se expedirán copias auténticas de esta providencia, con constancia de ejecutoria, con destino a las partes y por intermedio de sus apoderados.

**CUARTO: NIÉGANSE** las demás súplicas de la demanda.

**QUINTO: SIN COSTAS** por no aparecer causadas.

**DEVUÉLVASE** el expediente al Tribunal de origen, una vez ejecutoriada la presente sentencia.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**STELLA CONTO DIAZ DEL CASTILLO**

**Presidente**

**RUTH STELLA CORREA PALACIO**

**Magistrada**

**DANILO ROJAS BETANCOURTH**

**Magistrado**