

REPUBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL FAMILIA
NOTIFICACION POR ESTADOS
Art .295 C.G.P



Nro .de Estado 039

Fecha 10/03/2022
Estado:

Página: 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05440311300120140043501	Expropiación	MUNICIPIO DE MARINILLA	IGNACIO DE JESUS ZAPATA CARDONA	Auto revocado REVOCA PROVIDENCIA APELADA. SIN COSTAS EN ESTA INSTANCIA. NOTIFICADO POR ESTADOS ELECTRONICOS DEL 10 DE MARZO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	09/03/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
05887311200120150007701	Ejecutivo Singular	EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA	ASOCIACION DE VIVIENDA COMUNITARIA BENEDICTO	Auto pone en conocimiento ACEPTA REVOCATORIA DE PODER. RECONOCE PERSONERIA AL ABOGADO SANTIAGO GÓMEZ RIOS. NOTIFICADO POR ESTADOS ELECTRONICOS 10 DE MARZO DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	09/03/2022			TATIANA VILLADA OSORIO

LUZ MARIA MARIN MARIN
Secretaria

LUZ MARIA MARIN MARIN

SECRETARIO (A)



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, nueve de marzo de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	Especial de Expropiación
Demandante:	Municipio de Marinilla – Antioquia
Demandado:	Ignacio de Jesús Zapata Cardona
Origen:	Juzgado Civil del Circuito de Marinilla
Radicado:	05-440-31-13-001-2014-00435-01
Radicado Interno:	2021-00210
Magistrada Ponente:	Claudia Bermúdez Carvajal
Decisión:	Revoca decisión de primera instancia y declara nulidad
Asunto:	El otrora vigente artículo 456 del CPC bajo el cuya égida se tramitó el proceso de expropiación y el trámite valuatorio en el mismo, es la norma reguladora de lo pertinente al avalúo de los bienes expropiados y la indemnización a favor de los interesados, exigiendo que tal labor se debe cumplir con la designación de un número plural de peritos.

AUTO INTERLOCUTORIO N° 079

RADICADO N° 2014-00435-01

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la providencia del 05 de abril de 2021, mediante la cual se decidió sobre una objeción por error grave y se determinó la indemnización a favor del demandado, dentro del proceso Expropiación adelantado por el MUNICIPIO DE MARINILLA en contra de IGNACIO DE JESÚS ZAPATA CARDONA.

1.- ANTECEDENTES

1.1. Del trámite que dio origen al recurso

Por intermedio de apoderado judicial el MUNICIPIO DE MARINILLA promovió proceso especial de EXPROPIACIÓN contra el ciudadano IGNACIO DE JESÚS ZAPATA CARDONA, tendiente a que se efectuaran las siguientes declaraciones:

"PRIMERO: Que se decrete en favor del MUNICIPIO DE MARINILLA la expropiación del predio que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-49439, cuyos linderos constan en la Escritura Pública N° 601 de 1990 de la Notaría Única de Marinilla, así: Un lote de terreno situado en la carrera 26 área urbana del municipio de Marinilla alinderado así: por el frente en 17,6 mts con la AVENIDA ALBERTO JARAMILLO, por un costado en 20 mts, con MARIO DE JESÚS GIRALDO, por el otro costado en 15 mts con la quebrada Marinilla, por la parte de atrás en 24 mts con la sucesión de Alfredo Gómez".

La ficha catastral con que se identifica el predio es la N° 14702359.

SEGUNDO: Que se decrete en favor del MUNICIPIO DE MARINILLA la expropiación del predio que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-59992, cuyos linderos constan en la Escritura Pública N° 801 del 18 de septiembre de 2000 de la Notaría Única de Marinilla, así: por el frente con la carrera 30, por un costado con lote vendido al municipio de Marinilla, por la parte de atrás con la carrera 29, por el otro costado con propiedad del mismo vendedor Ignacio Zapata Cardona y con este al punto de partida del primer linderero.

La ficha catastral con que se identifica el predio es la N° 14702361.

TERCERO: Que la sentencia por medio de la cual se decrete la expropiación contenga igualmente la cancelación de cualquier gravamen, embargo o inscripción que recaiga sobre los bienes anteriormente descritos, decretando igualmente, el avalúo del bien expropiado y separadamente la indemnización a favor del interesado.

CUARTO: Que se ordene la entrega definitiva de los inmuebles objeto de la presente demanda.

QUINTO: Que se ordene el registro del acta de la diligencia y de la sentencia de expropiación en los folios de matrícula inmobiliaria N° 018-49439 y 018-59992 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla.

SEXTO: Que se hagan las demás declaraciones requeridas".

La causa factual se compendia por el Tribunal, así:

Mediante resolución 0374 del 28 de febrero de 2014, el ente territorial demandante dispuso declarar como bienes de utilidad pública para realizar proyecto de infraestructura vial en el municipio de Marinilla, los inmuebles de propiedad del demandado Zapata Cardona, con folios de matrícula inmobiliaria N° 018-49439 y 018-59992; acto administrativo que le fue debidamente notificado al ciudadano el 25 de marzo de igual año.

Para atender la adquisición de los predios ya referidos, el municipio contrató los servicios de un perito evaluador, profesional que realizó su experticia concluyendo que el valor de ambos inmuebles ascendía a la suma de \$73'607.007 para lo cual el municipio de Marinilla expidió el correspondiente certificado de disponibilidad presupuestal.

El día 28 de mayo de 2014 se realizó al señor Zapata Cardona oferta de compra de los predios, por el valor del avalúo haciéndole entrega del mismo, respondiendo frente a tal situación el demandado en calenda 07 de junio de 2014 que, aunque no se oponía a la negociación, el precio por el cual estaba dispuesto a negociar era cercano a los \$1.000'000.000, pues consideraba que el valor del metro cuadrado de sus inmuebles era de \$1'000.000, sin construir y \$2'000.000 el construido.

Pasados treinta días desde que se elevó la oferta de compra con base en el avalúo del municipio, sin que se hubiera aceptado, se emitió por parte de ese ente territorial, la Resolución 1305 del 24 de julio de 2014 *"por medio de la cual se ordena la expropiación de los inmuebles con matrícula inmobiliaria 018-49 439 y 018-59992 ubicados en el municipio de Marinilla"*; acto notificado al señor Zapata Cardona en calenda del 29 de julio de igual año.

El 12 de septiembre de 2014 la Alcaldía de Marinilla certificó que los actos administrativos que dispusieron la expropiación cobraron firmeza, luego de darse trámite a un recurso de reposición incoado por el señor Ignacio de Jesús Zapata Cardona.

La demanda fue admitida mediante auto del 07 de octubre de 2014 (fls. 83 y 84 del archivo digital denominado "001. 2014-00435" de la actuación de primera instancia), en el que se decretó la inscripción de la demanda en los

folios de matrícula inmobiliaria 018-49439 y 018-59992, la notificación de la parte demandada una vez practicada la inscripción y la consignación del 50% del valor del avalúo comercial efectuado para efectos de la enajenación voluntaria conforme al artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

El convocado IGNACIO DE JESÚS ZAPATA CARDONA fue notificado personalmente de la demanda el 18 de febrero de 2015, tal como se aprecia a folio 113 ibídem.

1.2. DE LA OPOSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA Y LA SENTENCIA

La parte demandada se pronunció a través de su vocero judicial, manifestando puntualmente que **no** se oponía a la expropiación pretendida por el ente demandante, pero si al avalúo *"por ser completamente vil e irrisorio frente a la realidad del precio del predio"*; deprecando así de manera puntual la designación de *"peritos idóneos y especializados en la materia, a fin de que procedan al avalúo de la totalidad del inmueble expropiado y separadamente la indemnización a favor del interesado (artículo 456 del CPC)"*.

Con la contestación de la demanda el señor Zapata Cardona adosó un avalúo comercial de los inmuebles ya referidos, mismo que evidencia que el valor asciende a la suma de \$615'075.000.

El juzgado *A quo* al no encontrar oposición frente a la solicitud de expropiación propiamente dicha, mediante sentencia del 05 de marzo de 2015, decidió lo siguiente:

"PRIMERO: SE DECRETA, por motivos de utilidad pública e interés social, LA EXPROPIACIÓN a favor del MUNICIPIO DE MARINILLA (ANT) y en contra del ciudadano IGNACIO DE JESÚS ZAPATA, los bienes raíces identificados con las matrículas inmobiliarias N° 018-49439 y 018-59992 (...)".

SEGUNDO: El Municipio de Marinilla (Ant) pagará al ciudadano IGNACIO DE JESÚS ZAPATA CARDONA el valor de los predios expropiados, sus construcciones reportadas en la Resolución 1305 de julio 24 de 2014, además de la correspondiente indemnización de perjuicios al último ocasionados con la expropiación en las modalidades de daño emergente y lucro cesante".

TERCERO: El valor de los anteriores conceptos será tasado por separado, por el perito que se designe para tal fin por este juzgado.

CUARTO: SE ORDENA la CANCELACIÓN de la inscripción de la demanda registradas en los folios de matrícula inmobiliaria N°018-49439 y 018-59992 de la oficina de registro de instrumentos públicos de esta localidad. Ofíciense para tales fines.

QUINTO: Regístrese esta sentencia, así como el acta de la diligencia de entrega anticipada, para que sirvan de título de dominio al Municipio de Marinilla, sobre las fajas de terreno expropiadas, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la municipalidad”.

1.3. DEL TRÁMITE DEL AVALÚO DE LOS BIENES Y LA IDEMNIZACIÓN

Una vez ejecutoriada la sentencia de expropiación en los términos precedentes, la *iudex* procedió conforme a los numerales segundo y tercero de la parte resolutive de su decisión, esto es, al avalúo de los bienes expropiados y la tasación de los perjuicios ocasionados al demandado.

Para efectos de los anterior, se adelantó por el juzgado primigenio lo que se denominó “incidente de perjuicios”, al interior del cual no sólo se abordó lo relativo al avalúo de los bienes expropiados, sino lo concerniente a los perjuicios ocasionados al señor Ignacio de Jesús Zapata Cardona, como propietario y al señor John Alberto Giraldo García, en calidad de arrendatario de los inmuebles, persona esta última que se hizo parte del proceso luego de la diligencia de entrega en la cual se opuso.

En el decreto de pruebas del aludido incidente, datado 28 de mayo de 2015, el *A quo* dispuso, entre otros medios probatorios, la designación de **un perito** para que procediera a *“realizar el avalúo de la totalidad del inmueble expropiado y separadamente la indemnización de todos los daños y perjuicios a favor del demandado expropiado”* y de los *“daños y perjuicios, así como la indemnización sufrida por el tercero incidentista”*, designación que recayó en el señor Oscar Espinal Agudelo, quien se posesionó debidamente el 27 de julio de 2015.

El día 19 de febrero de 2016, el auxiliar de la justicia Espinal Agudelo, presentó el dictamen encomendado por el *iudex*, mismo que en su parte conclusiva arrojó lo siguiente:

- i) Valor total de los inmuebles: \$826'500.000
- ii) Total daños y perjuicios ocasionado al demandado: \$795'920.827
- iii) Total daños y perjuicios al tercero interviniente: \$106'772.150

Una vez puesto en traslado dicho dictamen, el mismo fue objeto de solicitudes de aclaración y complementación por parte de ambos extremos litigiosos; una vez evacuadas tales aclaraciones y complementaciones, el apoderado judicial del Municipio de Marinilla objetó por error grave la pericia adosada por el auxiliar de la justicia Oscar Espinal Agudelo, aduciendo la necesidad de decretar la práctica de un nuevo dictamen pericial que diera cuenta de las razones de la diferencia abismal entre la experticia presentada con la demanda y la realizada con ocasión del decreto de pruebas.

Así las cosas, el A quo por auto del 07 de junio de 2016 dispuso oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que allegaran la lista de auxiliares de la justicia que pertenecieran a dicha entidad, con el fin de designar un perito para el correcto avalúo comercial de los predios expropiados y los perjuicios ocasionados al demandado y el arrendatario. Allegada la lista por parte de la entidad requerida, se designó al profesional Wilson Quiroga Orjuela, quien tomó posesión del cargo el día 29 de junio de 2017 ante el juzgado de primera instancia.

El día 10 de agosto de 2017, se presentó por parte de perito del IGAC el dictamen encomendado, el cual concluyó lo siguiente:

- i) Valor total de los inmuebles: \$30'989.208
- ii) No se realizó cálculo de lucro cesante ni daño emergente, teniendo en cuenta que, dentro del expediente no reposan libros de tipo contable, balances financieros firmados por contador público, o cualquier otro documento legal que demuestren actividades económicas realizadas en los predios objeto de estudio.

Este último dictamen pericial fue igualmente objeto de aclaraciones y complementaciones por ambos extremos litigiosos, e incluso por parte del Juzgado de primer nivel, el que, en providencia del 08 de noviembre de 2017, requirió al auxiliar de la justicia para que aclarara aspectos propios de la pericia realizada.

1.4. DE LA PROVIDENCIA RECURRIDA

El juzgado de origen procedió a decidir frente al valor de los bienes expropiados y las indemnizaciones, tanto del demandado, como del arrendatario, acogiendo para tal efecto y luego de un análisis jurídico de la situación sometida a su estudio, el dictamen realizado por el auxiliar de la justicia designado de la lista remitida por el IGAC, esto es, el del señor WILSON QUIROGA ORJUELA, al considerar que es el que más contiene *"elementos de razonabilidad respecto de sus conclusiones, y de la Resolución 620 de 2008. Justamente este dictamen gira sobre dos ejes fundamentales, el primero y referido al área de los bienes, se clarificó su medición conforme a los certificados de tradición y libertad, y a la escritura pública 801 del 18 de septiembre de 2000, por medio de la cual, el demandado trasladó el derecho real de dominio de 753 metros cuadrados al municipio de Marinilla, conservando solo 11 metros cuadrados; hecho que rebaja considerablemente el metraje establecido en los avalúos aportados por las partes intervinientes y el realizado por el perito Oscar Antonio Espinal Agudelo"*.

Luego de adoptado el dictamen pericial citado en precedencia por la *iudex*, en la misma providencia, ésta indicó que *"procede el despacho a clarificar que aun cuando el artículo 456 establece que el avalúo debe realizarse por "peritos", lo que fue explicado por la Corte Constitucional en la sentencia T-638 de 2011 ya citada, para este asunto y aun cuando la indemnización no fue calculada por dos evaluadores, se considera que no hay irregularidad ya que se contó con cuatro trabajos, uno de los cuales fue presentado por el IGAC supliéndose lo querido por el legislador"*.

Igualmente precisó que si bien el valor determinado en el avalúo acogido por ese Despacho, resultó inferior al establecido incluso por el municipio a través de su perito en la etapa de negociación directa, no se ordenaría al demandado reintegrar valor alguno, pues ya se había dispuesto el pago total de la

indemnización establecida por el perito de la administración y esa suma fue la que se encontró como respaldo de la etapa de negociación voluntaria adelantada por el Municipio de Marinilla.

Respecto de la indemnización de perjuicios en favor del demandado expropiado, el *A quo* señaló *"teniendo en cuenta que la finalidad del proceso de expropiación es reparatoria, es claro para el juzgado que efectivamente con la expropiación de los inmuebles se generó al demandado un daño, debido a que éste dejó de percibir unos ingresos generados por los contratos de arrendamiento celebrados con el señor John Alberto Giraldo García, los cuales se encuentran acreditados por la prueba documental que reposa a folios 136 y 137, pese a que éste en su respuesta no cuantificó el lucro cesante, ni tampoco aportó prueba documental de ese perjuicio, faltando así a su deber de acreditar la existencia del mismo. - De manera que, sería del caso reconocer como lucro cesante futuro los cánones de arrendamiento que el demandado dejó de percibir desde la entrega de los inmuebles (6 de marzo de 2015) hasta la fecha final de la duración de los contratos de arrendamiento (26 de junio de 2015), es decir, la suma de \$5.500.000, toda vez que las partes contratantes pactaron que la duración del negocio jurídico era por un año, y este se celebró el 26 de junio de 2014, siendo su fecha final el 26 de junio de 2015. - Empero, teniendo en cuenta las reflexiones que anteceden en punto al valor real del bien y el valor realmente pagado, no considera esta agencia judicial que deba ordenarse un pago adicional, pues la cifra anterior aún indexada, y sumada al valor que arrojó el dictamen del IGAC, sigue siendo mucho menor a la realmente pagada en este proceso al demandado"*.

Finalmente, frente a los perjuicios ocasionados al arrendatario JOHN ALBERTO GIRALDO GARCÍA, precisó la *iudex* que *"el interviniente no adosó ninguna prueba documental que acreditara la ocurrencia y la cuantía de tales perjuicios"*, así las cosas, despachó desfavorablemente esta pretensión, sin reconocer ninguna indemnización en favor del señor Giraldo García.

1.4. DE LA ALZADA Y SU TRÁMITE

Inconforme con la decisión adoptada, la parte demandada se alzó contra la misma, a través de su vocero judicial, centrando sus argumentos en lo que se sintetiza, así:

i) En primer lugar, arguyó el sedicente que el libro tercero, título XXIV del C.P.C. reguló expresamente el proceso de expropiación y el artículo 456 en forma precisa y especial el avalúo y entrega de los bienes, disponiendo que: *"El juez designará peritos que estimaran el valor de la cosa expropiada y separadamente la indemnización a favor de los distintos interesados"*.

Se dolió que el judex se haya apartado del procedimiento especial dispuesto por la norma trasuntada y la que señala criterios concretos en el trámite de este tipo de asuntos al disponer que *"el juez debe designar una pluralidad de peritos para que estimen el valor de la cosa expropiada y separadamente la indemnización a favor de los distintos interesados"*.

ii) Que desacertó el *A quo* al declarar probada la objeción por error grave del dictamen del Dr. Oscar Antonio Espinal Agudelo, recurriendo para ello exclusivamente el peritazgo del auxiliar adscrito al IGAC, *"sin consideración y desestimando por completo el conjunto de la prueba regular y oportuna allegada al proceso, desechando por la borda la inspección y diligencia de entrega en la que se precisó el área real del predio del que fue despojado el demandado y entregado al ente municipal, los diferentes dictámenes sobre el área y precio del mercado del bien, la prueba testimonial de recientes negociaciones y más aún de quienes fueron objeto de expropiación sobre predios aledaños al expropiado 14 años atrás, y documental recaudada a lo largo del proceso"*, pruebas que llevaban a acreditar adecuadamente no sólo el área, el valor real y comercial del inmueble, sino la correspondiente indemnización de los daños y perjuicios tasados, para el demandado y el tercero incidentista.

iii) Finalmente el recurrente, se centró en enlistar lo que a su juicio denominó "incongruencias", respecto del dictamen acogido por la juez de primera instancia en la decisión atacada, mismas que se sintetizan así:

- Que no obedece a un trabajo serio sobre el valor real y comercial del inmueble ordenado, pues se basó en la información que le suministró la Secretaría de Planeación y Desarrollo Local del Municipio de Marinilla, dependencia de la entidad demandante, en cuanto a la Certificación de Uso

del Suelo, en la que se indicó que *"el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en mancha de inundación de la Quebrada La Marinilla y se encuentra a menos de 30 metros del borde del cauce (Decreto 1449 de 1977 Art. 3 Nral B) por lo tanto se considera suelos de protección y no son edificables"*.

- Tampoco se dejó suficientemente claro el método de avalúo, pues en principio indicó haber empleado el de comparación de mercado y en la aclaración del dictamen precisó que la metodología empleada se basó en los establecido en la Resolución No 260 de 2008 del IGAC, en la cual se determinan las metodologías para la realización de avalúos comerciales rurales y urbanos en el país.

- No se consultó diferentes fuentes para la elaboración de la experticia, pues así lo señaló el auxiliar de la justicia expresamente al indicar *que "de acuerdo a las condiciones físicas y normativas de los predios no se hizo necesaria la consulta de fuentes, ya que con lo reglamentado en la Resolución No 620 de 2.008 de IGAC, y particularmente con los métodos establecidos por dicha resolución se pudo establecer el valor comercial de los inmuebles objeto de avalúo"*.

Fundado en lo anterior, el vocero judicial del sedicente solicitó sea revocado el auto recurrido y, en su lugar, *"se deniegue la objeción por error grave frente al avalúo presentado por el Dr. OSCAR ANTONIO ESPINAL AGUDELO, se acoja el área real del bien expropiado el que fue señalado en la diligencia y se proceda a la estimación del valor real y comercial del bien expropiado y a la indemnización de los daños y perjuicios en su modalidad de daño emergente y lucro cesante para el demandado y el 3º incidentista"*.

La alzada fue concedida por la cognoscente mediante proveído del 11 de junio de 2021 y en el efecto devolutivo.

Agotado el trámite correspondiente, el recurso se encuentra en estado de resolverse, a lo que se procederá previas las siguientes

2. CONSIDERACIONES

Debe señalarse primigeniamente que esta Sala Unitaria es la competente para resolver el recurso de apelación, pues de un lado es el superior funcional del

Juzgado que profirió la providencia atacada y por el otro, el auto es apelable de conformidad con lo establecido en el numeral 5º del artículo 321 del CGP.

En el sub examine, la pretensión del recurso interpuesto se encuentra dirigida a lograr que en el trámite del proceso de expropiación, regido por el Código de Procedimiento Civil, y concretamente en lo atinente al avalúo de los bienes expropiados, dicho proceder se ajuste a las normas procedimentales estatuidas por el legislador, estos es, que se designen pluralidad de peritos para realizar la estimación dineraria pertinente, como lo indicaba el artículo 456 del CPC; igualmente y de manera subsidiaria, en caso de no resultar relevante dicha omisión del *iudex*, se determine el real valor de los predios y las indemnizaciones solicitadas, teniendo en cuenta para ello todo el acervo probatorio recaudado en el *sub lite* y que a juicio del recurrente fueron desdeñadas por el A quo.

Teniendo claro lo anterior, y para dar solución a dichos problemas jurídicos, esta Sala de Decisión debe abordar en primer lugar lo relativo al trámite de avalúo en los procesos de expropiación, bajo la óptica del Código de Procedimiento Civil, para determinar si en el *sub iudice* el mismo se adelantó de manera adecuada o no, siendo ello incluso el primer reparo frente a la decisión recurrida en alzada. De tal suerte que en caso de ser negativo el anterior cuestionamiento, es decir, que el juzgado primigenio no haya adelantado correctamente el trámite valuatorio de los predios objeto de expropiación, se deberá revocar el auto atacado y disponer que la *iudex* ajuste su proceder a los lineamientos procesales aplicables al caso concreto, situación ésta que relevaría a esta Corporación de ahondar en los demás motivos de inconformidad planteados por el apoderado recurrente en su escrito de apelación, por tornarse innecesario.

2.1. DEL PROCESO DE EXPROPIACIÓN

El proceso de expropiación tiene su fundamento en el artículo 58 de la Constitución Política en cuyo inciso cuarto expresa:

"Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos

de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio”.

Al respecto, la Corte Constitucional ha señalado que esta clase de trámites implica el ejercicio de una potestad de la que es titular el Estado Social de Derecho que le permite sustraer del dominio individual una propiedad, siempre que se cumplan los requisitos constitucionales, en aras del beneficio del interés colectivo¹; es así como el derecho de propiedad, es definido como un derecho relativo y no absoluto, en tanto se encuentra sujeto al interés general. En tal sentido la Alta Corporación en Sentencia C-306 de 2013 indicó:

"En el derecho moderno, se reconoce la propiedad como un derecho relativo y no absoluto, como resultado de la evolución de principios de orden filosófico y político que han influido en el proceso de su consolidación jurídica, los cuales han contribuido a limitar en buena medida los atributos o poderes exorbitantes reconocidos a los propietarios. El carácter relativo y no absoluto del derecho de propiedad que ha sido reconocido por esta Corte en diferentes sentencias (C-28/94 y T-431/94), habilita al legislador y excepcionalmente a las autoridades administrativas para establecer restricciones a dicho derecho cuando medien razones de interés general que razonablemente las justifiquen. (Sentencia T-245 de 1997. M.P. Fabio Morón Díaz). El régimen de la propiedad privada en el nuevo orden constitucional se aleja decididamente de las tendencias individualistas del derecho, que únicamente lo tienen como fuente de prerrogativas jurídicas subjetivas, para inclinarse por la visión del derecho-

¹ Sentencia C-358 de 1996

*deber, en la que su ejercicio sólo se legitima cuando persigue la promoción del bienestar social.*²

Al proceso de expropiación también le asiste una característica reparadora, en la medida que obliga a la entidad expropiadora sin distinción alguna, a indemnizar al titular de la propiedad expropiada, es así como dicho cuerpo colegiado se pronunció:

"La indemnización es pues una consecuencia de la facultad expropiatoria del Estado. Ella se explica por el deber de reparación que surge a raíz del ejercicio de dicha facultad: la producción de un daño generado por una actividad legítima de la acción administrativa. La actividad es legítima porque la expropiación sólo opera por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, prevaleciendo así el interés general para cumplir los fines esenciales del Estado, de que trata el artículo 2º superior: promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. La indemnización no es compensatoria, esto es, ella no es un presupuesto o una condición de la indemnización que genera una compensación a cargo del Estado y a favor del expropiado, por el enriquecimiento patrimonial del primero. Si así fuera, la indemnización se fijaría con base en el valor objetivo del bien y no, como ordena la Constitución, "consultando los intereses de la comunidad y del afectado". De aceptarse la tesis del carácter compensatorio de la indemnización se tendría que concluir que la expropiación es una simple conversión de valores: los bienes expropiados se reemplazan por su equivalente en dinero y no comprendería por tanto los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación. La indemnización en tal caso no sería entonces justa, como lo ordena el artículo 21 numeral segundo del Pacto de San José. Es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor

² Sentencia C-306 de 2013.

*del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización*³.

Ahora bien, en el presente caso, el proceso de expropiación se inició bajo la vigencia del Código de Procedimiento Civil, encontrándose regulado en los artículos 451 a 459 de tal codificación, cuyo artículo 456 textualmente reza:

"El juez designará peritos que estimarán el valor de la cosa expropiada y separadamente la indemnización a favor de los distintos interesados".

Acorde a la disposición legal en cita, se tiene que para este tipo de trámite especial es imperativa la designación de una **pluralidad** de auxiliares de la justicia por parte del juez de la causa, para estimar adecuadamente el valor de los bienes expropiados y separadamente la indemnización a favor de los distintos interesados, nombramientos que deben hacerse desde el inicio de la actuación valuativa, **independientemente de que surja la necesidad de otro dictamen posterior**, de ser contradictorios u objetados los primeros, conforme lo precisaba el entonces vigente artículo 238 del CPC que permitía al juzgador decretar como prueba para resolver la objeción, un nuevo dictamen no objetable.

La necesidad de designación plural de peritos es corroborada por el artículo 20 del Decreto 2265 de 1969, que precisa que: *"En los procesos de expropiación uno de los peritos ha de ser designado dentro de la lista de expertos suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la oportunidad y con los efectos prescritos para la formación del cuerpo oficial de auxiliares y colaboradores de la justicia"*. (Subrayas con intención por la Sala)

A su turno, el inciso 2º del artículo 61 de la ley 388 de 1997 es claro en establecer:

"el precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus

³ Sentencia C-153 de 1994

funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica”

Adicionalmente, en el artículo 25 del Acuerdo 1518 de 2002 del Consejo Superior de la Judicatura, se consagra:

"La designación de los auxiliares de la justicia se hará conforme a las normas del Código de Procedimiento Civil, y se comunicará como éste lo determina o por los medios electrónicos disponibles, de lo cual dejará constancia en el expediente.

Sin embargo, en los procesos de expropiación uno de los peritos deberá ser designado dentro de la lista de expertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi”.

En consonancia, se tiene que, en materia de expropiación de bienes el *"procedimiento que debe seguir el juez civil para ordenar y cumplir con la práctica del avalúo comercial del inmueble objeto de expropiación es el consagrado en el artículo 456 del CPC, el cual señala que el juez debe designar una pluralidad de peritos para que estimen el valor de la cosa expropiada y separadamente la indemnización a favor de los distintos interesados, lo que necesariamente obliga a la designación de dos peritos para hacer el respectivo avalúo”⁴,*

Así las cosas, advierte este Tribunal que asiste razón a la parte demandada recurrente al puntualizar que en el proceso de expropiación es obligatoria la designación plural de peritos evaluadores, sin que sea suficiente el llamamiento de uno solo, pues ello implicaría apartarse de las normas que

⁴ Sentencia T-773A de 2012.

regulan la materia, las cuales de manera clara y expresa, consagran la necesidad de designar dos peritos, uno de estos con calidades específicas.

Para robustecer lo hasta aquí planteado, cabe memorar que en estos tipos de trámites expropiatorios, no puede darse aplicación al artículo 234 del CPC modificado por el artículo 24 de la Ley 794 de 2003 que estableció que "*sin importar la cuantía o naturaleza del proceso, todo dictamen se practicará por un solo perito*", puesto que esta disposición normativa estableció el nombramiento singular de perito en todos los procesos sin hacer distinción alguna de su clase o naturaleza, mientras que el artículo 456 del CPC, señaló la designación de un número plural de sujetos de dicha índole en procesos de expropiación de manera concreta. La Corte Constitucional incluso, en copiosa jurisprudencia ha dirimido lo relativo a la supuesta modificación normativa que se predica del artículo 456 del estatuto procesal civil, habiendo establecido de manera clara que la reforma procesal del artículo 234 ibídem, no tiene aplicación en los casos de los procesos de expropiación, siendo así como verbigracia, en sentencia T-638 del 25 de agosto de 2011, señaló:

"En la interpretación de las normas procesales debe tenerse en cuenta el principio general sobre interpretación de la ley consagrado en el artículo 5º de la Ley 153 de 1887, según el cual, la disposición relativa a un asunto especial prima sobre la que tenga carácter general (...)"

"...de acuerdo con el artículo 4º del Código de Procedimiento Civil, la interpretación de la ley procesal es instrumental ya que su objetivo central es hacer efectivos los derechos reconocidos en la ley sustancial, lo que en el ámbito jurídico comúnmente conocemos con el adagio "la ley sustancial prevalece sobre la procesal". Este es un principio de la ley procesal, el cual fue elevado a rango constitucional en el artículo 228 Superior, el cual expresamente reconoce la prevalencia del derecho sustancial, en nuestro caso, de la norma especial sobre peritajes en procesos de expropiación. Por consiguiente, en dichos procesos siempre se deben designar dos peritos para que elaboren de forma conjunta el dictamen pericial donde se establezca la indemnización que se debe pagar a los interesados."

Esta tesis acogida por la Corte Constitucional también es la que el máximo

órgano de jurisdicción ordinaria ha adoptado en múltiples decisiones, por ejemplo, en sentencia del 7 de marzo de 2013 la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia dentro de la acción de tutela promovida en razón de un proceso de expropiación promovido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. contra el señor Héctor Arévalo Cárdenas, precisó que:

"Las decisiones adoptadas en torno al avalúo del inmueble comprometido en el asunto se oponen a las especiales disposiciones que regulan este tipo de trámites, por cuanto se designó un solo miembro de la lista auxiliares de la justicia para que rindiera la correspondiente experticia, a pesar de las múltiples solicitudes que en ese sentido efectuó la entidad demandante, lo cual "contraría los artículos 20 del Decreto 2265 de 1969, 21 de la Ley 56 de 1981, 61 y 62 de la Ley 388 de 1997 y 25 del Acuerdo 1518 de 2022 del Consejo Superior de la Judicatura, en armonía con el 456 del Código de Procedimiento Civil, los cuales precisan que para establecer los valores a reconocer por virtud de la expropiación debe actuar un número plural de peritos y entre ellos uno adscrito al Instituto Geográfico Agustín Codazzi" (sentencia de 3 de agosto de 2012, exp. 00136-01).

*Esta postura acoge el criterio expresado en sentencia T-638 de 2011, en la cual la Corte Constitucional concluyó que "(ii) para determinar el valor comercial del bien expropiado y la indemnización que se debe pagar a los interesados, **el juez civil debe aplicar la norma especial contemplada en el artículo 456 ibídem, la cual establece la designación de una pluralidad de peritos para que rindan el correspondiente dictamen pericial;** (iii) siguiendo lo dispuesto por el artículo 20 del Decreto 2265 de 1969, el artículo 21 de la Ley 56 de 1981 y el artículo 25 del Acuerdo 1518 de 2002 del Consejo Superior de la Judicatura, esa pluralidad de peritos hace referencia específica a dos auxiliares y por lo menos uno de ellos debe ser nombrado de la lista de peritos expertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi." (sentencia de 20 de enero de 2012, exp. 2011-02718-00, reiterada en sentencia de 3 de agosto de 2012, exp. 136-01).⁵ (Negrillas fuera del texto con intención)*

⁵ Sentencia del 7 de marzo de 2013 – Rad: 11001-22-03-000-2013-00012-01 M.P ARTURO SOLARTE RODRIGUEZ

Hechas las anteriores precisiones conceptuales, resulta claro que en razón de las normas que rigen el trámite especial de la expropiación, no era la designación de un único perito lo que procedía en el presente proceso, pues se repite que de acuerdo a lo establecido por el artículo 456 del CPC y sus normas concordantes, se requería de la escogencia de dos peritos, uno de la lista de auxiliares de la justicia y otro de la lista de expertos suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi acorde con lo dispuesto por el artículo 20 del Decreto 2265 de 1969, procedimiento que no fue el agotado por la juez de instancia, por lo que le asiste razón al censor en su reparo en tal sentido.

Tal yerro parece haber sido advertido por la *iudex* en la decisión atacada, pues en los considerandos de tal providencia señaló expresamente que: "*procede el despacho a clarificar que aun cuando el artículo 456 establece que el avalúo debe realizarse por "peritos", lo que fue explicado por la Corte Constitucional en la sentencia T- 638 de 2011 ya citada, para este asunto y aun cuando la indemnización no fue calculada por dos evaluadores, se considera que no hay irregularidad ya que se contó con cuatro trabajos, uno de los cuales fue presentado por el IGAC supliéndose lo querido por el legislador*". (Subrayas intencionales de la Sala)

Así las cosas, conforme a lo reseñado en precedencia, que la Juez advirtió la irregularidad procesal cometida por quien le antecedió en el cargo, pero pretendió darla por subsanada al considerar que al existir en el plenario cuatro avalúos diferentes, uno de ellos por perito adscrito al IGAC, se suplía la exigencia del legislador en estos procesos expropiatorios, argumento no compartido por esta Magistratura, al resultar evidente que los dictámenes a que refiere la *iudex* no resultan ser otros que los presentados por las partes en la demanda y contestación, además del decretado para resolver la objeción al dictamen realizado por el auxiliar de la justicia Oscar Antonio Espinal Agudelo, de manera unipersonal, y tal situación, no puede de manera alguna subsanar la omisión de designación de **peritos** para la estimación del valor de los bienes expropiados y la indemnización a favor de los interesados, que debió hacerse en el momento procesal pertinente, en cumplimiento de la normativa vigente en dicha calenda.

Debe ser categórica esta Sala de Decisión en afirmar que el hecho de que en la actuación reposaran varios avalúos de los bienes expropiados, tal situación no releva al juzgador de proceder a la designación plural de los peritos conforme al artículo 456 del CPC, pues además de contravenir las disposiciones legales ya citadas precedentemente atinentes a los procesos de expropiación, no existe norma alguna que avale el proceder de la *A quo*, es decir, que permita prescindir de la designación dual de expertos, si en el expediente reposan otras experticias.

Así las cosas, queda resuelto este primer problema jurídico planteado, el cual encuentra respuesta en que este caso, la tasación de la indemnización plena impuesta a la parte demandante en favor de la parte demandada, no se hizo conforme a las normas procesales y probatorias que rigen la materia, circunstancia que conlleva a la revocatoria de la providencia recurrida en razón de la necesidad de aplicabilidad de las normas que rigen la materia, disponiéndose que el valor o monto de los bienes expropiados y las indemnizaciones en favor del demandado y tercero interviniente (arrendatario) deberán ser establecidas por dos peritos evaluadores con observancia de lo consagrado en el artículo 456 del CPC y demás normas concordantes.

Para efectos de lo anterior, resulta necesario dejar sin efecto las actuaciones surtidas en el presente proceso expropiatorio, con posterioridad a la sentencia del 05 de marzo de 2015 y a la entrega del 06 del mismo mes y año, las cuales estuvieron encaminadas a la determinación del valor de los bienes expropiados y de las indemnizaciones a favor de los interesados, por estar en contravía de las disposiciones legales aplicables a estos procesos especiales, tal y como se ha argumentado precedentemente en este proveído; tal determinación de dejar sin efecto lo actuado se hace en consonancia con decisiones adoptadas por esta misma Corporación en procesos similares⁶,

⁶ **a)** M.P. Dra. Claudia Bermúdez Carvajal, radicado interno 2016-00056, proceso de imposición de servidumbre de tránsito, donde se hace referencia a la obligatoriedad de designar peritos y se revoca la decisión en ese aspecto; **b)** M.P. Dr. Jesús Emilio Múnera Villegas, procesos de expropiación radicados 2016-136 y 2016-407, demandante HIDROARMA S.A.S ESP, en los cuales se dispuso la declaratoria oficiosa de la nulidad de todo lo actuado en primera instancia, entre otras razones, por no haberse adelantado el procedimiento legal señalado para la designación de peritos y tras considerarse que la prueba pericial obtenida por el *A quo* era ilegal, además del trámite inadecuado de los procesos.

considerando que existe una línea jurisprudencial que debe ser tenida en cuenta por el Tribunal, pues el presente proceso es de similares circunstancias. No obstante, la declaración que habrá de hacerse en la parte resolutive, debe dejarse claro que los medios probatorios diferentes a los dictámenes periciales, esto es, la prueba testimonial, conservará todo su valor probatorio conforme a lo previsto en el otrora vigente artículo 146 del CPC y en armonía con éste en el inciso 2º del canon 138 del CGP.

Finalmente, debe decirse que, conforme se indicó al inicio de las presentes consideraciones, al haber encontrado esta Magistratura debidamente sustentado el primer argumento de disenso, relativo a la inobservancia del trámite legalmente establecido para los procesos de expropiación, en cuanto al avalúo de los bienes y las indemnizaciones a que hubiere lugar, tal situación releva al ad quem del análisis de los demás reparos de la decisión impugnada, pues al devolverse la actuación para rehacer lo pertinente a los avalúos ya señalados se hace innecesario ahondar sobre los que reposan actualmente en el plenario.

En conclusión, acorde a lo antes analizado, el auto apelado está llamado a ser revocado íntegramente, para en su lugar disponer que la tasación de la indemnización a pagar al demandado y/o al tercero interviniente, deberá ser realizada mediante la designación plural de peritos, para lo cual además se dejará sin efecto las actuaciones surtidas en el presente proceso expropiatorio con posterioridad a la sentencia del 05 de marzo de 2015 y a la entrega del 06 del mismo mes y año, las cuales estuvieron encaminadas a la determinación del valor de los bienes, dejando a salvo, eso sí, los medios probatorios diferentes a los dictámenes periciales, esto es, la prueba testimonial, conservará todo su valor probatorio conforme a lo atrás señalado.

No hay lugar a condenar en costas en esta instancia, dado que triunfó la apelación.

Sin necesidad de más consideraciones, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA,** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO.- REVOCAR íntegramente la decisión de fecha, naturaleza y procedencia referenciada en la parte motiva de este proveído para en su lugar disponer:

DEJAR SIN EFECTO las actuaciones surtidas en el presente proceso expropiatorio, con posterioridad a la sentencia del 05 de marzo de 2015 y a la entrega del 06 del mismo mes y año, conforme a lo considerando de este proveído; los medios probatorios diferentes a los dictámenes periciales, conservarán todo su valor probatorio conforme a lo dicho en la parte motiva.

SEGUNDO.- DEVOLVER las presentes diligencias al Juzgado de origen, para que el *A quo* retome el trámite del proceso, y proceda al avalúo de los bienes expropiados y las indemnizaciones a favor de los distintos interesados, conforme lo indica el artículo 456 del CPC y demás normas concordantes, esto es, con designación plural de peritos para tal efecto, conforme a los considerandos de este proveído.

TERCERO.- Sin condena en costas en esta instancia.

CUARTO.- Para efectos de la devolución del expediente, procédase de conformidad por la Secretaría de esta Sala.

NOTIFÍQUESE, CUMPLASE Y DEVUELVA

(CON FIRMA ELECTRÓNICA)
CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL
MAGISTRADA

Firmado Por:

Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

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

Código de verificación: **c1f40971f98c3126e21456a8fc91d9a4c50136e1c0016cf0a5f01d50ae31f69b**
Documento generado en 09/03/2022 04:43:52 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, nueve de marzo de dos mil veintidós.

Proceso	: Ejecutivo
Demandante	: Empresa de Vivienda de Antioquia -VIVA
Demandado	: Asociación Vivienda Comunitaria Benedicto
Radicado	: 05887 31 12 001 2015 00077 01
Consecutivo Sría.	: 1041-2018
Radicado Interno	: 266-2018

SE ACEPTA la revocatoria del poder presentado por la Directora Jurídica de la empresa de Vivienda e Infraestructura de Antioquia -VIVA a la Dra. JANETH MARITZA CARDONA RÚA, asimismo se reconoce personería al abogado SANTIAGO GÓMEZ RÍOS con cédula 1.037.612.263 y tarjeta profesional 236.381, para que represente los intereses en el presente asunto de la empresa mentada con anterioridad, en los términos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE

TATIANA VILLADA OSORIO
Magistrada

Firmado Por:

Tatiana Villada Osorio
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

**Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia**

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

Código de verificación:

**7e970d36c713f51664b91d9f58702498bf91da0b816
d0cacbb530de3e2c11ca9**

Documento generado en 09/03/2022 03:52:32 PM

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

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