

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CIVIL –LABORAL DEL CIRCUITO
El Santuario (Ant), febrero veinticinco (25) de dos mil veintidós
(2022)

Proceso	Expropiación N° 001
Accionante	Empresas Públicas de Medellín
Accionado	Leonardo Ramírez Montoya
Radicado	05.697.31.13.001.2014.00600.00
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia No. 008 de 2022
Temas y Subtemas	Expropiación - motivos de utilidad pública e interés social – Indemnización de perjuicios
Decisión	Decreta Expropiación, ordena entrega definitiva del inmueble y el pago del valor faltante de la indemnización

I. ASUNTO A DECIDIR

Prevalido de mandataria judicial, Empresas Públicas de Medellín formuló demanda en contra de LEONARDO RAMÍREZ MONTOYA, con la cual se busca expropiar por motivos de utilidad pública e interés social, el inmueble descrito en el hecho primero y la pretensión primera del líbelo introductor, ubicado en la vía ramal a la autopista en el municipio de Cocorná (Ant) y que se requiere para la construcción de la subestación descompresora de gas para el servicio domiciliario en el municipio de Cocorná (Ant).

II. ANTECEDENTES

Se dice que Empresas Públicas de Medellín requiere para la construcción de la subestación descompresora de gas para el servicio domiciliario en el municipio de Cocorná (Ant), el lote A, ubicado en la vía ramal a la

autopista y que da acceso al aludido municipio con un área de 943 metros cuadrados y que tiene los siguientes linderos:

"Por el SUR, desde el punto de partida A con coordenadas E 876.610,2018 N 1.161.764,6186; en una extensión de veintiséis metros con ochenta y un centímetros (26.81 mts) lindando en parte con Jairo Amaya y en parte con el demandado Leonardo Ramírez Montoya hasta el punto D con coordenadas E 876.631,9908, N 1.161.749, 0055; por el ORIENTE: de éste punto voltea a la izquierda por una cerca rodeando la parte plana alta, lindando con el lote dos de propiedad del demandante Leonardo Ramírez Montoya, en una extensión de treinta y dos metros con cincuenta y siete centímetros (32.57 mts) hasta el punto C con coordenadas E 876.662,7575, N 1.161.759,6931; por el NORTE: de éste punto en línea recta a buscar la carretera ramal a la autopista lindando con el lote restante del Lote uno de propiedad del demandado Leonardo Ramírez Montoya, en una extensión de veinticuatro metros con ochenta y siete centímetros (24.87 mts) hasta el punto B, con coordenadas E 876.651,5512, N 1.161.781,8958 y por el OCCIDENTE: lindando con el borde de la carretera ramal a la autopista en una extensión de cuarenta y tres metros con ochenta y un centímetros (43.81 mts), hasta el punto A inicio del primer lindero.

Expresa que el predio objeto de expropiación -denominado lote A- que requiere Empresas Públicas de Medellín E.S.P. para llevar a cabo el proyecto mencionado, se encuentra ubicado dentro del LOTE UNO, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-113592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant), situado en el paraje de Media Cuesta (sector Guayabal), área semiurbana del municipio de Cocorná (Ant), con una extensión superficial aproximada de dos mil veinte cuadrados (2.020 metros cuadrados), comprendido dentro de los siguientes linderos señalados en la escritura pública N° 112 del 11 de abril de 2018 de la Notaría Única del Circulo de Cocorná, así:

"Por el occidente, parte de una obra de la carretera Ramal-Autopista, sigue por la orilla de la carretera en una extensión de ciento siete (107) metros, a llegar a otra obra de la carretera, sigue por una cañada abajo en extensión de veinte (20) metros, lindando

con Jairo Amaya, voltea a la izquierda por una cerca rodeando la parte plana alta lindando con el lote dos en una extensión de ciento treinta y siete metros (137 m), hasta llegar a una cañada en lindero con Ramón Giraldo, cañada arriba a salir a la obra de la carretera, punto primer lindero”.

Se dice que mediante avalúo corporativo N° 2013-27-06, practicado por la Corporación Avalúos, determinó que el bien materia de expropiación tenía un valor comercial de CIENTO VEINTIUN MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL CIENTO SEIS PESOS (\$121´138.106), cifra sobre la que se formuló la oferta formal de compra contenida en el oficio 2013046071 del 5 de junio de 2013, suscrito por el jefe del Departamento de Bienes inmuebles de EPM, la cual fue puesta en conocimiento del accionado, quien la aceptó y acordó la entrega anticipada del predio, sin embargo, se dice que la entidad actora no pudo ingresar al mismo por expresa prohibición del señor LEONARDO RAMÍREZ MONTOYA al rechazar la oferta que previamente había aceptado.

Menciona que ante la imposibilidad jurídica de efectuar la negociación, por medio de la Resolución N° 2014-RES-5114 del 28 de enero de 2014 modificada por la Resolución N° 2014-RES-5362 del 1° de abril del mismo año, Empresas Públicas de Medellín decretó la expropiación del inmueble objeto de este trámite y, a través del oficio N° 2014-008370 del 29 de enero de 2014, solicitó al Registrador de Instrumentos Públicos de Marinilla la inscripción de los mentados actos administrativos.

Una vez se notificado el ciudadano LEONARDO RAMÍREZ MONTOYA de las aludidas Resoluciones, presentó recurso de reposición, el cual fue negado por la entidad expropiante a través la Resolución N° 2014-RES-5636 del 6 de junio de 2014, circunstancia que, por cuenta de la urgente necesidad que tiene Empresas Públicas de Medellín de adquirir el predio para una obra que beneficia a los habitantes del Municipio de Cocorná (Ant) y como no se logró acuerdo en la etapa de negociación directa, motivó la interposición de este proceso de expropiación.

III. HISTORIA PROCESAL

El líbello introductor fue admitido por esta agencia judicial el 24 de octubre de 2014 y, una vez se produjo la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión y la consignación del 50% del valor comercial del bien conforme al avalúo presentado por EPM, se ordenó la entrega anticipada de la franja de terreno objeto de expropiación, conforme a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

Posteriormente se cumplió la notificación del auto admisorio de la demanda al extremo procesal pasivo mediante comisionado y, dentro del término del traslado, alegó una nulidad por indebida notificación y en el mismo escrito dio respuesta a la acción describiendo la forma cómo se hizo dueño del bien de mayor extensión, manifestando que allí hay tres edificaciones; la primera es una casa que habita con su núcleo familiar compuesto por su cónyuge Ángela María Zuluaga Ramírez y su hijo menor de edad Leonardo Ramírez Zuluaga, la segunda es una construcción donde opera el establecimiento de comercio denominado "*ESTADERO Y HOSPEDAJE FONDA EL ANCLA LR*" (con matrícula mercantil N° 58631 del 5 de julio de 2007 de la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño), siendo la tercera una construcción nueva destinada a casa de habitación.

Narra que por cuenta de una oleada invernal y a la inestabilidad geológica del terreno, se vio en la necesidad de endeudarse para realizar las construcciones necesarias para conjurar una serie de problemáticas que afectaron el terreno, acudiendo a varios préstamos para evitar su deslizamiento, afectándose su economía e incluso incurriendo en mora con las obligaciones financieras previamente adquiridas.

Indica que a mediados del mes de marzo de 2013, visitó la propiedad del demandado el señor José Farid Aristizábal Marín, quien le dijo que tenía contactos en EPM para adquirir su inmueble para la construcción de una planta descompresora de gas, situación que era de interés para el accionado por su situación económica, pero que por un mes no obtuvo ninguna respuesta, pero, que al enterarse que los funcionarios de EPM estaban observando otros predios, los abordó para que miraran el suyo y una vez los trabajadores de la entidad demandante efectuaron las mediciones y la inspección ocular de rigor, determinaron que la parte del inmueble de 943 metros cuadrados donde se estaban realizando las nuevas construcciones reunía las condiciones para su proyecto.

Se dice que posteriormente el demandado le puso de presente al señor César Augusto Mejía Restrepo (negociador inmobiliario) y a Luis Carlos García Ocampo (encargado del área de contratos e interventoría de redes de gas), el embargo y el avalúo del predio y, para principios de mayo de 2013 ante la visita de funcionarios de Epm, se le dio a conocer el avalúo realizado por la Corporación de Avalúos solicitándole la entrega anticipada del predio para poder iniciar las obras, situación a la que accedió el accionado no solo por las aflicciones económicas que en su momento padecía y porque igualmente se había comprometido con el negociador inmobiliario de EPM que en 15 días firmarían la promesa de compraventa, razón por la que el 30 de mayo de 2013 dio la autorización al Banco Agrario para que de la cuenta corriente debitaran los pagos del crédito hipotecario.

Mencionó que para el 5 de junio de 2013 al accionado le fue presentada la oferta de compra radicada bajo el N° 2013046071 por valor de \$121'138.106, recalcando el compromiso de cancelar la obligación con el banco para poderse beneficiar de la condonación de intereses.

Dijo que para septiembre de 2013, atendiendo a las continuas presiones del Banco y el avance del proceso ejecutivo hipotecario, así como la demora en la materialización del negocio prometido por EPM, se vio en la necesidad de acudir a varios prestamos con BLANCA MARGARITA RAMÍREZ GIRALDO y LEONARDO RAMÍREZ ZAPATA para pagar la deuda que tiene con el Banco Agrario de Colombia.

Narra que en septiembre de 2013 el negociador inmobiliario de EPM se comunicó con el demandado indicándole que ya tenía listo el documento de compraventa para su firma, a lo cual el señor LEONARDO RAMÍREZ MONTOYA mostró su inconformidad y su no aceptación aduciendo un incumplimiento de EPM debido a los perjuicios económicos personales que se le habían causado, negándose a firmarlo porque el precio ofrecido ya no se ajustaba a las condiciones planteadas por la parte demandante.

Expuso que para octubre de 2013, pese a que no se encontraba solucionada la adquisición del predio con el demandado, EPM distribuyó la red de tuberías de gas en el Municipio de Cocorná (Ant) y las llevó hasta

el predio del demandado como mecanismo de presión para que accediera a sus pretensiones.

Posteriormente, la apoderada de la parte demandada en la contestación de la demanda, se refirió a todo el proceso de la negociación directa y a la etapa administrativa que dio origen al proceso de expropiación, manifestando que el avalúo comercial N° 4330-0314 emitido por la lonja de propiedad raíz dictaminó que el valor total de la indemnización asciende a la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$385'025.245)

Luego del pronunciamiento a los hechos, se expone que el accionado no se opone a la expedición de la sentencia que decreta la expropiación y su correspondiente registro en la Oficina competente, por cuenta de los motivos de utilidad pública e interés social que genera el proyecto, sin embargo, se opone al monto de la indemnización indicando que la allegada por EPM no corresponde a la reparación plena de perjuicios que comprenda el lucro cesante y el daño emergente causado, pues, en su sentir, la indemnización no se limita al precio del bien, sino que debe comprender además los restantes perjuicios sufridos por el demandado y la destinación económica que del mismo se hace.

Posteriormente se despachó desfavorablemente el incidente de nulidad que fue aquí promovido y, en diligencia llevada a cabo el 18 de noviembre de 2015 mediante comisionado, el Juzgado Promiscuo Municipal de Cocorná (Ant), se llevó a cabo la entrega anticipada sobre la faja de terreno objeto de expropiación.

Luego se practicaron algunas pruebas documentales por el Despacho y el interrogatorio al perito, quedando pendiente el informe del Agustín Codazzi para que determinar: *"El valor actual del inmueble restante que le quedó al demandado luego de segregar la franja expropiada, con especial atención a la cercanía de la instalación por parte de EPM de la planta de descompresión de gas natural, determinándose así la pérdida del valor comercial del inmueble que le quedó al señor Leonardo Ramírez en contraste con el que sería el valor comercial del mismo en ausencia de dicha planta."*

Este Juzgado, después de dos años de tratar de ubicar a un perito del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se vio en la necesidad de precluir el periodo probatorio y fijar fecha de audiencia de alegaciones y juzgamiento para el día de hoy.

Llegado el día y la hora, los apoderados de las partes presentaron los alegatos de conclusión y, después de informar las razones de fuerza mayor por las cuales este fallo no podía dictarse de manera oral, se emitió el sentido del fallo, que pasa a hora a profundizarse de manera escrita y que tendrá en cuenta las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

Es importante recordar que la expropiación ha sido definida como:

"(...) el fenómeno jurídico en virtud del cual se opera la transferencia de la propiedad privada a favor de la administración como consecuencia de la primacía del interés público o social sobre el interés particular mediante la indemnización a que tiene derecho el propietario. La indemnización comprende no sólo el valor de la propiedad expropiada, sino todos los perjuicios que la expropiación misma ocasione en el patrimonio de la expropiada en forma que, por una parte no constituya para ella pérdida alguna, ni por otra sea fuente de ganancia. La indemnización debe reparar en toda su extensión el perjuicio causado al propietario; a éste no debe pagársele más ni concedérsele menos que el perjuicio efectivamente sufrido por él"¹.

Partiendo de ello, corresponde entonces al legislador señalar la causa *expropiando*, es decir, los motivos de utilidad pública o de interés social que tornan obligatorio y legítimo el desapoderamiento de las titularidades primordiales privadas y, a la vez, será éste quien también establezca el ámbito dentro del cual deben ejercer sus competencias las autoridades administrativas y judiciales que participen dentro de aquel procedimiento.

En realidad, la expropiación no es un fin último sino el medio necesario para cumplir un designio social o público superior. Así las cosas, la utilidad pública se vincula a necesidades variadas de la administración y de los

¹ Cfr. Nelson Mora. Procesos Especiales, pág. 130

servicios a su cargo, por su lado, la utilidad o el interés social incorpora un criterio de afectación de bienes a políticas que benefician a un determinado número de ciudadanos.

En este sentido, la causa expropiando la encontramos destinada a servir de apoyo a las privaciones singulares que con ella se persigan, las cuales pueden consistir en enajenaciones forzosas *-hipótesis más socorrida-* o en otros menoscabos, gravámenes o afectaciones que imperativa y deliberadamente son impuestos y que eliminan, sustraen o transfieren el contenido patrimonial sustancial de una determinada titularidad y cuya incidencia sobre el dominio supera con creces las que acompaña a la no infrecuente limitación y delimitación normativa del derecho de propiedad originadas en su función social y ecológica o a las injerencias y reducciones de la libertad económica como consecuencia de medidas de intervención.

La expropiación, sin embargo, sólo puede verificarse mediante sentencia judicial e indemnización previa; no es suficiente entonces que la entidad pública respectiva determine en una situación específica los bienes concretos que deberán sustraerse del dominio privado y puestos al servicio de la finalidad pública o del interés social determinados por el legislador, toda vez que se requiere a su turno el inicio y culminación de un proceso judicial, de modo que si se reúnen los requisitos establecidos en la Constitución y en la Ley, será la sentencia la que pondrá fin a la propiedad privada. Desde esta óptica, la intervención del juez se endereza entonces a asegurar el ejercicio de la potestad expropiatoria y a garantizar el derecho de propiedad.

En este sentido, no podemos perder de vista que el respeto a las formas procedimentales y a la intervención del juez, con la salvedad que se hará más adelante, integran la médula de esta garantía y, por consiguiente, su ausencia conduce fatalmente a la ilegitimidad de la actuación pública; pues está claro que ésta no podrá nunca ejercitarse de manera incondicionada o absoluta, así aparezca dotada externamente de legalidad.

Destáquese que la indemnización previa es también un requisito sustancial de la expropiación. La Constitución reitera la antiquísima garantía de la propiedad: *ubi expropriatio ibi indemnitas*. Hacer caso

omiso a este elemento, desnaturalizaría la figura expropiatoria y la convertiría en confiscación o en un sucedáneo del mismo género.

En esta línea argumentativa, deberá precisarse que en el patrimonio del expropiado, en lugar del bien objeto de la medida, ingresa un valor monetario a título de indemnización pecuniaria, cuyo monto se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado, la cual, además de su carácter preventivo *–y por ello su connotación de previa–* se termina erigiendo en el presupuesto de validez y eficacia del efecto expropiatorio. Así las cosas, el sacrificio que representa la expropiación *–que se indemniza con el objeto de preservar el principio de igualdad ante las cargas públicas–* se tornaría excesivo si la indemnización se reservase para un momento posterior, pues, al súbito empobrecimiento del sujeto expropiado, se terminaría ciertamente adicionado la carga de financiar forzosamente al Estado durante el tiempo que dure el trámite expropiatorio; algo injusto a todas luces y que fractura gravemente el principio de igualdad.

El esquema ordinario de la expropiación debe complementarse con dos modalidades de la figura relativas al órgano expropiante y al pago de justiprecio. En lo que concierne al primer aspecto, la Constitución contempla, junto a la vía judicial, la posibilidad para que la expropiación pueda adelantarse directamente por la administración *"sujeta a posterior acción administrativa, incluso respecto del precio"*. Desde esta panorámica, corresponde al legislador determinar los casos en los que sea admisible esta forma de ejercicio de la potestad expropiatoria.

Con relación a la indemnización, como bien lo afirma la parte demandada, esta no se limita al precio del bien expropiado. Si bien la jurisprudencia reconoce que al particular se le debe de pagar la pérdida patrimonial del inmueble, el cálculo del resarcimiento que deba recibir no se limita a considerar el valor comercial del bien, sino que puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado únicamente por el hecho concreto de la expropiación.

Luego de la anterior argumentación sobre la institución jurídica de la expropiación y en descenso al caso concreto, tenemos que el ente demandante cumplió con los ritos propios del trámite de enajenación voluntaria, el cual culminó con la expedición de la Resolución N° 2014-RES-5114 del 28 de enero de 2014, modificado por la Resolución N° 2014-

RES-5362 del 1º de abril de 2014, que dispuso iniciar los trámites judiciales de expropiación frente al inmueble de nuestro interés, decisiones que al presente día se encuentran debidamente ejecutoriadas.

Ahora, si bien estos actos administrativos fueron demandados ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, a través del medio de control de la nulidad y el restablecimiento del derecho consagrado por el numeral 8º del artículo 151 CPACA y donde alegó el ciudadano LEONARDO RAMÍREZ MONTOYA que los mentados actos estaban falsamente motivados, con desviación y abuso de poder, atendiendo el bajo precio del avalúo, es importante traer a colación lo concluido por el Servidor Judicial administrativo respecto a los procedimientos surtidos en la etapa reprochada, pues, en la sentencia emitida el 1º de abril de 2019 (obrante de folios 650 a 671), se concluyó lo siguiente:

"Considerando lo expuesto, la sala evidencia que EPM agotó en debida forma los procedimientos dispuestos en la misma norma para este tipo de situaciones; no se evidencia, entonces vulneración al debido proceso en la expedición de los actos demandados, ni abuso de poder, ni mucho menos falsa motivación."

Bajo el alero de lo inmediatamente relacionado, como los actos administrativos en Colombia se encuentran amparados por una presunción de legalidad y, siendo sometidos ante la justicia contenciosa administrativa los que decidieron el trámite expropiatorio del interés del accionado, reconociéndoseles allí incluso su ajuste a la legalidad, para este Despacho resulta imperativo otorgarles pleno valor probatorio, por lo que entonces tales actuaciones administrativas desplegadas por EPM sobre la faja de terreno en disputa serán acogidas como prueba y, partiendo de aquellas, se continuará con el análisis a la inconformidad planteada por la apoderada del ciudadano LEONARDO RAMÍREZ MONTOYA respecto a la indemnización de perjuicios reclamada a través de este trámite, no sin antes destacar que frente a tan preciso tópico, la Sala tercera del Tribunal Administrativo de Antioquia ya se pronunció en su sentencia ilustrando lo siguiente:

"Es evidente que el dictamen presentado por EPM es el mismo realizado para la presentación de la oferta de compra, el cual se elaboró el 27 de mayo de 2013, por un valor un valor total de \$121 ' 133.106."

Ahora bien, la demanda de expropiación fue presentada por EPM el 30 de septiembre de 2014 y el juzgado ordenó, una vez se consignó el dinero que arrojó el avalúo arrimado por la parte actora, la diligencia de entrega del bien inmueble.

Estima la sala que, si bien, EPM realizó el avalúo para presentar la oferta de compra, el mismo ya no tenía vigencia al momento de presentarse la demanda de expropiación judicial, pues había transcurrido un año, cuatro meses y tres días de la elaboración del avalúo, razón por la cual, la sala no puede considerar dicho dictamen para determinar el valor indemnizatorio.

Reposa también, en el expediente, el avalúo N° 4330-0314, elaborado el 7 de octubre de 2014, avalúo presentado por la parte demandante (sic) en contra del avalúo que presentó EPM, en el cual se apoyará la Sala para tasar el precio indemnizatorio.

(...)

De conformidad con lo anterior, la Sala tendrá como valor a indemnizar por el predio a expropiar –área de 943 m²- el valor dispuesto en dicho dictamen para tal fin, es decir, CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$136´385.351)

Los demás factores valorados en el dictamen no serán reconocidos por las siguientes razones:

"Frente a la indemnización solicitada por el inicio de construcción, esta Sala estima que no puede solicitar una indemnización por una propiedad de la cual no obra prueba de su existencia dentro del expediente, pues como se le indagó, en la audiencia de pruebas al perito, por parte de la apoderada de EMP (sic), el no solicitó en ningún momento la licencia de construcción requerida para dicha construcción y, una vez verificado el material probatorio obrante dentro del expediente, la misma tampoco reposa en él. Es claro para la Sala que no se pueden reclamar perjuicios que provengan de situaciones ilegales o de situaciones que no se prueban dentro del proceso.

De conformidad con lo expuesto la Sala negará el perjuicio solicitado por dicho concepto.

Ahora bien, en cuanto a los valores denominados "Lucro cesante" y "Valor de la indemnización", la Sala encuentra que dichas pretensiones no deben ser objeto de la presente demanda, ya que las mismas no hacen parte de la expropiación como tal, sino que se trata de unos supuestos perjuicios que se producen en un predio diferente al expropiado y sobre el establecimiento público ubicado en él; son pues, pretensiones de reparación de un daño posterior a la expedición de los actos, a la entrega del predio y a la puesta en funcionamiento de la unidad compresora de gas, supuestos perjuicios que, además, se le generan, como ya se dijo, al predio colindante y que, si bien el mismo también es de propiedad del demandante, la pretensión es independiente de la expropiatoria propiamente dicha.

También es importante mencionar que fue el señor LEONARDO RAMÍREZ MONTOYA quien solicitó a EPM que tuviera en cuenta su predio para que para que funcionara allí la unidad compresora de gas y, además, aceptó la oferta de comprar que le presentó la entidad, lo que supone una conformidad y aceptación de la destinación del lote".

La directriz judicial inmediatamente citada se encuentra en firme al emitirse dentro de un trámite de única instancia, por lo que de una vez diremos que ahondar en tan puntual controversia dentro de este juicio resultaría no solo redundante sino también ciertamente inane por tres razones fundamentales.

PRIMERA. Porque la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia ciertamente tiene efectos de cosa juzgada, motivo que impide a este Juzgado reabrir aquel debate válidamente clausurado, el cual, dígase de una vez, decidió sobre el mismo objeto, causa e idénticos sujetos procesales en contienda, recordando que la parte aquí demandada elevó en el remembrado proceso Administrativo como pretensión consecencial en contra de Empresas Públicas de Medellín *"Que se MATERIALICE el Restablecimiento del Derecho al señor Leonardo Ramírez Montoya fijando correctamente el precio indemnizatorio, bien acogiendo la suma que da cuenta el Dictamen Pericial de Avalúo presentado con la demanda o; bien estableciéndose el mismo conforme al literal b) del Numeral 7 del Artículo 71 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes o complementarias"*

Visto lo anterior, es evidente que frente a los perjuicios ya operó la institución jurídica de la Cosa Juzgada, toda vez que la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo se decidió ya sobre la indemnización de los originados con la expedición de las Resoluciones que administrativamente expropiaron el bien raíz del acá accionado, circunstancia que al controvertirse igualmente en este asunto, pues se trata del mismo predio, la misma causa y las mismas partes, hace palpable el cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 303 del Código General del Proceso y por eso este Juzgado deberá atenerse a lo resuelto por el órgano Colegiado Administrativo, puesto que su decisión la adoptó con plena competencia.

Ahora bien, no acatar aquellas directrices judiciales trazadas por el Tribunal y reabrir aquel debate válidamente clausurado en este trámite, ciertamente pondría en vilo la seguridad jurídica, toda vez que en el ordenamiento jurídico no pueden coexistir dos decisiones ambivalentes respecto a un mismo punto de derecho.

SEGUNDA. En gracia de discusión y así no tuviera los efectos de cosa juzgada el fallo del Tribunal del que se habla, de igual manera aquel deberá tenerse en cuenta por este Despacho como prueba trasladada a las voces del artículo 174 del Código General del Proceso que precisa:

"Las pruebas practicadas válidamente en un proceso podrán trasladarse a otro en copia y serán apreciadas sin más formalidades, siempre que en el proceso de origen se hubiere practicado a petición de la parte contra quien se aducen o en audiencia de ella. En caso contrario, deberá surtirse la contradicción en el proceso al que están destinadas".

Respecto a esta norma es importante recordar que si bien se refiere a medios de prueba practicados en otro proceso, y en este evento se está teniendo en cuenta no un medio cognoscitivo sino una sentencia judicial emitida en el marco del proceso Contencioso Administrativo, el resultado sigue siendo el mismo, porque tal fallo es un documento emitido de cara al principio de contradicción de las partes allí en contienda, donde se les respetaron todas sus garantías procesales, luego el Despacho deberá acogerlo como prueba para la producción de esta decisión.

TERCERA. Ahora bien, así no tuviéramos para nada en cuenta la decisión adoptada por el Tribunal Administrativo, la consecuencia para este juicio sería igual, debido a que dicho Órgano Colegiado actuó conforme a derecho cuando negó en su sede las pretensiones indemnizatorias aquí también perseguidas por las razones que pasan a explicarse.

En primer lugar, ante la discusión que gravita en torno al valor de la indemnización originada en la expropiación del bien, fue acertado el argumento del Tribunal Contencioso Administrativo en fijarlo en la suma de CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$136´385.351), luego de fundarse en un medio legal de prueba expedido en una fecha posterior a la experticia presentada por Empresas Públicas de Medellín y por eso, al tenor de lo establecido por el numeral 2º del artículo del Decreto 422 de 2000 y del artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, no podía ser tenida en cuenta la última para aquel proceso clausurado.

De igual manera, también le asistía razón al Tribunal Contencioso Administrativo cuando negó la indemnización al ciudadano RAMÍREZ MONTROYA conceptuada en la edificación en obra negra que se encontraba en el predio a expropiar, porque al no probarse que la misma contara con

una licencia de construcción, era claro que no se podían resarcir perjuicios provenientes de fuentes al margen de la legalidad, toda vez que los procesos judiciales no pueden servir para conjurar la trasgresión de los procedimientos que debieron agotarse y que estaban al alcance del demandado.

Ahora, si bien la parte demandada a folio 700 allega una certificación emitida por el Secretario de Planeación del Municipio de Cocorná (Ant) donde expresa:

"Que de acuerdo con las normas que rigen nuestro municipio, se observa que las mejoras en la propiedad denominada EL ANCLA, ubicada en la vereda Media Cuesta identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-113592, consistente en la construcción de placa de concreto con un área de 170 m², y recubrimiento con material de afirmado con un área de 891 m², No requieren licencia de construcción, dado que no tiene ningún tipo de estructura."

Se trata de un medio cognoscitivo que sumado a su aporte extemporáneo, no determina con exactitud las condiciones de la mejora, los fundamentos de derecho, ni las razones técnicas, científicas y artísticas que llevaron a la mentada conclusión.

Adicional a lo anterior, el perito de la parte demandada en su dictamen y en la justificación que ofreció frente al mismo, claramente certificó que la mejora en comento se componía de un primer piso con área de terraza y piso de afirmado en buen estado, lo que claramente refleja *-conforme a las reglas de la experiencia-* que efectivamente aquella contaba con una estructura y, por ende, era obligatoria para su previo alzamiento la consecución de una licencia de construcción, por lo que el hecho de omitirla termina respaldando la postura del Tribunal cuando negó tener por su conducto algún tipo de indemnización para el actor.

Igualmente la Judicatura comparte el argumento que sirvió de soporte al Tribunal Administrativo cuando negó el reconocimiento del lucro cesante, porque lo realmente alegado y valorado en el dictamen pericial que para ese trámite se arrió fue la reducción en el precio que sufrió el lote que le quedó al señor LEONARDO RAMÍREZ MONTOYA después de la

instalación de la planta de descompresión de gas, algo que se torna diametralmente diferente a la directa afectación patrimonial que en un trámite expropiatorio se ausculta, lo que nos ubica entonces ante el posible desequilibrio de las cargas públicas que deben soportar los administrados con ocasión a una obra de interés general y, por ende su reparación corresponderá emprenderse a través del medio de control denominado "*reparación directa*" -concretamente en su dimensión del "*daño especial*"- para obtener por ejemplo aquel perjuicio futuro pretendido, algo que de suyo excluye a este Juzgado para abordar su puntual estudio al carecer de competencia para ese efecto.

Adicional a lo anterior, es importante recalcar que durante la audiencia celebrada por este Juzgado el 18 de enero de 2017, donde el perito justificó aquel rubro futuro, basó su tesis para calcularlo en que el inquilino desocupó el establecimiento de comercio denominado "*El Ancla*" atendiendo como razón principal la instalación de la planta descompresora de gas, situación que no fue acreditada con idoneidad, al no existir ningún medio probatorio que respaldara aquello como motivo principal para el finiquito del arrendamiento, recordando incluso que para tal efecto el Despacho hasta decretó de oficio como prueba el testimonio del arrendatario que desocupó el establecimiento, pero que finalmente el mismo no se practicó.

Igualmente, tenemos que el peritazgo allegado por la parte demandada, tasó como indemnización de perjuicios la suma de CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS (\$173'008.894.28) "*por los montos del valor del área afectada y el valor del "Estadero El Ancla" después de afectada por la construcción de una planta Redgasificadora o de Descompresión, se comparan con el monto económico primero o valor actual del predio sin afectación y la diferencia, es el demérito económico o pérdida del valor comercial del Estadero y Hospedaje Fonda El Ancla*"

Fundamentó el valor de este perjuicio, en el temor que tiene la gente de comprar un terreno colindante a una planta redgasificadora, debido al rechazo de la población local al estar cerca de esta clase de edificaciones.

Al controvertir este dictamen en la audiencia celebrada por este Despacho el día 18 de enero de 2017, el perito allegó unos documentos extraídos en Internet que no fueron aportados en su trabajo y una legislación de Argentina que dan cuenta del peligro que representa esta clase de edificaciones.

Frente a esta situación, es necesario indicar que el experto no concluye con suficiencia y claridad de donde extrae el precio devaluado, pues aparte que los escritos no fueron arribados con su estudio, no se evidencia la relación de los eventos allí presentados con el caso concreto debido a que no se comprueba la causa de los accidentes allí registrados, además son documentos que no explican el temor de la ciudadanía local en la compra del terreno del actor y mucho menos desarrollan la devaluación en el precio que le quedó al demandante ni tampoco el precio de la indemnización de la forma como fue detallada por el perito.

Adicionalmente, el perito no visitó la planta luego de construida, manifestando claramente que la única fuente de consulta con la que cuenta para llegar a esta conclusión es la que esta registrada en Internet, contestándole al Despacho que estos perjuicios son hipotéticos ver minuto 12:30 a 12:35.

Otro aspecto de vital importancia que no puede obviarse, es que en este evento la instalación de la Planta Descompresora de gas no fue un acto unilateral impuesto en el predio del demandado sino que se trató de un acto consensuado donde incluso el propio accionado LEONARDO RAMÍREZ MONTTOYA fue quién ofreció su predio a EPM para tal efecto, como lo confesó en la respuesta a los hechos de la demanda, circunstancia que impide pensar en la existencia de algún tipo de riesgo que afectara la voluntad del demandado, sino que fue éste quien lo propuso para hacerlo incluso su vecino o colindante.

De otro lado, si se presentó una afectación a la salud como consecuencia de la instalación, liberación de fugas o el desarrollo de la planta descomponedora de gas, no es una situación que se deba analizar al interior del proceso de expropiación, debido a que el daño resarcible en esta clase de asuntos son los perjuicios que se causan como consecuencia de la extracción de la propiedad del bien del particular y su ingreso a favor del patrimonio de la entidad pública, ya lo que suceda en el futuro en

relación con dicha planta, planteará un conflicto que solo podrá ventilarse ante el Juez Administrativo a través del medio de control de reparación directa *-como más atrás se mencionó-* y no mediante este escenario judicial de índole especial.

Frente a toda la etapa precontractual, que se trae a colación en la contestación de la demanda y particularmente durante los alegatos de conclusión por el extremo procesal pasivo, el Despacho advierte que no existe prueba del monto de los perjuicios que tuvo pagar en exceso su representado en el Banco Agrario en virtud del supuesto incumplimiento de EPM y, mucho menos, tampoco existe prueba del supuesto crédito que se indica aquél estuvo obligado a realizar con terceros, máxime cuando el artículo 225 del Código General del Proceso es claro en establecer que cuando se trate de probar obligaciones originadas en un contrato o convención o, el correspondiente pago, la falta de un documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el Juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto.

Relacionado con la servidumbre de tránsito legal, que manifiesta el apoderado del demandado opera por Ministerio de Ley a favor de otro predio que se encuentra incomunicado y que se avista desprovisto de camino a la vía pública, el Despacho dirá que no se han probado los supuestos perjuicios reclamados bajo tal alero, pues más allá que la legitimación de aquellos corresponda al propietario del predio dominante acreditarlos, tampoco está probado el valor del terreno que tuvo que disponer el señor Leonardo para que continuara la servidumbre de tránsito a la que alude, de la que tampoco reporta sus dimensiones específicas, además que al ser un derecho real, es claro que deberá estipularse por escritura pública y registrarse en la oficina competente, de ahí que el artículo 939 del Código Civil sea claro en manifestar, que las servidumbres discontinuas como las de tránsito sólo puedan adquirirse por medio de un título y que aún su uso o goce inmemorial no bastará para constituir las.

Relacionado a que se emita orden a catastro municipal para que se materialice la división para efectos tributarios del terreno expropiado, señalando el área restante del inmueble de mayor extensión que quedará de propiedad del demandado y que se haga con retroactividad al momento en que se realizó la entrega anticipada, el Despacho recordará que para tal efecto no tiene competencia, debido a que la exoneración o

corrección en el cobro de impuestos es un asunto que le corresponde gestionar directamente al ciudadano con la administración municipal -y *llenando los requisitos exigibles para ese efecto*- a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

En torno a la validez o no de la retención en la fuente del 20% aplicada por Empresas Públicas de Medellín sobre la indemnización ordenada por el Tribunal Administrativo, de una vez diremos que es un asunto que le compete resolver exclusivamente a al órgano colegiado que resolvió sobre su monto, por ser el encargado de vigilar lo concerniente al cumplimiento de su sentencia, sin embargo, si ordenará esta Judicatura la entrega del depósito judicial consignado a órdenes del Juzgado por valor de SESENTA MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y TRES PESOS (\$60´569.053), para completar así el pago de la indemnización conforme a los documentos aportados por EPM en los folios 717 a 719 del dossier.

Colofón de lo explicado y como se han colmado la totalidad de los requisitos exigidos para ordenar la expropiación judicial solicitada, las pretensiones de esta acción habrán de prosperar, por ende, se dispondrá la materialización de la entrega definitiva del bien raíz requerido por motivos de utilidad pública e interés social a la entidad accionante y los perjuicios quedarán tal cual lo estableció el Tribunal Administrativo de Antioquia en la decisión emitida el 1º de abril de 2019.

Finalmente esta Agencia Judicial se abstendrá de condenar al demandado en costas, al evidenciar que su actuación durante todo el trámite procesal se vio acompañada de buena fe.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO CIVIL – LABORAL DEL CIRCUITO DE EL SANTUARIO ANTIOQUIA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

F A L L A

PRIMERO. SE DECRETA por motivos de utilidad pública e interés social la EXPROPIACIÓN y la entrega definitiva a favor de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN y en contra de ciudadano LEONARDO RAMÍREZ MONTOYA, de la franja de terreno de 943 m² aproximados que hace parte del

inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 018-113592 y que se identifica por los siguientes linderos:

"Por el SUR, desde el punto de partida A con coordenadas E 876.610,2018 N 1.161.764,6186; en una extensión de veintiséis metros con ochenta y un centímetros (26.81 mts) lindando en parte con Jairo Amaya y en parte con el demandado Leonardo Ramírez Montoya hasta el punto D con coordenadas E 876.631,9908, N 1.161.749, 0055; por el ORIENTE: de éste punto voltea a la izquierda por una cerca rodeando la parte plana alta, lindando con el lote dos de propiedad del demandante Leonardo Ramírez Montoya, en una extensión de treinta y dos metros con cincuenta y siete centímetros (32.57 mts) hasta el punto C con coordenadas E 876.662,7575, N 1.161.759,6931; por el NORTE: de éste punto en línea recta a buscar la carretera ramal a la autopista lindando con el lote restante del Lote uno de propiedad del demandado Leonardo Ramírez Montoya, en una extensión de veinticuatro metros con ochenta y siete centímetros (24.87 mts) hasta el punto B, con coordenadas E 876.651,5512, N 1.161.781,8958 y por el OCCIDENTE: lindando con el borde de la carretera ramal a la autopista en una extensión de cuarenta y tres metros con ochenta y un centímetros (43.81 mts), hasta el punto A inicio del primer lindero.

SEGUNDO. Se reitera que la anterior faja de terreno hace parte de un predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 018-113592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla (Ant), situado en el paraje de Media Cuesta (sector Guayabal), área semiurbana del municipio de Cocorná (Ant), con una extensión superficial aproximada de dos mil veinte cuadrados (2.020 metros cuadrados), comprendido dentro de los siguientes linderos de acuerdo a la escritura pública N° 112 del 11 de abril de 2018 de la Notaría Única del Circulo de Cocorná (Ant):

"Por el occidente, parte de una obra de la carretera Ramal-Autopista, sigue por la orilla de la carretera en una extensión de ciento siete (107) metros, a llegar a otra obra de la carretera, sigue por una cañada abajo en extensión de veinte (20) metros, lindando

con Jairo Amaya, voltea a la izquierda por una cerca rodeando la parte plana alta lindando con el lote dos en una extensión de ciento treinta y siete metros (137 m), hasta llegar a una cañada en lindero con Ramón Giraldo, cañada arriba a salir a la obra de la carretera, punto primer lindero”.

TERCERO. Se ordena la entrega del depósito judicial consignado a órdenes de este Despacho en cuantía equivalente a SESENTA MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y TRES PESOS (\$60´569.053) al señor LEONARDO RAMÍREZ MONTOYA identificado con C.C. 71.071.0360 o a su apoderada Dra. DERLIN SANTA BOTERO para completar el pago de la indemnización conforme a los documentos aportados por EPM en los folios 717 a 719 del dossier y la sentencia del Tribunal Administrativo emitida el 1º de abril de 2019 obrante de folios 650 a 671 de este cuaderno.

CUARTO. SE ORDENA la CANCELACIÓN de la inscripción de la demanda y la oferta de compra registradas en el predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 018-113592 de la oficina de instrumentos públicos de Marinilla (Ant). Ofíciase para tal fin.

QUINTO. Regístrese esta sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de la municipalidad, para que sirva de título de dominio sobre el inmueble expropiado a favor de Empresas Públicas de Medellín.

SEXTO. De la franja expropiada, el Registrador de Instrumentos públicos de Marinilla (Ant) dará apertura a un folio de matrícula inmobiliaria independiente, para otorgar verdadera titularidad a la entidad demandante sobre aquella.

SÉPTIMO. Se ordena oficiar a la Oficina de Catastro del Municipio de Cocorná (Ant), para que tomen atenta nota de la decisión emitida por esta Judicatura y se descargue la faja de terreno expropiada por EPM, para que no se le continúe cobrando impuesto sobre la misma al señor LEONARDO RAMÍREZ MONTOYA.

OCTAVO. No habrá condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DAVID ALEJANDRO CASTAÑEDA DUQUE

J U E Z



JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE EL SANTUARIO (ANT)

El anterior auto se notificó por Estados N° 14 hoy a las 8:00 a. m.

El Santuario 28 de FEBRERO del año 2022



GUSTAVO ADOLFO CARDONA CASTRO

Secretario