

Bogotá D.C., 19 de enero de 2021

Remitido vía correo electrónico

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA**

Sala Civil — Familia

**Dr. PABLO IGNACIO VILLATE MONROY**

Magistrado Ponente

[secftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Referencia:** Proceso de Expropiación del **MUNICIPIO DE SOACHA**  
contra **CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA y OTRO**

**Radicación:** 25754-31-03-002-2018-00205-01

**Asunto:** Sustentación Recurso de Apelación

---

**PABLO ENRIQUE SIERRA CÁRDENAS**, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado del señor **CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA**, parte demandada dentro del proceso de la referencia, con el respeto acostumbrado, me dirijo a Usted con el fin de presentar escrito de sustentación del recurso de apelación en contra de la sentencia adoptada por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Soacha en audiencia celebrada el 14 de octubre de 2020, en los siguientes términos:

#### **I. OPORTUNIDAD**

El recurso de apelación debe tramitarse, entre otros, conforme lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, el cual dispone lo siguiente:

*“Artículo 14. Apelación de sentencias en materia civil y familia. El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia, se tramitará así: [...] Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, **el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes.** De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se*

*notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto.” (énfasis agregado)*

Mediante Auto del 15 de enero de 2021, el Tribunal resolvió admitir el recurso de apelación interpuesto por la Demandada en contra de la sentencia adoptada por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Soacha en audiencia celebrada el 14 de octubre de 2020, y, en consecuencia, ordenó presentar la respectiva sustentación dentro de los 5 días siguientes a la notificación de la providencia.

Teniendo en cuenta lo anterior, el presente escrito de sustentación se presenta de manera oportuna.

**Desde ahora manifiesto que renunció al resto del término de ejecutoria del auto del 15 de enero de 2021 y del resto del término para sustentar el recurso de apelación.**

## II. LA DECISIÓN IMPUGNADA

Mediante sentencia proferida en audiencia el 14 de octubre de 2020 (la “Decisión Impugnada”), el Juzgado 2 Civil del Circuito de Soacha, entre otras, (i) decretó la expropiación a favor del Municipio de Soacha del inmueble objeto del proceso<sup>1</sup>, cuya titularidad se encontraba en cabeza de la parte demandada, Carlos E. Garibello, (ii) determinó el valor de la indemnización por expropiación a cargo del Municipio de Soacha y a favor de Carlos E. Garibello<sup>2</sup>, y (iii) ordenó al Municipio acreditar la consignación del saldo de la indemnización decretada, dando cumplimiento a lo normado en el numeral 8º del artículo 399 del Código General del Proceso<sup>3</sup>.

Según consta en el numeral SEGUNDO de la parte resolutive del acta de la referida audiencia del 14 de octubre de 2020, el Juzgado 2 Civil del Circuito de Soacha determinó como valor de la indemnización por la expropiación del predio objeto del proceso la suma de **DIECISEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y**

---

<sup>1</sup> Numeral primero de la Decisión Impugnada.

<sup>2</sup> Numeral segundo de la Decisión Impugnada.

<sup>3</sup> Numeral tercero de la Decisión Impugnada.

**UN MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$16.591.786.862)**, suma que debe ser pagada indexada por la actora desde la fecha de la sentencia hasta la fecha de pago efectivo al señor Carlos E. Garibello.

De acuerdo con las consideraciones hechas por el Despacho en audiencia, el monto anterior se encuentra discriminado así:

1. **ONCE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL PESOS (COP\$11.197.612.000)**, por concepto del valor comercial del Inmueble, de acuerdo con el avalúo presentado por la pasiva; más,
2. **CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$5.394.174.862)**, monto que corresponde tan solo al CUARENTA POR CIENTO (40%) del monto total reclamado por Carlos E. Garibello por concepto de la compensación debida por los perjuicios derivados de la afectación de utilidad pública impuesta sobre el Inmueble.

En el marco de lo anterior, el recurso de apelación recae puntualmente sobre la decisión del Despacho de conceder tan solo una parte (el 40%) del monto de la compensación reclamada por la Demandada en este proceso, y no la totalidad del reclamo por este concepto como en estricto apego a la ley debió hacerse.

### **III. PETICIÓN**

Solicito respetuosamente que:

1. Se REVOQUE el numeral segundo de la Decisión Impugnada, y en su lugar, se determine como valor de la indemnización por la expropiación del predio objeto del proceso una suma no inferior a **VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS (COP\$24.683.049.155)**, más la compensación por la inscripción que se siga causando hasta el momento del pago, la cual se discrimina así:

- **ONCE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL PESOS (COP\$11.197.612.000)**, por concepto del valor comercial del Inmueble (daño emergente)<sup>4</sup>; más,
  - **TRECE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS (COP\$13.485.437.155)**, por concepto de la compensación debida por los perjuicios derivados de la afectación de utilidad pública impuesta sobre el Inmueble.
  - Adicionalmente deberá condenarse al Municipio al pago de la compensación debida por los perjuicios derivados de la afectación de utilidad pública impuesta sobre el Inmueble calculado desde la fecha de la elaboración del dictamen pericial hasta el momento del pago,
2. Que como consecuencia de lo anterior, se REVOQUE el numeral TERCERO de la Decisión Impugnada, y en su lugar, se determine el monto del pago que el municipio de Soacha – Cundinamarca debe acreditar, dando cumplimiento a lo normado en el numeral 8º del artículo 399 del Código General del Proceso.
  3. Que las sumas que deba pagar el municipio de Soacha – Cundinamarca a favor del señor Carlos Enrique Garibello se actualicen y liquiden hasta la fecha en que se profiera la sentencia de segunda instancia, conforme a los criterios dispuestos en la Decisión Impugnada.
  4. Que se le ordene al municipio de Soacha – Cundinamarca pagar las sumas a su cargo debidamente indexadas hasta la fecha en que se verifique el pago efectivo y real a favor del señor Carlos Enrique Garibello.

#### **IV. FUNDAMENTOS**

Constituyen fundamentos de del recurso de apelación, los siguientes:

---

<sup>4</sup> Monto que, de acuerdo con lo señalado previamente en este escrito, no se cuestiona por estar debidamente sustentado en el avalúo comercial presentado por la Demandada, y acogido en su integridad por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Soacha.

## 1. LA DECISIÓN DEL A QUO FUE EN EQUIDAD, Y NO EN DERECHO

La compensación reclamada por la Demandada por los perjuicios derivados de la afectación de utilidad pública impuesta sobre el Inmueble se encuentra regulada en la ley.

En realidad, el legislador ante la claridad y objetividad de la norma en cuanto a la causación y liquidación de esta compensación, no dejó mucho margen interpretativo en la tasación y decisión a los Jueces, quienes, habiendo verificado los supuestos de hecho que dan lugar al reconocimiento de tal compensación, deben proceder a su liquidación **conforme al procedimiento que la misma ley establece**.

El artículo 37 de la ley 9 de 1989, inciso 2º, establece que

*“[l]a entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta 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”*. (Se destaca).

Por otra parte, la compensación o indemnización por los perjuicios causados por una afectación sobre un inmueble, se calcula según lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, artículo 21, de acuerdo con el cual:

*“Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. **La forma para calcular este valor será:***

*1. Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación.*

*2. Tómese como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.*

*3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.*

*4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero, tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas). [...].*

Cabe mencionar que, si bien la ley 9 de 1989 señalaba que el ente competente para efectuar el cálculo de este tipo de perjuicio era el IGAC, el numeral 6º del artículo 399 del Código General del Proceso atribuyó competencia igualmente a una lonja de propiedad raíz para incluir en el avalúo todos los conceptos a indemnizar.

En atención a lo anterior, a que se probaron (y el Juzgado reconoció) los supuestos que dan lugar al reconocimiento de la compensación antes descrita, y a que el perito designado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá liquidó la compensación en los expresos términos de Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Juzgado 2 Civil del Circuito de Soacha no podía, como lo hizo, modificar—con criterios de equidad—el monto de la compensación que correspondía conforme a la ley.

**2. LA LIQUIDACIÓN DE LA COMPENSACIÓN SOLICITADA FUE ELABORADA CON ESTRICTO APEGO A LA NORMATIVIDAD Y NO FUE REBATIDA, CUESTIONADA NI DESVIRTUADA POR LA DEMANDANTE POR LO QUE DEBIÓ ACOGERSE EN SU INTEGRIDAD**

El valor ofrecido por el Municipio por la expropiación del Inmueble se limitó a reconocer el valor comercial del mismo que, además de haber sido calculado equivocadamente, NO reconoció ni compensó los perjuicios que el Municipio ha causado al Propietario durante muchos años, con ocasión del inicio de los trámites para la adquisición del Inmueble.

Específicamente, con el fin de adquirir el Inmueble, **desde el mes de abril de 2012, el Municipio afectó el Inmueble mediante declaratoria de interés público**, y procedió a registrar tal afectación en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo. Ese es un hecho, visto en la anotación 8 del folio de matrícula y confesado en el hecho segundo de la demanda y replicado por el propio perito del municipio.

Tal afectación implicó, desde la fecha de su registro, restricciones y limitaciones al derecho de dominio del Propietario, no solo por cuanto la misma impidió la concesión de licencias de construcción y/o de funcionamiento de establecimientos comerciales, sino porque dicha afectación, en sí misma, conlleva naturalmente a que nadie quiera comprar o celebrar cualquier tipo de negocio sobre un inmueble que eventualmente será expropiado.

Y se recuerda que la indemnización al propietario que sufre la expropiación de un inmueble debe ser JUSTA, como lo ha establecido la jurisprudencia constitucional, y que en ese sentido debe serle reconocido tanto el daño emergente -valor comercial del Inmueble- como el lucro cesante.

*La* propiedad privada es un derecho fundamental que no puede ser desconocido ni vulnerado, salvo por motivos de utilidad pública o interés social, casos en los que podrá haber expropiación, tal y como lo establece el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia.

La ley 9 de 1989, que regula la expropiación de bienes, facultó a los municipios que pretendan adquirir mediante expropiación un inmueble de propiedad privada, para imponer afectaciones a los mismos mediante una declaratoria de utilidad pública.

Pero esa facultad no es ilimitada, ni absoluta ni debe ser arbitraria, y en ese sentido, la misma ley ordenó a la entidad expropiante reconocer al propietario del inmueble **el derecho a ser compensado**, teniendo en cuenta que las afectaciones sobre los inmuebles por declaratoria de utilidad pública implican, de suyo, restricciones al desarrollo del inmueble en tanto limitan o impiden la obtención de licencias.

Así, el artículo 37 de la ley 9 de 1989, incisos 2º, establece que “[l]a entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta 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 compensación o indemnización por los perjuicios causados por una afectación sobre un inmueble, se calcula según lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, artículo 21., la cual fue implementada a cabalidad por la Lonja de propiedad Raíz de Bogotá en el avalúo.

Y es que, si bien la ley 9 de 1989 señalaba que el ente competente para efectuar el cálculo de este tipo de perjuicio era el IGAC, el numeral 6º del artículo 399 del Código General del Proceso atribuyó competencia igualmente a una lonja de propiedad raíz para incluir en el avalúo todos los conceptos a indemnizar, entre ellos la compensación por inscripción de utilidad pública.

El 20 de abril de 2012 el Municipio expidió la Resolución 216 por medio de la cual DECLARÓ de utilidad pública el Inmueble objeto de expropiación y ordenó la correspondiente inscripción en el certificado de libertad y tradición del mismo, lo cual sucedió el 24 de abril de 2012 como da cuenta la anotación No. 8 del certificado de tradición y libertad.

Al día de hoy, han pasado más de 8 años desde el registro de la afectación de utilidad pública en el folio de matrícula del Inmueble, sin que el Municipio haya pagado al Propietario valor alguno para compensar los perjuicios ocasionados por la misma.

Fue sólo hasta el mes de junio de 2018 que el Municipio profirió y notificó el Propietario la Oferta de Compra del Inmueble, mediante la Resolución 571 de 18 de junio de 2018, la cual reposa en el expediente.

Esto debió ser tenido en cuenta al momento de decidir sobre el valor de la indemnización a favor del Propietario toda vez que el Municipio hizo uso arbitrario de su facultad de imponer afectaciones al Inmueble, y que por esto causó perjuicios al Propietario derivados de las restricciones impuestas por el Municipio al disfrute de su derecho de dominio sobre el Inmueble por todos estos años.

En el Avalúo institucional y colegiado de la Lonja de Bogotá, que se aportó con la contestación de la demanda y el cual, frente al cálculo de compensación no fue reprochado o cuestionado por el Municipio, se calculó objetivamente la cuantía de la compensación causada por la afectación impuesta sobre el Inmueble por parte del Municipio dando estricta aplicación al procedimiento determinado en el artículo 21 de la Resolución 620 del IGAC. Esto es tomando el valor del bien a abril de 2012, calcularle el interés bancario corriente y deduciendo el IPC.

En ese ejercicio, la compensación adeudada al Propietario por parte del Municipio arrojó la cuantía de **(COP\$13.485.437.155); a septiembre de 2018** suma que de acuerdo con la ley debió ser reconocida, en su totalidad, al Propietario en adición al valor comercial real del Inmueble.

En conclusión, la liquidación de esta compensación en el avalúo no fue cuestionada, y fue incluso acogida por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Soacha, por lo que no era procedente reducir el monto liquidado—por motivos de equidad—por no haber sustento legal alguno para hacerlo.

### **3. FALTA DE MOTIVACIÓN Y SUSTENTO FRENTE A LA DETERMINACIÓN DEL PORCENTAJE ADOPTADO POR EL DESPACHO AL LIQUIDAR LA COMPENSACIÓN.**

Aunque el Juzgado 2 Civil del Circuito de Soacha expuso algunas breves consideraciones que a su juicio le permitían conceder parcialmente el monto de

la compensación reclamada por la Demandada—y que de manera expresa rechazo, según lo indicado en el punto anterior—dicho Juzgado **omitió por completo** expresar las razones por las cuales consideró procedente acceder a dicho reclamo en un porcentaje del 40% respecto al monto total reclamado.

Es decir, la determinación de ese porcentaje específico (y no otro) carece totalmente de motivación, fue arbitrario, y no tuvo en cuenta ni valoró las **múltiples circunstancias que justificaban que al señor Carlos E. Garibello se le concediera la máxima indemnización permitida por ley.**

#### **4. EL SEÑOR GARIBELLO TIENE DERECHO A LA MÁXIMA INDEMNIZACIÓN PERMITIDA POR LA LEY**

Tal y como se expresó desde la contestación de la demanda, el señor Carlos E. Garibello tiene derecho a que se le otorgue **la máxima indemnización** teniendo en cuenta:

- Que el Municipio de Soacha, parte demandante, desde el año 1988 (**¡hace más de 3 décadas!**) ha ejercido actuaciones arbitrarias e ilegítimas que le han impedido su legítimo propietario el uso, goce y disposición del mismo.
- El indebido actuar del Municipio y la afectación grave de esta entidad en contra de los derechos de la Demandada no se fundamenta solo en el simple dicho de la parte afectada, sino que ha sido reconocido por parte de autoridades judiciales, incluyendo el Consejo de Estado (ver sentencia de 20 de febrero de 2017, C.P. Dr. Hugo Fernando Bastidas Bárcenas<sup>5</sup>).
- Que Carlos E. Garibello, demandado, es un sujeto de especial protección constitucional por tener cerca de 100 años de edad, además de no tener recursos económicos para su subsistencia. Esto último parece inverosímil, un **¡absurdo!**, si se tiene en cuenta el valor del inmueble, pero lo cierto es que desde hace más de 3 décadas no ha podido usufructuar su inmueble debido a las actuaciones de la parte Demandante, pero sí ha tenido que enfrentar

---

<sup>5</sup> Copia de esta sentencia fue aportada como prueba con la contestación de la demanda.

procesos para defender su derecho.

No sobra reiterar que la condición de especial protección constitucional también ha sido reconocida por el Consejo de Estado al resolver la acción de tutela interpuesta en contra del Municipio de Soacha, precisamente por las actuaciones de este Municipio en contra del Demandado (ver sentencia de 20 de febrero de 2017, C.P. Dr. Hugo Fernando Bastidas Bárcenas<sup>6</sup>).

Adicionalmente, el Despacho desconoció que la procedencia **de la compensación** no se justifica por el interés general de la comunidad, pues lo que se justifica en razón a ese interés es la expropiación.

Lo anterior es así, teniendo en cuenta que la compensación que se reclama y que se discute en este escrito es—en los términos de la ley aplicable—por el tiempo transcurrido entre el momento en que la administración afecta un inmueble con la declaratoria de utilidad pública y el momento en que indemniza al propietario, reconociéndole el justo valor por su inmueble.

En concordancia con lo anterior, las **demoras** por parte **de la administración** necesariamente deben conllevar a un mayor valor de la compensación, puesto que durante ese interregno el propietario se ve impedido de usar, gozar y disponer de su inmueble, a pesar de no contar con la debida indemnización.

Como se ha puesto de presente, en este caso el incremento del valor de la compensación reclamada se debe a causas imputables al mismo Municipio de Soacha, teniendo en cuenta que en el año 2012 efectuó el registro de la declaratoria de utilidad pública sobre el inmueble, y de manera **pasiva, negligente, arbitraria, abusiva y en grave perjuicio de mi poderdante** impulsó el proceso de expropiación, radicando la demanda de expropiación tan solo en el año 2018 (es decir, luego de 6 años de total inactividad), sin que a la fecha de hoy el demandado haya recibido un solo peso como indemnización.

En el marco de lo anterior, aún si fuera procedente que el Despacho pudiera reducir el monto de la compensación, con base en las circunstancias del caso

---

<sup>6</sup> Ídem.

objeto de este proceso el Despacho habría tenido que optar por otorgar la máxima indemnización al Demandado, y no premiar la conducta del Municipio de Soacha con una reducción infundada del 60% de la compensación a la que por ley tiene derecho la Demandada.

Señor Magistrado, atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pablo Enrique Sierra Cárdenas', with a large, stylized initial 'P' and 'S'.

**PABLO ENRIQUE SIERRA CÁRDENAS**

[pablo.sierra@phrlegal.com](mailto:pablo.sierra@phrlegal.com)

C.C. No. 79.566.248

T.P. No. 112.626