

TEMA: EXPROPIACIÓN - La expropiación puede ser definida como una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa. /

HECHOS: La entidad INVIAS, presentó demanda de expropiación en contra del señor Samuel Fernando López Rodas, en calidad de propietario de una franja de terreno requerida para proyecto vial junto con sus mejoras, especies y construcciones, ubicado en la vereda Volcana-Guayabal, municipio de Medellín; solicita se ordene el registro de la demanda en el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria, y una vez proferida la sentencia, se ordene su registro junto con el acta de entrega del inmueble. El Juzgado Veinte Civil Del Circuito De Medellín, decreto a favor del INSTITUTO NACIONAL DE VIAS (INVIAS), la expropiación total sobre el derecho de dominio del inmueble, ordeno la cancelación de todos los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre este, y reconoció a favor de la masa sucesoral del demandante, representado por su hijo (JALM) debido al deceso del demandado inicial, la suma de \$108.721.590 por indemnización. La sala deberá determinar si hubo error en el dictamen pericial presentado por el IGAC.

TESIS: Se sabe que la expropiación es un proceso especial mediante el cual se hace efectiva la orden de expropiación impartida por una autoridad administrativa, por motivos de utilidad pública o interés social, según lo previsto en el artículo 58 de la Constitución Política. (...) Precisamente, cuando el interés privado cede el paso al interés general, no por ello los derechos del titular del derecho de dominio se vienen a menos, pues particularmente tiene derecho a que i) se realice una expropiación -bien sea administrativa o judicial-, pero siempre y en todo caso, cualquiera que sea el trámite, debe garantizársele su derecho al debido proceso y en particular su derecho de defensa y ii) una indemnización, concebida ésta como una reparación total al perjuicio causado por virtud del despojo. (...) Sobre ello, dijo la Corte Constitucional en sentencia C-227/2011: Esta Corte ha establecido que la expropiación puede ser definida “como una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa”. Dado que esta es la limitación más gravosa que puede imponerse sobre el derecho de propiedad legítimamente adquirido, la Carta ha rodeado la figura de la expropiación de un conjunto de garantías, entre las más importantes: i. el principio de legalidad, ii. El respeto al derecho de defensa y el debido proceso y, iii. La indemnización previa y justa al afectado que no haga de la decisión de la Administración un acto confiscatorio, expresamente prohibido en el artículo 34 de la Constitución. (...) Puestas así las cosas cuando se acude a la figura de expropiación, definida la misma en sede administrativa, se intenta una negociación directa por así decirlo con el propietario que, de no ser fructífera, lleva necesariamente a la administración al proceso judicial. (...) Como se sabe, en esta actuación judicial no hay espacio para discutir las razones que llevaron a la administración a expropiar el bien, merced a que el demandado no tiene posibilidades de formular excepciones de ninguna clase, obviamente sin perjuicio de la oficiosidad del Juez. Con toda razón, expresa Azula Camacho: (...) sin lugar a dudas la ley quiso eliminar la oposición a la pretensión, pues en este proceso no es viable impugnar o controvertir el acto administrativo que decreta la expropiación, por cuanto para hacerlo están los recursos propios de la vía gubernativa y la acción de nulidad ante lo contencioso administrativo. Entonces, no se trata de discutir la procedencia de la expropiación, sino de realizarla o darle efectividad. (...) En el caso concreto, la molestia de la entidad recurrente INVIAS se centra en remitir a lo que denominó “objeción al dictamen pericial”, para desdibujar el avalúo comercial efectuado por el experto del IGAC del cual estima, en esencia, que carece de soporte de las conclusiones sobre el valor potencial del inmueble y que, en general, no explica las condiciones que permitan determinar el avalúo que sirvió de referencia para el dictamen presentado frente a cada una de las

unidades fisiográficas en las que se dividió el inmueble, así como tampoco se hizo referencia a la influencia por encontrarse en zona de riesgo. (...) En tal designio, al analizar de forma integral los argumentos que componen el recurso de apelación y, en general, todo el iter procesal, el Tribunal encuentra acertada la valoración probatoria que desplegó el funcionario de primer grado en relación al dictamen reclamado de oficio al IGAC, por tal razón, se acompañará esa determinación, pues, contrario a lo que alega el recurrente, la pericia procedió a segmentar el inmueble en unidades fisiográficas, en razón a que los 19.419,99 M2 requeridos para el proyecto vial de interés público, atravesaban diferentes categorías de uso del suelo rural -agrícola y agroforestal- y ello explica el valor del final del inmueble a partir de la aplicación de variables físicas, reglamentarias y económicas. (...) Entre tanto, como ya se ha indicado, el objeto del presente proceso no es otro que establecer el monto de la indemnización que ha de recibir por el predio expropiado, ergo, la controversia que de este pedimento pueda surgir en este caso no ha hecho tránsito a cosa juzgada material o formal por no corresponder con su objeto, como implícitamente lo entendió el juzgador de instancia al reconocer este perjuicio dentro del monto indemnizatorio, por ende, la sentencia será confirmada en su integridad.

MP. JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

FECHA: 13/12/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, trece (13) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal con disposición especial
Radicado:	05001 31 03 020 2020 00212 01
Demandante:	INVIAS
Demandada:	Samuel Fernando López Rodas
Providencia	Sentencia
Tema:	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, previa indemnización de carácter reparatoria (incluye el daño emergente y el lucro cesante)
Decisión:	Confirma sentencia impugnada
M. Ponente	Julián Valencia Castaño

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida el día 02 de octubre de 2023 por el Juzgado Veinte Civil Del Circuito De Medellín, dentro del proceso Verbal de Expropiación promovido por el Instituto Nacional de Vías –en adelante INVIAS-, en contra del señor Samuel Fernando López Rodas. Labor jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden:

I. ANTECEDENTES.

1. Pretensiones. Por escrito del 05 de noviembre de 2020, la entidad INVIAS, a través de apoderado, presentó demanda de expropiación en contra del señor Samuel Fernando López Rodas, en calidad de propietario de una franja de terreno de 19.419,99 M2 requerida para proyecto vial, junto con sus mejoras, especies y construcciones, predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria n° **01N-5046499** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, rural, ubicado en la vereda Volcana-Guayabal, municipio de Medellín, cuyos linderos generales y particulares reposan en el expediente.

Solicitó se ordenara el registro de la demanda en el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria y que, para efectos de hacer efectiva la transferencia forzosa

de propiedad y una vez proferida la sentencia, se ordenara su registro junto con el acta de entrega del inmueble.

2. Fundamentos fácticos. En respaldo de las pretensiones narró los siguientes hechos:

2.1. Que, en cumplimiento con los objetivos y fines señalados por la Ley a esa entidad y como uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual Administración, se aprobó la ejecución del: *“PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DEL PROYECTO CONEXIÓN VIAL GUILLERMO GAVIRIA CORREA” En virtud del CONVENIO INTERADMINISTRATIVO No. 0583 DE 1996, SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS - INVIAS, EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, EL ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ, EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN Y EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA...*” y que para dicho efecto, requiere la franja de terreno descrita en la demanda.

2.2. Luego de detallar la actual situación jurídica del inmueble, a través de su historial de tradiciones, anotó que la Subdirección de la entidad, mediante Oficio SMA 55866 del 31 de diciembre de 2019, formuló Oferta Formal de Compra sobre el terreno al señor Samuel Fernando López Rodas y que *“...el valor de la franja de terreno (...) es de TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE. (\$33.338.328,00) para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 01N-5046499, suma de dinero establecida de conformidad con avalúo comercial realizado por la firma LONPA- LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES, en informe técnico rendido el día 26 de diciembre de 2019, aprobado por Instituto Nacional de Vías – INVIAS, el 08 de enero de 2020...”*

2.3. Narra la entidad demandante que el señor Samuel Fernando López Rodas *“...mediante escrito con radicado No 12397 presentado a través de su apoderado el señor JAIME ALBERTO LÓPEZ MEJÍA, el 14 de febrero de 2020, ante el Instituto Nacional de Vías – INVIAS, se pronunció sobre la oferta formal de compra notificada, manifestando su rechazo, planteando objeciones al avalúo comercial correspondiente ya que de acuerdo a ellos: [...] En general los avalúos que presentan INVIAS, como fundamento para hacer las correspondientes ofertas de*

compra, consideramos están totalmente ALEJADOS de la realidad, donde de manera poco sería y sin un análisis real de nuestros lotes, hacen una valoración de total desconocimiento por el metro cuadrado de esta zona [...]...”

2.4. Que ante la imposibilidad jurídica de llegar a una negociación voluntaria “...se expidió la resolución de expropiación correspondiente al predio objeto de esta demanda: **Resolución No. 001523 del 10 de julio de 2020**, determinando en su **ARTÍCULO SEGUNDO**: [...]Ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, el inicio del trámite para la expropiación judicial, de la franja descrita en la ficha Predial número 111601044-49, elaborada por PLANNEX S.A [...] del predio identificado con matrícula inmobiliaria No 01N- 5046499. Notificada personalmente el día 22 de julio de 2020, a través de su apoderado, señor JAIME ALBERTO LÓPEZ MEJÍA, identificado con cédula de ciudadanía número 71.531.369...” misma que se encuentra en firme y debidamente ejecutoriada a partir del día **06 de agosto de 2020**.

2.5. Que de este modo se agotaron la totalidad de las actuaciones legales para surtir el trámite de enajenación voluntaria de la franja de terreno debidamente identificada y, en cumplimiento de su deber legal y para garantizar la satisfacción del interés general se debe continuar con el trámite de expropiación judicial del inmueble, con el propósito de garantizar la culminación del Proyecto referenciado.

3. Admisión de la demanda y contestación. La demanda fue admitida por auto del **24 de noviembre de 2020**, en el que se advirtió que “...previo a ordenar la entrega anticipada del bien objeto del proceso, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 01N-5046499, se REQUIERE a la parte actora para que consigne en la cuenta de depósitos judiciales No. 050012031020 que este juzgado tiene en el Banco Agrario de Colombia, el valor establecido en el avalúo aportado, esto es, la suma de TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$33.338.328) y lo acredite con el comprobante respectivo, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 399 *ibídem* y el artículo 28 de la Ley 1742 de 2014...”

3.1. El demandado, luego de exponer los antecedentes del proyecto que motivaron la expropiación del predio y las vicisitudes que ha tenido con la entidad demandante: “...advirtió que El INVIAS pretende adelantar un procedimiento de expropiación que violenta flagrantemente la normatividad vigente, pero además

desconoce el cumplimiento de los actos administrativos mediante los cuales se otorgó la licencia ambiental, sumado a que pretende la adquisición del predio por valores que superan con creces las referencias de lesión enorme sobre una propiedad de estas características, lo que a todas luces legitima la actuación temeraria del INVIAS que desconoce las órdenes de la Autoridad Ambiental y afecta tanto a los recursos naturales como a los propietarios del predio...”

3.2. *Asiente así mismo que “...en general los avalúos que presenta el INVIAS como fundamento para hacer las correspondientes ofertas de compra, consideramos están totalmente ALEJADOS de la realidad, donde de manera poco seria y sin un análisis real de los predios del galpón, hacen una valoración de total desconocimiento por el metro cuadrado en esta zona, donde además hay soportes que se compraron lotes contiguos al predio del depósito por valores muchísimos más altos y lotes sin tener una carga de material rocoso, DISPUESTO y abandonado por INVIAS, como los del depósito; fijaron precios que ni en las peores condiciones de la tierra en este sector de palmitas podrían fijarse o valorarse por metro cuadrado...” y que “...la visita al predio realizada el 25 de diciembre de 2019, el Dr. Milciades Urzola Flórez, no se informó, que el predio está en un litigio desde hace 20 años y que para el avalúo de acuerdo a los parámetros del instituto geográfico Agustín Codazzi había que tener en cuenta el lucro cesante y el daño emergente...”.*

3.3. *Para culminar señalando que “...hasta la fecha el INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS ha realizado todas las acciones tendientes a perjudicar los propietarios del Inmueble, desconociendo las obligaciones que le fueron asignadas en el cumplimiento de la Licencia Ambiental, desconociendo las conclusiones de estudios técnicos contratados por ellos mismos, y realizando una oferta de compra que desconoce cualquier proporción comercial y territorial, que contiene un precio irrisorio y que lesiona de manera extrema los derechos y garantías de los propietarios del predio objeto del presente proceso...”.*

3.4. *Seguidamente, objetó el Avalúo aportado por el Instituto Nacional de Vías, para advertir que “...Esta defensa Manifiesta que se acoge al valor contenido en el Informe de VALUACIÓN COMERCIAL CORPORATIVO contenido en el documento que se anexa y se solicitará como prueba, suscrito por la Sociedad Colombiana de Avaluadores Lonja Seccional Antioquia, en el que participaron y suscriben 7 de sus Avaluadores comisionados cuyos testimonios igualmente serán*

oportunamente solicitados. Por lo anterior, manifestamos respetuosamente acogernos a los valores contenidos en dicho documento y que corresponden a la suma de: -- NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS (\$9.586.173.343) por concepto de daño emergente. -- CIENTO SESENTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$161.174.797) por concepto de Lucro Cesante...”

Así mismo, ante el fallecimiento del codemandado Samuel Fernando López Rodas, ocurrido el día 02 de marzo de 2021 (cfr. pdf. 66), se le tuvo como sucesor procesal al heredero determinado Jaime Alberto López Mejía (cfr. pdf. 67) quien se apersonó del proceso en el estado en que se encontraba.

5. La sentencia apelada. Surtidas las etapas procesales de rigor, incluida la práctica de pruebas y los alegatos de conclusión, el juzgado profirió sentencia el pasado **02 de octubre de 2023**, en la que resolvió:

Primero: DECRETAR por motivos de utilidad pública, a favor del INSTITUTO NACIONAL DE VIAS (INVIAS), y con destino al Proyecto “proyecto de infraestructura mantenimiento, conservación y construcción de obras complementarias del proyecto conexión vial Guillermo Gaviria Correa.” en virtud del convenio interadministrativo no. 0583 de 1996, suscrito entre el instituto nacional de vías - INVIAS, el departamento de Antioquia, el Área Metropolitana Del Valle De Aburrá, el Municipio De Medellín y el Instituto Para El Desarrollo De Antioquia – IDEA”, la EXPROPIACIÓN TOTAL sobre el derecho de dominio de un área de 19.419.99 MTS² del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 01N-5046499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Norte, de propiedad del demandado SAMUEL FERNANDO LOPEZ RODAS, y cuyos linderos del lote a expropiar son, según Escritura Pública No 245 del 29 de febrero de 2008 de la Notaria 16 de Medellín: “SAMUEL FERNANDO LÓPEZ RODAS por 105,41 metros, por el NOR ORIENTE con MARIA ISABEL LÓPEZ MEJÍA y LUIS CARLOS MUÑOS MUÑOS por 189,96 metros, por el ORIENTE con JOSE P. ACEVEDO y MARIA NOHELIA JARAMILLO con 128,41 metros, por el SUR con JOSE P ACEVEDO Y MARIA NOHELIA Y VIA SAN JERONIMO con 248,56 metros por el OCCIDENTE con PREDIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5046496 de PROPIEDAD DE INVIAS con 54,23

metros.”; y en general, se trata de un lote “...SITUADO EN EL PARAJE "GUAYABAL" O "BUENOS AIRES" DEL CORREGIMIENTO DE SAN SEBASTIAN DE PALMITAS DE MEDELLIN. ANOTACION 001 SEGUN RESOLUCION 3295 DEL 15-07-2016 EXPEDIDA POR EL SUBSECRETARIO DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN, POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECE QUE ESTE INMUBLE TIENE UNA AREA DE 19.419.99 MTS 2.”

Segundo: ORDENAR la cancelación de todos los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el predio objeto de expropiación, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 01N-5046499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Norte. Por secretaría ofíciase de conformidad.

Tercero: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de demanda sobre el del (sic) inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 01N-5046499 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Norte. Por secretaría ofíciase de conformidad

Cuarto: Como valor de indemnización se ordena al INSTITUTO NACIONAL DE VIAS (INVIAS), reconocer a favor de la masa sucesoral del Sr. SAMUEL FERNANDO LOPEZ RODAS (titular de dominio), representada en este proceso por su hijo, Sr. JAIME ALBERTO LOPEZ MEJIA por sucesión procesal (Art. 68 CGP – Auto del 16 de noviembre de 2022 – Archivo67-), debido al deceso del demandado inicial, la suma de \$108.721.590 La indemnización fijada deberá ser consignada en el término veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, para ser entregada a la parte demandada, en la cuenta de depósitos judiciales 050012031020 del Banco Agrario, a órdenes de este Juzgado, con indicación del radicado de este proceso.

Quinto: Ejecutoriada la presente decisión y consignado el saldo de la indemnización, se resolverá lo pertinente a la entrega definitiva del bien, si la misma aún no se hubiera efectuado.

Sexto: Realizada la entrega del bien, se ordenará el registro de esta sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 01N-5046499 de la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín -Zona Norte, conjuntamente con el acta de diligencia de entrega para que sirva de título de dominio a la entidad demandante (Numeral. 10 Art. 399 del C.G.P.)

Partió el funcionario por referenciar el marco normativo de la institución de la expropiación –art. 58 C.P.- así como los criterios establecidos para determinar el valor indemnizatorio que tendría lugar en caso de hallarse demostrados los presupuestos axiológicos de la pretensión, el cual debía tomarse con base en el avalúo presentado y en relación con lo establecido en la ley 388 de 1997 y en el decreto 1420 de 1998 de cara al valor comercial del bien fijado por el IGAC o los peritos privados adscritos a las lonjas o a las asociaciones correspondientes.

Seguidamente, a partir de estudio de la Resolución No. 001523 del 10 de julio de 2020 que ordenó por motivos de utilidad pública e interés social, el inicio del trámite para la expropiación judicial de la franja descrita en la demanda con un área de 19.419,99 M2, de la ficha técnica realizada por el contratista Planex S.A. y el decreto 2618 de 2013, estimó acreditados los presupuestos de la pretensión por ser evidente un motivo de utilidad pública o interés social, que lo constituye una nueva vía que beneficia el interés general por el cual propende el estado, según consta en la aludida Resolución que goza de validez y autenticidad.

Al abordar el valor de la indemnización cerró paso a cualquier discusión sobre la posible ilegalidad del actuar de INVIAS respecto de la ocupación del inmueble, compartiendo para el efecto lo señalado por el Consejo de Estado, Subsección C, Sección Tercera, Sala de lo Contencioso Administrativo, sentencia incorporada al expediente y en la que se advirtió a la parte demandada que aquellas discusiones debían ventilarse a través del medio de control contractual pertinente.

Desestimó los avalúos presentados por las partes, debido a que no cumplían las condiciones de claridad y exhaustividad señaladas en el artículo 232 del C. G. del P., por lo que no le generaron convicción técnica para determinar el valor de la indemnización, optando entonces por acoger el dictamen decretado de oficio y rendido por el Agustín Codazzi, prueba que calificó de imparcial, sólida y clara de cara a establecer el valor a indemnizar por la expropiación del inmueble objeto del proceso tras denegar la objeción presentada por la parte actora en tanto “...No avalúo el bien con base a reglas homogéneas, provenientes de bienes susceptibles de explotación económica...” advirtiendo que “...ciertas hectáreas no pueden

prestarse para ese fin y por ello el experto decidió fragmentar el avalúo en 3 secciones que consideraron los distintos usos que normativamente se le podían dar las condiciones del terreno y a partir de ello aplicó las reglas comparativas desarrolladas por el IGAC para determinar el valor individual de cada uno y el valor total del predio (...)

Para luego señalar que “...se estableció claramente que se analizaron otros inmuebles rurales por estudio de mercado para definir el valor por hectárea y se concluye con claridad el avalúo del predio para el año 2023, como resultado de la metodología de comparación de mercado en un total de \$108.710.751, dado entonces que con ocasión de la expropiación judicial la parte demandada será desprovista de la titularidad del pleno dominio del inmueble, constituyéndose así un empobrecimiento patrimonial constitutivo de un daño emergente indemnizable, estimado en la suma aludida según la actualización del valor de la oferta de compra a la fecha de realización del dictamen, lo cual se considera ajustado. El dictamen pericial, igualmente estableció que el lucro cesante no podía calcularse, debido a que no se encontraba con una fecha clara de entrega y sobre todo porque no estaba acreditado que el inmueble produjera una renta mensual o alguna actividad económica ...”

5. Del recurso de apelación. La parte demandante se alzó contra la decisión del *a quo*. En ambas instancias plantea argumentos remitiendo a la objeción del dictamen presentado por el IGAC en relación a cada una de las 3 unidades fisiográficas en que se dividió el predio, en tal propósito, hizo referencia a los errores en los que, en su sentir, incurrió aquel dictamen pericial y que se hicieron consistir, entre otros, para la unidad fisiográfica No. 1º: “... de las ofertas incorporadas en el estudio estas no cumplen con lo indicado en el “Artículo 1º.-Método de comparación o de mercado” de la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi “ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo”, por cuanto estas ofertas según se indica en el cuadro del estudio de mercado no se evidencia: • Norma de uso según lo definido en el respectivo POT le corresponde a cada una de las ofertas con el objeto de evidenciar si estas por norma de uso son comparables. • No se indica su localización espacial para verificar su correspondencia geográfica. • No se presenta información relacionada en cada una de las ofertas de: clase agrológica, valor potencial, relieve, pendiente, entre otros. Aspectos que son fundamentales a tener en cuenta dentro de un inmueble rural y son el fundamento de la posibilidad de explotación

agropecuaria...”

En relación con la unidad fisiográfica No. 2 “...advirtió que el dictamen rendido no se sustentó el valor de los predios que sirvieron de referencia (predio El Soldado) y tampoco se explicó la relación objetiva entre un inmueble con uso agrícola y uno con uso de protección, ni su afectación en el valor del avalúo. Tampoco se presentó sustentación técnica o bibliográfica en respaldo de las conclusiones del dictamen (...) Se advirtió así mismo que La variación entre los valores de 2017 y 2019 es mayor al 100%, situación que no correspondería con lo establecido en el artículo 11 de la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por lo que los valores así obtenidos no tendrían validez...”.

Agrega que no se mencionaron las características específicas del inmueble “...en relación con las ofertas allegadas como soporte de las conclusiones, el valor potencial de los inmuebles, su relieve, su estado de pendiente, y en general, las condiciones que permitan determinar el avalúo que sirvió de referencia para el dictamen presentado. No se hizo referencia a la influencia por encontrarse en zona de riesgo...”

Advierte, por último, que “...quedó acreditado en el expediente, el aquí demandado tramitó acción de reparación directa en contra del INVÍAS por cuenta de los hechos de ocupación del inmueble objeto de la presente demanda, por vía de la cual reclamó el pago de los perjuicios “presuntamente” causados, trámite que resulta enteramente independiente al presente proceso, por lo que, habiéndose presentado reclamación en este sentido, no resulta procedente reconocer en este asunto indemnizaciones a favor de la parte demandada...”

Conforme a lo anterior, concluyó aduciendo que “...el dictamen pericial aportado con la demanda resulta suficiente para acreditar el valor del avalúo del inmueble objeto de demanda en la suma de \$33.338.328...”

Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la decisión recurrida, y las razones de disenso que sustentan la alzada, procede la Sala a desatar el recurso con fundamento en las siguientes,

III. CONSIDERACIONES.

1. Presupuestos procesales. Encuentra la Sala satisfechos los requisitos o presupuestos procesales para que pueda abordarse el estudio de la apelación interpuesta por la entidad demandante; además, que no se observan irregularidades en el trámite que tipifiquen una nulidad y se les ha permitido a los apoderados de las partes exponer las razones que los llevan a sustentar su tesis dentro del término de sustentación del recurso de apelación.

2. De la expropiación y propiamente de la indemnización de titulares de derechos reales sobre el fundo expropiado. Se sabe que la expropiación es un proceso especial mediante el cual se hace efectiva la orden de expropiación impartida por una autoridad administrativa, por motivos de utilidad pública o interés social, según lo previsto en el artículo 58 de la Constitución Política.

2.1. Precisamente, cuando el interés privado cede el paso al interés general, no por ello los derechos del titular del derecho de dominio se vienen a menos, pues particularmente tiene derecho a que **i)** se realice una expropiación -bien sea administrativa o judicial-, pero siempre y en todo caso, cualquiera que sea el trámite, debe garantizársele su derecho al debido proceso y en particular su derecho de defensa y **ii)** una indemnización, concebida ésta como una reparación total al perjuicio causado por virtud del despojo. Sobre ello, dijo la Corte Constitucional en sentencia C-227/2011:

Esta Corte ha establecido que la expropiación puede ser definida “como una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa”. Dado que esta es la limitación más gravosa que puede imponerse sobre el derecho de propiedad legítimamente adquirido, la Carta ha rodeado la figura de la expropiación de un conjunto de garantías, entre las más importantes: i. el principio de legalidad, ii. El respeto al derecho de defensa y el debido proceso y, iii. La indemnización previa y justa al afectado que no haga de la decisión de la Administración un acto confiscatorio, expresamente prohibido en el artículo 34 de la Constitución.”.

2.2. Puestas así las cosas cuando se acude la figura de expropiación, definida la misma en sede administrativa, se intenta una negociación directa -por

así decirlo- con el propietario que, de no ser fructífera, lleva necesariamente a la administración al proceso judicial, que a decir del profesor Bejarano Guzmán:

“tiene por objeto forzar al particular a cumplir el acto administrativo por medio del cual se decretó la expropiación de un bien, mueble o inmueble, por motivos de utilidad pública o de interés social definidos previamente por el legislador”¹.

2.3. Como se sabe, en esta actuación judicial no hay espacio para discutir las razones que llevaron a la administración a expropiar el bien, merced a que el demandado no tiene posibilidades de formular excepciones de ninguna clase, obviamente sin perjuicio de la oficiosidad del Juez. Con toda razón, expresa Azula Camacho:

(...) sin lugar a dudas la ley quiso eliminar la oposición a la pretensión, pues en este proceso no es viable impugnar o controvertir el acto administrativo que decreta la expropiación, por cuanto para hacerlo están los recursos propios de la vía gubernativa y la acción de nulidad ante lo contencioso administrativo. Entonces, no se trata de discutir la procedencia de la expropiación, sino de realizarla o darle efectividad²

2.4. A la postre, el verdadero fondo del asunto, es la abierta discusión acerca del monto de la indemnización que ha de recibir el propietario y titulares de derechos reales afectados con el despojo. Sobre éste específico punto, sentenció la Corte Constitucional, en la sentencia citada *ut supra*:

16. Precisamente, en la sentencia C-1074 de 2002, esta Corporación estableció las características que debe reunir la indemnización en materia de expropiación tanto judicial como administrativa:

“1. No puede haber expropiación sin indemnización; 2. La indemnización debe ser previa al traspaso del dominio del bien del particular al Estado; 3. La indemnización debe ser justa, es decir, debe ser fijada teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado y, por lo tanto, esos intereses deben ser ponderados caso por caso. La ponderación dentro del marco legal

¹ Bejarano Guzmán. R. “Procesos Declarativos”. 2ª Edición. Editorial Temis S. A. Bogotá. 2001. Pág. 344.

² Azula Camacho. J. “Manual De Derecho Procesal”. Tomo III. 4ª edición. Editorial Temis S. A. Pág. 432.

y constitucional la hará el juez civil en el evento de expropiación por vía judicial, y la entidad expropiante o el juez contencioso en el evento de la expropiación por vía administrativa; 4. La función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatoria. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el evento de la vivienda familiar y en otros que serán precisados en esta sentencia, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva. 5. La indemnización no tiene que ser siempre pagada en dinero en efectivo, pero si se paga la indemnización con instrumentos distintos al dinero, éstos han de reunir por lo menos las siguientes características: i) No pueden transformar el pago de la indemnización previa, en un pago futuro, posterior a la transmisión del dominio del bien expropiado; (ii) deben garantizar un pago cierto de la obligación y no meramente simbólico o eventual; (iii) deben constituir un medio legal de pago de obligaciones, de tal forma que realmente constituyan para el afectado una indemnización; (iv) deben permitir que el valor de la indemnización por expropiación reconocido como justo, en el caso concreto, se mantenga en el tiempo, si el expropiado actúa en los negocios diligentemente; (v) deben ser libre y efectivamente negociables, a fin de garantizar que el afectado pueda convertirlos, en dinero en el momento en que lo desee, inclusive al día siguiente del traspaso del dominio del bien; (vi) no pueden ser revocados unilateralmente por la entidad que los emite.

Las anteriores condiciones garantizan, además, que quien sea afectado por la expropiación no tenga que soportar una carga pública desigual y desproporcionada, que afecte el acceso a la propiedad. El pago de la indemnización que recibe el expropiado, ya sea totalmente en efectivo o parcialmente con bonos o títulos valores, equilibra el daño sufrido por la expropiación y le permite adquirir otro bien si lo desea.”

Conclúyase de lo anterior, que la expropiación comporta el pago de un justo precio de la cosa, al propietario expropiado.

3. Caso concreto. En términos generales, se pretende la declaratoria de expropiación de una zona de terreno de propiedad del demandado Samuel Fernando López Rodas, tal como aparece acreditado en el expediente, mediante **Resolución No. 001523 del 10 de julio de 2020** el Instituto Nacional De Vías declaró por motivos de utilidad pública e interés social, la iniciación del trámite Judicial de expropiación del predio ubicado en la vereda Volcana-Guayabal, municipio de Medellín, apoyado en estudio elaborado por Planex S.A. para la “*Conexión Vial Guillermo Gaviria Correa*”, con un área requerida 19.419,99 M2, junto con sus mejoras, especies y construcciones, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria n° **01N-5046499** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, **dicha resolución se encuentra en firme.**

Luego, de allí puede predicarse la declaratoria de expropiación por motivos de utilidad pública, era y es viable, por cuanto los actos administrativos serán obligatorios mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción en lo contencioso administrativo, máxime cuando el demandado no se opuso a ello.

3.1. En efecto, la molestia de la entidad recurrente INVIAS se centra en remitir a lo que denominó “*objeción al dictamen pericial*”, para desdibujar el avalúo comercial efectuado por el experto del IGAC del cual estima, en esencia, que carece de soporte de las conclusiones sobre el valor potencial del inmueble y que, en general, no explica las condiciones que permitan determinar el avalúo que sirvió de referencia para el dictamen presentado frente a cada una de las unidades fisiográficas en las que se dividió el inmueble, así como tampoco se hizo referencia a la influencia por encontrarse en zona de riesgo.

3.2. No cabe duda que el alegato del censor equivale a que la justicia verifique las condiciones de claridad, precisión y detalle que debe reunir un trabajo pericial, tal y como lo ordena el inciso quinto del art. 226 del C. G. del P., con mayor razón, cuando es inocultable el enorme peso probatorio que tiene en estos asuntos, pues a trasluz de esa prueba técnica se perfila el monto final de la indemnización que viene a equilibrar el daño sufrido por la expropiación.

3.3. En tal designio, al analizar de forma integral los argumentos que componen el recurso de apelación y, en general, todo el *iter* procesal, el Tribunal encuentra acertada la valoración probatoria que desplegó el funcionario de primer grado en relación al dictamen reclamado de oficio al IGAC, por tal razón, se

acompañará esa determinación, pues, contrario a lo que alega el recurrente, la pericia procedió a segmentar el inmueble en unidades fisiográficas, en razón a que los 19.419,99 M2 requeridos para el proyecto vial de interés público, atravesaban diferentes categorías de uso del suelo rural -agrícola y agroforestal- y ello explica el valor del final del inmueble a partir de la aplicación de variables físicas, reglamentarias y económicas.

3.4. Al respecto, detalla el experto del IGAC Jesús David Amézquita Andrade que las unidades fisiográficas son “*áreas que tienen condiciones similares respecto a su valor potencial, pendiente, norma de uso y uso actual...*” y estas fueron sus palabras en la audiencia de contradicción del dictamen: “*...revisando el tema de la normatividad el plan de ordenamiento territorial y el certificado de uso del suelo que suministró la Secretaría de Planeación de la Alcaldía pues se pudo determinar tres unidades fisiográficas **estas se dividieron principalmente por las normas de uso del suelo**, por qué, la **unidad fisiográfica 1** es una zona que es normativa sólo agrícola, es decir, no tiene afectaciones o limitaciones de zonas de protección, esta es una zona que se puede desarrollar sin ningún problema y que es la mejor zona del predio. La **unidad fisiográfica 2** también se dividió por norma de uso del suelo que está en protección por un distinguo de manejo integrado y por estar en una zona de amenaza alta, pero qué pasa con esta unidad fisiográfica número 2, como se especifica en el Plan De Ordenamiento Territorial permite hacer unos desarrollos que sean agroforestales enfocados en temas agroecológicos si lo llamara el Plan de Ordenamiento Territorial y la **unidad fisiográfica 3** también se determinó por norma de uso del suelo, pero esta es protección estricta por estar en ronda hídrica en la franja de ronda hídrica, entonces por eso se determinaron las tres unidades fisiográficas y por eso las tres zonas de valor y por eso los valores diferentes...*” (cfr. mnto. 19:50 pdf. 84).

3.5. Como ya tuvo la oportunidad de precisarse, cualquiera que sea la indemnización perseguida, debe ser una justa retribución por el perjuicio recibido, como que solo de esta manera se recompone el equilibrio económico del propietario del predio, en este caso, quebrantado con el despojo del dominio. A esta finalidad solo se llega atendiendo las específicas circunstancias presentes al momento de la expropiación, como lo es, ver que en avalúo del área afectada están comprendidos los distintos usos que conforme al POT se le podían dar al terreno, para este particular, tal cometido se logró segmentándolo en 3 áreas distintas para justipreciar cada una de ellas y llegar a un total y, como se vio, el área **fisiográfica 1** que es la

agrícola, **es la de mayor valor**, además, representa un **79.17560%** del terreno expropiado como lo reconoce la misma parte demandante en su dictamen (cfr. p. 16 pdf. 001pruebasyanexos), sin que en ese cometido sea permitido como lo ha pretendido la actora en este proceso, hacer unas proyecciones económicas basadas en la escasa oferta que presenta un predio rural o agroforestal que hacen que venga a menos el valor del inmueble, pues no pasa de ser una simple especulación económica.

3.6. Contrario entonces a lo que alega la entidad recurrente, el avalúo rendido por el experto del IGAC reclamado de oficio por el funcionario de primer grado, reúne las condiciones que también exige artículo 232 del Código General del Proceso. Ciertamente **i)** fue ordenado tener como prueba y así podía tenerse toda vez que se surtió todo el trámite en torno a su contradicción en donde se superaron las pocas dudas que presentó el togado de la parte actora **ii)** la entidad que lo rindió es una especialista, reconocida y respetable, por demás, en materias tales como mensura y valoración de tierras, dando por cierto la calificación o su idoneidad, para pronunciarse en la materia que lo hizo, **iii)** está referido a la materia requerida en el proceso, **iv)** es detallado y explicativo en la metodología para la valoración del terreno expropiado. Previamente se había ocupado de constatar personalmente la realidad del predio y de su entorno, **v)** ofrece las variables de orden físico, reglamentario y económico a tener cuenta en cada unidad fisiográfica, incluyendo la franja de retiro de “*ronda hídrica*” y las zonas de riesgo que sobre todo presenta la unidad fisiográfica 2 **vi)** discrimina las fórmulas a aplicar en cada uno de los valores y, **vii)** entrega el valor final de **\$108.721.590** en el que incluyó únicamente el daño emergente tras “*no ser posible determinar un lucro cesante*”, tema este último frente al cual guardó silencio la parte expropiada, convirtiéndose el punto en un infranqueable lindero para la segunda instancia.

3.7. Ahora bien, en lo que respecta al daño emergente explicó el experto que “*...es el valor que se determina mediante IPC deflactando el valor que se determinó al año 2023 para la fecha que se hizo el tema de la expropiación que, para este caso, según el expediente fue en diciembre de 2019, para poder determinar lo que valía el predio en ese momento...*” (cfr. mnto. 12:20 pdf. 84) no obstante, la queja de la entidad recurrente por este flanco no recae sobre la forma de su cálculo y tasación, sino en el hecho que el demandante ya había presentado reclamación ante la justicia de lo Contencioso Administrativo por vía de la acción de reparación

directa y por ende “...no resulta procedente reconocer en este asunto indemnizaciones a favor de la parte demandada...”

3.8. Sobre el punto, sin necesidad de mayores consideraciones, basta confrontar el objeto de uno y otro proceso para deducir que falta identidad de objeto y causa como elementos que fijan los llamados límites objetivos de la cosa juzgada, ya que no han sido debatidas en el anterior proceso y menos decididas en sentencia. Si se analiza con detenimiento el proceso allende iniciado (cfr. pdf. 85), queda claro que el fundamento del derecho reclamado consiste en la existencia de unas aparentes extralimitaciones contractuales por parte de INVIAS en relación con “...varios contratos de “arrendamiento para la ocupación temporal de unos lotes de terreno y pago de mejoras” sobre los bienes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 01N-5121028, 01N-5046489 y **01N-5046499**, con el fin de ser destinados al acopio temporal de materiales extraídos del túnel de occidente, con ocasión del proyecto de interconexión vial Aburrá – Río Cauca...”

Y se acude entonces a la justicia de lo Contencioso Administrativo solicitando declarar que la entidad pública “...es patrimonialmente responsable por la ocupación permanente de los bienes inmuebles de su propiedad con ocasión de los trabajos públicos para el proyecto conexión vial del Valle de Aburrá – Río Cauca, pues destinó tales propiedades como centro de acopio permanente de material rocoso deleznable y tierra extraídos del túnel de occidente, a pesar de que “lo contratado fue la utilización de estas propiedades como sitio de acopio temporal...”

3.9. Entre tanto, como ya se ha indicado, el objeto del presente proceso no es otro que establecer el monto de la indemnización que ha de recibir por el predio expropiado, ergo, la controversia que de este pedimento pueda surgir en este caso no ha hecho tránsito a cosa juzgada material o formal por no corresponder con su objeto, como implícitamente lo entendió el juzgador de instancia al reconocer este perjuicio dentro del monto indemnizatorio, por ende, la sentencia será confirmada en su integridad.

4. Las costas de segunda instancia quedan a cargo de la parte demandante recurrente, tras la resolución desfavorable de su recurso.

En mérito de lo expuesto, el **Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Cuarta de Decisión Civil**, administrando justicia en nombre de la

República y por autoridad de la Ley,

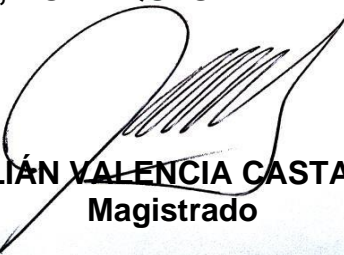
IV. FALLA:

PRIMERO: SE CONFIRMA la sentencia proferida por el Juzgado Veinte Civil Del Circuito De Medellín el día **02 de octubre de 2023**, dentro del presente proceso verbal de Expropiación, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada la presente providencia.

SEGUNDO: Se condena en costas de segunda instancia a la entidad demandante aquí recurrente, para el efecto, en su momento procesal, se fijarán las respectivas agencias en derecho por el Magistrado Sustanciador.

TERCERO: Cumplida la ritualidad secretarial de rigor, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

(con salvamento parcial de voto)
PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
Magistrado

Firmado Por:

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia
Firma Con Salvamento Parcial De Voto

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: **8c4e06204c0fa97807c4c796b82319d595d30333cb558d387f05f6f407a55b82**

Documento generado en 16/12/2024 09:15:30 AM

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