

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



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Nro .de Estado 064

Fecha 22/04/2021
Estado:

Página: 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05000221300020210005800	RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISION	JAVIER ANDRES MANCERA LOPEZ	MARIA EUGENIA ARGUMEDO	Auto pone en conocimiento INADMITE DEMANDA DE REVISIÓN. ARTÍCULO 358 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO. PROVIDENCIA NOTIFICADA POR ESTADOS ELECTRÓNICOS EL 22/04/2021. VER ENLACE: https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/125	21/04/2021			TATIANA VILLADA OSORIO
05756311300120150003803	Expropiación	HIDROELECTRICAS DE RIO ARMA S.A.S	JORGE BOTERO MARTINEZ	Sentencia MODIFICA SENTENCIA. SIN COSTAS EN ESTA INSTANCIA. PROVIDENCIA NOTIFICADA POR ESTADOS ELECTRÓNICOS EL 22/04/2021. VER ENLACE: https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/125	20/04/2021			TATIANA VILLADA OSORIO



LUZ MARÍA MARÍN MARÍN
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, veinte de abril de dos mil veintiuno

Proceso : Expropiación
Asunto : Apelación de sentencia
Ponente : **TATIANA VILLADA OSORIO.**
Sentencia : 010
Demandante : Hidroeléctrica Río Arma S.A.S. E.S.P
Demandado : Herederos de Marta Martínez de Botero
Radicado : 05756 31 12 001 2015 00038 03
Consecutivo Sría. : 2066-2018
Radicado Interno : 530-2018

ASUNTO A TRATAR.

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la empresa Hidroarma S.A.S E.S.P, contra la sentencia proferida en audiencia del 11 de octubre de 2018, por el Juzgado Civil del Circuito de Sonsón – Antioquia, en este proceso de expropiación promovido por la Hidroeléctrica de Río Arma S.A.S E.S.P - Hidroarma- en contra de Jorge, Alberto, Javier, María Teresa, Inés, Virginia Filomena y Rafael Botero Martínez como herederos determinados de Marta Martínez de Botero y contra los herederos indeterminados de ésta última.

LAS PRETENSIONES

Literalmente se formularon así:

*"PRIMERA: Que mediante sentencia y por causa de utilidad pública e interés social, se decrete por vía judicial la expropiación parcial a favor de **HIDROELÉCTRICAS DEL RIO ARMA S.A.S E.S.P. "HIDROARMA S.A.S E.S.P."**, sobre una franja de terreno del predio de mayor extensión*

identificado con matrícula inmobiliaria 028-4931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón Antioquia una vez excluida dación en pago parcial; la faja requerida se singulariza así:

A. Linderos de la faja objeto de expropiación:

Un lote de terreno rural, el cual hace parte de una mayor extensión, de un área parcial aproximada de Quince hectáreas más seis mil ochocientos noventa y dos metros cuadrados (15Ha+6892m²). Ubicado en la Vereda CAÑAVERAL Jurisdicción del Municipio de Sonsón, Departamento de Antioquia, identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 028-4931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del mismo Municipio, comprendido dentro de los linderos que se describe a continuación y que hacer (sic) parte del plano anexo.

(...)

SEGUNDO: Que la sentencia por medio de la cual se decrete la expropiación parcial del predio anteriormente descrito en el literal A de la primera pretensión, contenga igualmente la cancelación de cualquier gravamen, embargo o inscripción que recaiga sobre dicho predio, decretando igualmente, el avalúo del bien expropiado y separadamente la indemnización a favor de los interesados, sobre el folio de matrícula inmobiliaria 028-4931.

TERCERO: Que una vez cumplido los trámites respectivos se disponga la entrega anticipada de la franja de terreno que requiere HIDROELÉCTRICAS DEL RÍO ARMA S.A.S. E.S.P. "HIDROARMA S.A.S E.S.P." de conformidad con el Artículo 399 del Código General del Proceso y Artículo 19 de la Ley 56 de 1981.

CUARTA: Que se ordene el registro de la sentencia de expropiación en la Oficina de Instrumentos Públicos de Sonsón y se le solicite al registrador asignarle matrícula inmobiliaria a la franja que se desprende de la mayor extensión una vez excluida la cesión parcial identificada en la matrícula 028-4931, con el fin de obtener el título de dominio a nombre de HIDROELÉCTRICAS DEL RÍO ARMA S.A.S E.S.P "HIDROARMA S.A.S E.S.P"

QUINTA: Que se ordene la entrega de los dineros consignados por la demandante a órdenes del Juzgado, derivado del avalúo de la faja o porción del predio a expropiar, a la actual propietaria o herederos con derechos herenciales por reclamar, todos vinculados al inmueble cuya

expropiación parcial se decrete, o a quien resulte con mejor derecho en el proceso de expropiación y en la sentencia que se emita.

SEXTA: En caso de oposición de cualquiera de las personas demandadas, se provea sobre costas en favor de HIDROELÉCTRICAS DEL RÍO ARMA S.A.S E.S.P "HIDROARMA S.A.S E.S.P" (Fls. 2 a 3 C.1).

ANTECEDENTES.

Se expusieron los siguientes:

1. La sociedad Hidroarma S.A.S. E.S., se encuentra adelantado todas las acciones necesarias para la ejecución de los proyectos hidroeléctricos "Encimadas" y "Cañaverál" de su propiedad, ubicados en jurisdicción de los Municipios de Aguadas, Departamento de Caldas y Sonsón, Departamento de Antioquia." Que el último proyecto en mención "se desarrollará sobre la cuenca media del Río Arma (...) y captará las aguas en la parte media alta del río mediante un pequeño pondaje creado por una presa vertedero de Concreto Compactado de Rodillo (CCR) y tendrá una capacidad instalada de 80 MW." (Fl. 3 vto C.1)

2. A través de la resolución 1740 de 1997 modificada por la 3057 de 1998 y 4154 de 1999, la Corporación Autónoma Regional de Caldas "CORPOCALDAS" otorgó la licencia ambiental para el desarrollo del proyecto a la empresa ISAGEN S.A. E.S.P.. Mediante la resolución 293 de 2009 se autorizó la cesión de la licencia al IDEA y, con el acto administrativo 411 de 2011 a la sociedad demandante.

3. Mediante la resolución 099 del 25 de abril de 2012, el Ministerio de Minas y Energía declaró de utilidad pública e interés social de los terrenos necesarios para la construcción del proyecto hidroeléctrico Cañaverál, adicionando el polígono de los mismos a través de la resolución 392 del 23 de diciembre de 2014.

4. La Secretaría de Planeación del municipio de Sonsón certificó que el proyecto hidroeléctrico Cañaverál ocupa territorio de dicha localidad y que aquel, cumple con los requisitos del uso del suelo para ese tipo de proyectos, estando conforme con el POT.

5. Que el Ministerio de Minas y Energía aprobó el Manual de Valores Unitarios de los predios del proyecto hidroeléctrico Cañaveral, a través de la resolución 71 00002 del 7 de abril de 2014, elaborado por la comisión tripartita que trata el numeral 2 del artículo 10 de la ley 56 de 1981 y el artículo 20 del decreto 2024 de 1982.

6. Que la franja de terreno de aproximadamente quince hectáreas más seis mil ochocientos noventa y dos metros cuadrados (15Ha+6892m²) que hace parte de una de mayor extensión del predio con folio real 028-4931 de propiedad de la extinta Martha Martínez de Botero, ubicado en la vereda Cañaveral del municipio de Sonsón – Antioquia, se encuentra dentro del área declarada de utilidad pública e interés social, y por ende se requiere dicho inmueble para la construcción de las obras del proyecto hidroeléctrico “Cañaveral”.

7. De conformidad con lo establecido por el numeral 2 del artículo 10 de la Ley 56 de 1981 y el artículo 20 del Decreto Reglamentario 2024 de 1982, el valor de la franja de terreno que se pretende expropiar, según el avalúo realizado el 20 de junio de 2014, es de ochenta y un millones quinientos ochenta y tres mil ochocientos cuarenta pesos M/CTE. (\$81.583.840.00), el cual incluye *“además del valor de los terreno, las mejoras (cultivos, construcciones, entre otros), compensaciones, usos, accesorios, anexidades, costumbres y servidumbres que sobre dichas fajas existan, y que fueron objeto de inventarios.”* (Fl. 5 C.1). Con base en dicho avalúo, el 01 de octubre de 2014, se inició la diligencia tendiente a la adquisición por enajenación voluntaria y se realizó la oferta de compra a través del oficio 110-Rad-E-0342, sin que se obtuviera aceptación por parte de los herederos de Martha Martínez de Botero.

8. Que debido a que existen varios obstáculos de índole jurídica que impiden que la empresa demandante y los herederos de Martha Martínez de Botero puedan negociar directamente y de manera parcial la franja de terreno; como son, el embargo que recae sobre el predio objeto de expropiación parcial por impuestos municipales y, el fallecimiento de la titular del derecho real de dominio sin que se tenga conocimiento de la apertura de la sucesión; y

ante el fracaso de la etapa de negociación directa, la Sociedad Hidroeléctricas del Río Arma S.A.S E.S.P expidió la resolución No.005 del 15 de enero de 2015 a través de la cual declaró la expropiación del inmueble precitado y autorizó el inicio del proceso de expropiación por vía judicial.

TRÁMITE Y RÉPLICA.

1. Luego de decretada por parte de esta agencia judicial la nulidad procesal de todo lo actuado en primera instancia, por haberse incurrido en el vicio de trámite inadecuado; se admitió nuevamente la demanda, mediante auto del 30 de mayo de 2017 (Fl. 382 C. 1), donde se ordenó la notificación a Jorge, Alberto, Javier, María Teresa e Inés Botero Martínez como herederos determinados de Marta Martínez de Botero; Marta Lía Jaramillo Botero como heredera determinada de Virginia Filomena Botero de Jaramillo, a través del apoderado reconocido en el trámite anulado; asimismo a los herederos indeterminados de Martha Martínez de Botero, Rafael y Virginia Filomena Botero Martínez (estos dos últimos herederos de Martha Martínez de Botero), y se vinculó al Municipio de Sonsón, como acreedor con embargo por impuestos municipales.

Asimismo, en el auto aludido se ratificó la entrega anticipada de la franja de terreno objeto de expropiación, que se surtió dentro del trámite anulado.

2. El codemandado Alberto Botero Martínez quien también funge como apoderado judicial de María Teresa, Jorge, Javier e Inés Botero Ramírez, así como de Marta Lía Jaramillo Botero (heredera determinada de Virginia Filomena Botero Martínez), se notificó del auto admisorio de la demanda, el día 03 de octubre de 2017, y se pronunció en causa propia aduciendo sujetarse a lo expuesto en el trámite anulado (no se vislumbra intervención alguna en causa propia), además adicionó que la indemnización debía ser indexada al momento de su pago.

Posteriormente formuló nulidad por indebida notificación de los demás codemandados, pero la misma fue

despachada desfavorablemente por el Juzgado de conocimiento.

3. Al emplazamiento efectuado dentro del presente trámite, compareció María Cecilia Jaramillo Botero, hija de la extinta Virginia Filomena Botero Martínez (descendiente de la difunta Martha Martínez de Botero), e interpuso a través de mandatario judicial, recurso de reposición al auto admisorio de la demanda, el cual no prosperó satisfactoriamente a sus intereses.

4. Seguidamente el curador ad litem de los herederos indeterminados de Martha Martínez de Botero, Virginia Filomena y Rafael Botero Martínez contestó la demanda pronunciándose sobre cada uno de los hechos, sin que mediara oposición a las pretensiones. (Fl. 448 a 450 C.1)

5. Mediante auto del 19 de abril de 2018 se decretó de oficio prueba pericial (Fls. 466 a 482 C.1). Posteriormente se celebró audiencia el 11 de octubre de 2018 donde se efectuó la contradicción del dictamen y se profirió la sentencia.

LA SENTENCIA APELADA

En el fallo de primer grado, la Juez Civil del Circuito de Sonsón accedió a las pretensiones de la demanda, ordenando la expropiación de la franja de terreno con un área parcial de quince hectáreas más seis mil ochocientos noventa y dos metros cuadrados (15Ha + 6892 mt²) que se desprende de un predio de mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria 028-4931 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón – Antioquia, por motivos de utilidad pública e interés social.

Asimismo, ordenó pagar a título de reparación plena la suma de ciento treinta y cuatro millones cuatrocientos cincuenta y seis mil cuatrocientos cuarenta y cuatro pesos (\$134.456.444) a favor de los herederos de la señora Martha Martínez de Botero, facultando a la entidad demandante para descontar la suma consignada a órdenes

de dicho Juzgado, además ordenó el reconocimiento de intereses sobre el valor de la diferencia.

Igualmente ordenó a la Tesorería del Municipio de Sonsón – Antioquia, expedir oficio levantando la medida de embargo y allegar la liquidación que por valor de impuestos se adeuda para proceder a su pago, también dispuso la cancelación de los demás gravámenes y limitaciones del dominio que recaigan sobre la franja de terreno expropiada, y sobre todo el inmueble, en razón del presente proceso.

Ordenó la apertura del folio de matrícula inmobiliaria para la franja de terreno expropiada, independiente de la del predio de mayor extensión.

Para decidir así, consideró la sentenciadora que, al no existir controversia sobre el trámite administrativo previo adelantado por Hidroarma S.A.S, lo procedente era ordenar la expropiación, condenando a pagar a la demandante por concepto de indemnización, la suma establecida en el dictamen presentado por los peritos designados por dicho despacho judicial.

La Juez cognoscente expuso que los aspectos tenidos en cuenta por los peritos designados estaban investidos de objetividad, toda vez que en él se pronunciaron sobre las características del predio y del sector, la riqueza de aguas del entorno, el uso agrícola, los bosques de conservación, el auge de cultivo de aguacate variedad "Hass" para exportación, el mejoramiento del orden público, la alta demanda de terrenos en dicha altitud y el alza de precios.

Asimismo, se refirió al estudio realizado por dichos expertos sobre las ofertas de predios comparables con el que es objeto de expropiación, y precisó que si bien no estaban anexas las entrevistas ni los documentos que sirvieron de fundamento para la apreciación del valor de la franja de terreno requerida por la entidad expropiante, si se dejó sentado el medio por el cual podían ser contactadas las fuentes humanas que habían sido entrevistadas. Añadió que la falta de documentos que cimentaron la experticia, no desvirtúa el estudio técnico presentado por dichos peritos, máxime cuando en la contradicción del dictamen, no se

presentó ningún elemento que desaprobara la actividad desplegada por estos, ni mucho menos se demostró que dicho informe fue erigido sobre entrevistas inexistentes o falaces.

Respecto a los cultivos, maderables y bosque secundario, manifestó que los peritos nombrados por dicha dependencia no se alejaron del inventario presentado por Hidroarma S.A.S, en cuanto al área en metros cuadrados y el valor inicialmente asignado a estos; por lo que únicamente actualizaron el valor de aquellos con el IPC.

Enfatizó que no existen elementos que logren desestimar el dictamen presentado por los peritos designados por dicho ente judicial, pese a la diferencia de precios entre el avalúo presentado por "Hidroarma" y el realizado por aquellos, que se explica, entre otros, por la actualización de los valores conforme al IPC, dado el transcurso del tiempo entre el estudio de precios de los terrenos de dicha zona, elaborados por la empresa Valorar S.A en el año 2010 y las Lonjas de Medellín y Antioquia en los años 2012 y 2013.

Adicionalmente adujo que, la Ley 56 de 1981, no dispone el método valuatorio que deben utilizar los peritos nombrados por el Juez, en el caso de expropiación judicial, pues esta ley se refiere al Manual Único de Precios para el trámite de la enajenación voluntaria.

Señaló que no es de recibo el argumento expuesto por la abogada de la hidroeléctrica tendiente a desestimar el dictamen rendido por los peritos designados, por la falta de aportación de los títulos mediante los cuales se realizaron las transacciones de los predios comparables con el de objeto de expropiación, por cuanto según la experiencia, lo común es que en dichos títulos no aparezca el valor real de la venta o transacción.

Concluyó que la diferencia del valor del terreno, cultivos y maderables, entre ambos avalúos, esto es el presentado por Hidroarma S.A.S y los peritos designados por el despacho, radica además del incremento del IPC y el transcurso del tiempo, por los factores tenidos en cuenta

por los expertos designados al momento de rendir su experticia y que pueden verificarse con el desplazamiento a la zona.

Explicó que el el valor de la indemnización correspondiente a \$134.456.444, está conformada por los siguientes ítems:

Por el terreno expropiado	: \$96.488.580
Cultivos y maderables	: \$37.967.864

Por último condenó en costas a la parte demandante y fijó agencias en derecho.

En dicha audiencia la apoderada de la parte actora apeló la decisión emitida por la cognoscente, en lo relacionado con la indemnización a pagar, los intereses y la condena en costas.

REPAROS DE INCONFORMIDAD

La recurrente presentó como reparos de inconformidad, los siguiente:

i). Solicitó la revocatoria de la condena en costas en atención a que la entidad expropiante no actuó con mala fe, temeridad o negligencia, que por el contrario la juzgadora obvió la actitud dilatoria de la parte demandada. Añadió que la etapa de negociación directa fracasó por motivos ajenos a la hidroeléctrica, como fue entre otros, la inscripción de un embargo por parte de la Tesorería de Sonsón.

ii) Adujo que los peritos designados por el despacho no aportaron las pruebas en que se cimentó la experticia, por lo cual carece de todo fundamento y no cumple con los principios de confiabilidad, claridad y sustentabilidad.

iii). Expuso que el dictamen acogido por el Despacho se elaboró con base a criterios subjetivos, pues los entrevistados por los peritos, no tenían conocimientos técnicos valuatorios, sino que eran simples residentes de la región y consideraron el valor de sus tierras conforme a sus

intereses, pues algunos también se encuentran vinculados a procesos de expropiación con la misma entidad demandante.

iv). Adujo que el auge del cultivo de aguacate en dicha zona, no podía ser considerado en el presente asunto para determinar el valor de la franja de terreno a expropiar, por cuanto la topografía del mismo y sus condiciones no permiten su aprovechamiento en tal sentido.

En consecuencia, peticona que se desestime el avalúo acogido por la Juez de instancia, y precisa que se debe considerar el avalúo presentado por Hidroarma S.A.S con la respectiva indexación con el IPC.

SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

La Hidroeléctrica de Río Arma S.A.S E.S.P -Hidroarma- por medio de su apoderado judicial sustentó el recurso de alzada dentro del término concedido para ello, reforzando el argumento de disenso expuesto ante el a quo. En tal sentido refirió que la parte actora no debe condenarse en costas, porque obró bajo los postulados del artículo 58 de la Constitución Política que consagra la expropiación por motivos de utilidad pública o interés social, por lo que el proyecto no satisface intereses personales, además que la hidroeléctrica no fue vencida en el proceso, en atención a que su pretensión principal salió avante, sin que existiera oposición por parte del otro contendor, circunscribiéndose las diferencias entre ambas partes, únicamente al tema indemnizatorio.

Respecto a la indemnización e intereses fijados en la sentencia confutada, disiente del acogimiento de la prueba científica practicada por los peritos designados por el ente judicial, toda vez que aquella contiene falencias de forma y de fondo, a saber: No cumple con los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso; la metodología aplicada para el cálculo del valor del bien para la indemnización, esto es, el método de comparación o de mercado utilizado, está desprovisto de los elementos de juicio que permitan impregnar de confiabilidad, claridad y sustentabilidad el dictamen.

Agregó que las encuestas realizadas a los residentes de la región para calcular el valor del bien objeto de expropiación están permeadas de subjetividad, por confluir en ellas cuestiones personales y sentimentales que se alejan de la técnica a aplicar, además se refirió a que la razón del incremento del valor de la indemnización, consistente en la exponencial explotación de aguacate Hass en la zona, no es predicable del predio objeto de expropiación, por las características de éste.

Finalmente, solicitó que el fallo de primera instancia se modifique en lo tocante a la condena en costas y que la tasación de la indemnización este acorde con el valor obrante en el dictamen aportado por la empresa actora, con la debida indexación y/o corrección monetaria a que haya lugar.

RÉPLICA

Por su parte, el apoderado de María Cecilia Jaramillo de Emiliani (hija de Virginia Filomena Botero de Jaramillo) se pronunció respecto a la sustentación del recurso de apelación, indicando que la parte actora sí fue vencida dentro del presente proceso, pues atendiendo a la naturaleza del mismo, la controversia dentro de la jurisdicción ordinaria radica exclusivamente sobre el monto a indemnizar.

Respecto a las falencias de forma y de fondo que señala la entidad expropiante del dictamen pericial rendido por los peritos designados por el juez de conocimiento adujo que, el actor no precisó en que consistían los vicios, ni cuales son los elementos de juicios necesarios para evaluar la confiabilidad, claridad y sustentabilidad del dictamen.

Apuntó que la técnica de comparación de mercado aplicada para determinar el valor del bien a expropiar, se realiza con fuentes humanas y no con máquinas como lo sugirió el actor.

En consecuencia, solicitó se confirme la sentencia de primera instancia, se actualice el monto de la indemnización y aplicar el interés de que trata el artículo 31 de la Ley 56 de 1981.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales están reunidos en este caso, y no se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta el presente procesal, de manera que se puede efectuar el examen del asunto litigioso para decidirlo de fondo.

Respecto a la apelación de la sentencia, esta Sala encuentra restringida su competencia conforme lo preceptuado por el artículo 320 del Código General del Proceso, a los reparos esbozados por la recurrente.

Como se anteló, en el presente caso, el recurso de apelación se circunscribe a desestimar el avalúo acogido por el despacho, por cuanto el mismo carece de las pruebas que le sirvieron de base a los peritos para determinar el valor de la franja de terreno a expropiar, y además se consideró dentro del mismo, factores que no son aplicables por la topografía y condiciones de dicho predio. En consecuencia, solicitó se revoque la indemnización, intereses y costas impuestas a la entidad expropiante en la sentencia recurrida, y en consecuencia, se acoja el avalúo presentado por la actora con la debida indexación de los valores que allí se determinaron.

Precisados los motivos de inconformidad, es pertinente reiterar que el procedimiento para la expropiación por utilidad pública e interés social para la realización de un proyecto de energía está actualmente contenido en el Decreto 1073 de 2015 mediante el cual se expidió el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Minas y Energía, compilándose la reglamentación existente sobre el tema.

En el capítulo 7 de aquel, se regula lo atinente a las obras de generación de energía eléctrica. En dicho aparte

normativo, luego de consagrar lo concerniente a la relación surgida entre el municipio afectado por la obra y la entidad propietaria de ella, se reguló lo referente al procedimiento para las negociaciones con los particulares.

En el artículo 2.2.3.7.2.2. se estableció lo relativo a la primera opción de compra, señalándose en el inciso 4, que si no se llega a un acuerdo entre los propietarios y la empresa que ejecuta el proyecto, respecto del valor del bien, se aplicará lo regulado en el artículo 10 de la Ley 56 de 1981. En dicho precepto se establece lo siguiente:

“Artículo 10. Para determinar los valores que se han de pagar a los propietarios de los predios y de las mejoras, que se requieran para el desarrollo de los proyectos, se procederá en la siguiente forma:

1. Para cada proyecto se integrará una comisión así: Un representante de la empresa propietaria del proyecto, un representante designado por los propietarios de los predios afectados por el mismo, cuya remuneración será sufragada por el ministerio del ramo, y un representante del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Los tres representantes deberán tener experiencia comprobada en avalúos de bienes inmuebles y ser profesionales titulados.

2. La comisión tendrá las siguientes funciones: Elaborar un manual con los valores unitarios que sirvan de base para liquidar los inventarios de los bienes que habrán de afectarse con la obra; determinar el avalúo comercial de los predios, dirimir los conflictos que se presenten en la determinación de inventarios y las áreas. El manual deberá ser aprobado por el Ministerio de Minas y Energía.

3. Los inventarios serán realizados por las partes y para la terminación del área afectada en cada predio, se tendrá en cuenta el respectivo plano de la obra. Si en un predio el área afectada fuere mayor del 70% del área total, el propietario tendrá el derecho de exigirle a la entidad propietaria que le compre la totalidad del predio, o solamente la parte afectada por la obra.

4. Además de los elementos físicos de cada predio, se tendrán en cuenta primas especiales de reubicación familiar y de negocio. Como prima de reubicación familiar se pagará, por una sola vez, una suma equivalente al salario mínimo mensual vigente en el área rural de la zona, por cada uno

de los hijos que dependan económicamente de la cabeza familiar, y dos salarios mínimos mensuales de la misma clase, por una sola vez, para cada uno de los cónyuges, según el censo hecho inmediatamente antes de la resolución ejecutiva que declare de utilidad pública la respectiva zona. La prima de negocio se pagará cuando dentro del predio existan establecimientos comerciales o industriales, y será equivalente al 25% de las utilidades líquidas del establecimiento, según la declaración de renta del año gravable anterior a la declaratoria de utilidad pública.

Parágrafo. Para el reconocimiento de las primas de reubicación familiar y de negocio será necesario que el interesado presente su solicitud acompañada de las respectivas pruebas. El derecho a solicitar el reconocimiento de dichas primas prescribe en tres (3) años, contados a partir de la firma de la escritura. Para las obras que se hallen en construcción al entrar en vigencia esta ley, los interesados que no hubieren recibido ningún pago por reubicación familiar o de negocios, podrán exigirle a la entidad propietaria de la obra el pago de la prima, pero solo dentro del año siguiente a la fecha de la promulgación de la ley."

Se consagró que con base en el Manual de Valores Unitarios, la entidad propietaria del proyecto procedería "a determinar los avalúos comerciales de los predios, aplicando los valores, normas y procedimientos establecidos en aquél" (Artículo 2.2.3.7.2.4).

Igualmente se estableció que, en caso de que exista desacuerdo para la enajenación voluntaria del inmueble entre los propietarios y la entidad encargada del proyecto, lo que se presenta "cuando el propietario o poseedor del inmueble exige un valor superior a los aprobados en el manual de que trata el artículo 10 de la Ley 56 de 1981, o superior al avalúo comercial de Instituto Geográfico Agustín Codazzi, si falta dicho manual", se deberá proceder con la expropiación judicial, previa expedición del acto administrativo que así lo decrete. (Artículos 2.2.3.7.3.1 y 2.2.3.7.4.4).

Y por su parte el artículo 18 de la Ley 56 de 1981, también se refiere a que "El acto administrativo mediante el cual se decreta la expropiación procederá cuando los titulares de tales bienes, o derechos se nieguen a enajenar o están incapacitados para hacerlo voluntariamente".

El procedimiento de la expropiación judicial, está sujeta además, a lo consagrado por el artículo 399 del Código General del Proceso. El que en el numeral 6 indica lo siguiente:

"6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada".

De las normas antes reseñadas se puede colegir lo que sigue: la entidad encargada del proyecto tiene la obligación de adelantar una etapa anterior al proceso judicial, a este sólo se acude, en caso de no existir acuerdo entre los propietarios y la empresa propietaria del proyecto.

Es pertinente precisar que el Decreto 1073 de 2015 reglamentó la Ley 56 de 1981 en lo tocante específicamente al Sector Administrativo de Minas y Energía, por lo que su normativa debe ser observada y aplicada en los temas que no se encuentren compilados en el Decreto reglamentario, tanto es así que su artículo 2.2.3.7.3.2 sección tercera que se refiere al trámite del **proceso de expropiación** reseña dicha Ley, por ser la que contiene la normativa aplicable en los procesos judiciales de expropiación.

En el *sub examine* la *iudex a quo* mediante auto del 19 de abril de 2018, nombró dos peritos, uno perteneciente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y el otro de la lista de auxiliares de la justicia, quienes posteriormente presentaron un informe técnico de cálculo de indemnización (Fls. 466 a 482) que sirvió como soporte a la Juez de instancia para condenar a la entidad expropiante a pagar al expropiado, la indemnización correspondiente.

La actora centra su inconformidad en el acogimiento por parte de la Juez cognoscente del avalúo presentado por los peritos designados por el despacho, pues la falta de objetividad y la ausencia de los documentos de los que se

valieron los expertos para el dictamen, menguaban su solidez y precisión.

Así las cosas, es pertinente realizar un estudio pormenorizado de dicha experticia con el fin de verificar si aquel medio de prueba cumplió con los requisitos mínimos que exige la normativa que lo regula y si su apreciación por la *iudex a quo* fue acertada.

De folios 466 a 482 del cuaderno principal reposa el dictamen pericial atacado, en él se consignó que se había aplicado la metodología de comparación o de mercado, señalándose cuatro predios, tres de ellos ubicados en la vereda "Los Medios", y otro en la vereda "Las Brisas", ambas veredas pertenecientes al municipio de Sonsón.

En el numeral 11 del dictamen "MEMORIA CÁLCULO" los peritos dejaron sentado en la "DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRERO" lo siguiente:

"El valor de los pedidos por los predios en oferta de los numerales 1,2 y 3, del año 2017 fueron ajustados al 2018 con el IPC anual registrado por el Departamento Nacional de Estadística DANE, 4.09% y la oferta No.4 en la vereda Las Brisas, fue obtenida en la visita al predio, Septiembre de 2018.

En el resultado del estudio estadístico al mercado inmobiliario del sector, se encuentra una media aritmética de \$7.238.106 por Hectárea de terreno.

La muestra estadística comprende predios en zona cafetera con menor pendiente y explotada en café, cacao, caña y frutales; el predio objeto del avalúo se encuentra en bosque natural y con una pendiente entre el 50 y 75%; por esta condición castigamos el promedio en el 15% para adoptar un valor por hectárea de \$6.150.000" (Fl. 472 y 473 C.1)

Para determinar el valor del bien, se relacionó por parte de los peritos designados por el despacho un estudio de mercado de predios rurales, donde señalaron la ubicación de los inmuebles, el valor pedido por ellos, el área del terreno correspondiente, su descripción, el nombre de la fuente de la información y su teléfono.

Por su parte la entidad expropiante, en audiencia del 11 de octubre de 2018 interrogó a los peritos sobre el método aplicado para determinar el valor del terreno y solicitó aclaración sobre los negocios analizados y que se relacionaron en el informe pericial, al respecto los inquiridos respondieron de la siguiente manera:

“La zona del rio arma sonsonero, es una zona que realmente ha tenido muy poco movimiento en cuanto al cambio de titulares y dueños de la tierra, es una zona de poca movilidad en este momento comercial y nos basamos únicamente en las ofertas que aparecían en el mercado, incluso hay algunas que están en el internet en oferta, las personas con las que hablamos nosotros tanto del municipio de aguadas como del municipio sonson, son personas que tienen tierras en esa cuenca del rio arma y que nos dieron valores de cuánto podrían valer las propiedades que ellos tenían, en cuánto las consideraban y por cuánto se podían ofrecer, en función de esas ofertas y de las que revisamos en mercado libre punto com, se sacaron los valores para el predio cañaveral abajo.” (A partir del min. 10:39 CD. Fl. 504)

Es pertinente hacer énfasis en que no se aportó ningún documento que diera cuenta de aquellas ofertas, siendo ese el reproche concreto esgrimido por el apelante.

Conforme con lo señalado por el artículo 10 de la resolución 620 de 2008, para la aplicación del método de comparación o de mercado, es necesario *“que en la presentación del avalúo **se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.** Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, **el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.***

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.”
(Negrillas extra texto)

Pues bien, conforme con lo regulado por la resolución 620 de 2008 es suficiente que se haga la mención de la fuente de donde se obtuvo la información, para garantizar su consulta posterior, sin que se exija que el dictamen pericial esté acompañado del respaldo del cual emerge la información.

Ahora, conforme con lo establecido por el numeral 10 del artículo 226 del Código General del Proceso, se deben relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen, que como ya se dijo en precedencia, en este asunto brillan por su ausencia.

Del acta de avalúos elaborado por la entidad demandante el 20 de junio de 2014 (Fl.169 C.1) se aprecia que se avaluó la hectárea de la zona en tres millones doscientos mil pesos (\$3.200.000). Dicho valor indexado para la fecha en que se realizó el dictamen aportado por los peritos designados por el Despacho arrojaría un valor de tres millones ochocientos noventa y siete mil seiscientos pesos (\$3.897.600)¹.

Lo anterior refleja una diferencia entre los montos dados para la valoración del terreno señalados por los peritos designados por el Despacho y el avalúo aportado por la parte demandante, por lo que el fundamento de la *iudex a quo*, respecto a que dicha diferencia radicaba, entre otros, en el transcurso del tiempo, no guarda correspondencia con la actualización que consta en el párrafo anterior, pues se avizora que el contraste entre los valores de uno y otro dictamen sigue siendo de gran notoriedad, sin que se pueda llegar a la convicción de que el valor de dicho predio sea el determinado en el avalúo controvertido, por falta de los soportes que sirvieron de base a la experticia.

¹ IPC para junio de 2014, fecha del acta de avalúos (Fl. 169 C.1) corresponde a 81,61. IPC para el mes de septiembre de 2017, momento en el que se realizó el dictamen pericial presentado por los peritos es 99,47. Información verificable en <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>

El dictamen pericial acogido por el Despacho, en lo atinente al valor de la hectárea, carece de sustento alguno y, en razón de la diferencia con el avalúo presentado por la parte demandante, carece de la fuerza necesaria, para tomar el valor allí consignado como el de la hectárea del inmueble, pues pese a señalarse que se realizó un “*estudio de mercado inmobiliario de predios rurales en el mismo sector con características similares*” (Fl. 472 C.1), es necesario resaltar la imprecisión de aquel, pues no se logra colegir si la metodología aplicada para determinar el valor, se realizó con ofertas, transacciones, o simplemente se fundamentó en percepciones subjetivas de los titulares de los predios con los que se estaba comparando el que es objeto de expropiación.

Se insiste, no se aportó documentos diferentes a un registro fotográfico de la franja de terreno a expropiar y la tabla correspondiente al índice de empalme de precios al consumidor, los cuales son insuficientes para determinar el valor del bien, pues si bien la apoderada judicial de la parte actora requirió la exhibición de las entrevistas realizadas a los oferentes de los predios con los que se comparó el que es objeto de expropiación, los peritos adosaron al plenario tres audios alusivos al cultivo de café, por lo que no guardaban ninguna relación con los puntos que estaban siendo objeto de contradicción.

Por lo expuesto, deberá proseguirse determinando cuál es el valor del terreno por hectárea que debe ser aplicado para la valoración del inmueble, en tanto que como se dejó visto, no puede tenerse en cuenta, el establecido por los peritos designados por el Despacho.

Es pertinente precisar que el avalúo presentado por la entidad expropiante, no fue objetado por la parte demandada, pues mírese que según el numeral 6 del artículo 399 del Código General del Proceso, que regula el proceso de expropiación, preceptúa puntualmente que en caso de desacuerdo con el avalúo presentado por el actor, la contraparte deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Igac) o por una lonja de propiedad raíz, situación que no se presentó en el asunto objeto de estudio, toda vez que la

iudex a quo entró a suplir una carga que le correspondía a las partes y no al Juez.

Ahora, como se anteló en párrafos anteriores, que la prueba pericial oficiosa no debió ser acogida por la juez de instancia para determinar el valor de la franja de terreno objeto de expropiación, por las falencias manifiestas, se debe apreciar el valor del terreno con el avalúo presentado por la parte demandante, toda vez que no fue objetado por la parte contraria y el mismo fue elaborado de conformidad con el Manual de Valores Unitarios de los predios del Proyecto Hidroeléctrico Cañaverál, el cual fue aprobado por el Ministerio de Minas y Energía, a través de la resolución 71.00002 expedida el 7 de abril de 2014.

El párrafo 2 del artículo 1º de dicha resolución, consagró *“de conformidad con lo señalado en el Manual de Precios Unitarios los valores se actualizarán cada año a partir del 1 de diciembre de 2014, para las construcciones según el índice establecido por Camacol y para las mejoras, cultivos y maderables se aplicará el índice Anual Agrario, de no contar con este se aplicará el Índice de Precios al Consumidor”* (Fl. 145 vto C.1)

Pues bien, se procederá a indexar el valor de tres millones doscientos mil pesos (\$3'200.000) la hectárea, según el valor base aludido en el acta de avalúos presentado por la parte actora (Fl.169 C.1) conforme con el índice de precios al consumidor, tal como lo señala el artículo 283 del Código General del Proceso. De igual forma se procederá con la estimación del valor de los cultivos y maderables (bosque secundario).

En aplicación de lo que precede el valor del terreno y de los cultivos y maderables (bosque secundario), quedarán así:

Concepto	Valor a indexar	Fórmula aplicada	Resultado
Avalúo terreno	\$3.200.000	$\frac{\text{IPC final: } 107,12^2}{\text{IPC inicial: } 81,61^3} = 1,312$ $3'200.000 \times 1,312 = 4'198.400 \text{ por Ha}$	Valor total del bien (15 Has y 6.892 m ²) 15 Has+0,6892 =15,6892 Has.

² Marzo de 2021, Último mes registrado en el DANE

³ Junio de 2014, fecha primer avalúo

		¿A cuánto corresponde 6.892 ⁴ m ² ? =6.892/10000 =0,6892	15,6892 x 4'134.400= \$65'869.537,28
Cultivos y maderables	\$31'378.400	<u>IPC final: 107,12</u> <u>IPC inicial: 81,61</u> <u>=1,312</u>	31'378.400x1,312 = \$41'168.460,8
Total			\$107'037.998

Por lo expuesto, se revocará parcialmente el numeral segundo de la sentencia recurrida, en cuanto a la suma que debe pagar la entidad expropiante a los expropiados a título de indemnización, que para el caso asciende a ciento siete millones treinta y siete mil novecientos noventa y ocho mil. (\$107'037.998)

De otro lado, en lo referente al reparo de la entidad expropiante respecto a que no se podía imponer a la entidad condena en costas, se debe resaltar que este rubro debe seguir las reglas establecidas en el artículo 365 del Código General del Proceso.

En dicho precepto se estableció que la condena de costas -en primera instancia- se impondrá a la parte vencida en el proceso y, en los casos en que prospere parcialmente la demanda, el cognoscente podrá abstenerse de condenar en costas o podrá condenar de manera parcial, expresando los fundamentos para soportar dicha decisión. Todo ello sujeto a que, en el expediente aparezca que se causaron.

Conforme con lo preceptuado por el artículo 399 del Código General del Proceso, en los procesos de expropiación no es factible la proposición de excepciones, de ninguna clase, restringiéndose el debate, al valor de los avalúos e indemnizaciones.

Para el caso en específico, se aprecia que la entidad demandante indicó en la demanda que existían varios obstáculos de índole jurídica que impedían la negociación directa con la titular del derecho real de dominio del inmueble a expropiar, esto es, el deceso de esta última y el embargo que pesa sobre dicho terreno por parte de la

⁴ Lo que se pretendió expropiar correspondió a 15 Has y 6.892 m²

Tesorería del Municipio de Sonsón, por lo que ante dicha situación debió iniciar la expropiación judicial.

Por su parte, como se dejó sentado en párrafos anteriores, los demandados no se opusieron al monto del avalúo, conforme lo prescribe el numeral 6 del artículo 399 del CGP, esto es, aportando un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Igac) o por una lonja de propiedad raíz.

Por lo expuesto en precedencia y atendiendo a que en esta instancia se modificará el numeral segundo de la sentencia opugnada, que se refiere al monto que debe pagar por concepto de indemnización la entidad propietaria del proyecto hidroeléctrico a los demandados, es imperioso revocar además el numeral octavo de la providencia recurrida, y en su lugar, no se condenará a ninguna de las partes a pagar costas de primera instancia.

Corolario de todo lo expuesto, se impone modificar el fallo de primer grado que ahora se revisa por vía de apelación, en el sentido de modificar el avalúo del bien objeto de la expropiación, conforme se dejó visto en precedencia y, acatando lo mandado por el precepto 283 del Código General del Proceso, se actualizará la indemnización debida por la entidad demandante a los demandados, sin condena en costas de primera instancia a ninguna de las partes.

Conclusión. En este caso se evidenció que el avalúo del bien que sirvió de soporte a la *iudex a quo* para condenar a la entidad demandante a pagar la indemnización a favor de los demandados, carecía de los documentos que le sirvieron de fundamento a los peritos para determinar el valor de la franja de terreno objeto de expropiación, por lo que se hace necesario tomar como precio de la hectárea el estimado por la entidad demandante. Este valor y el del bosque secundario se indexará a la fecha de la sentencia.

Las costas. Teniendo en cuenta el resultado del recurso de apelación interpuesto, no se condenará en costas de esta instancia a ninguna de las partes, de

conformidad con lo dispuesto por el artículo 365 del Código General del Proceso.

LA DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL – FAMILIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: Se modifica el numeral segundo de la sentencia de fecha, contenido y procedencia, de la cual se ha hecho mérito en la parte motiva de este fallo, proferida dentro del proceso especial de expropiación promovido por la empresa Hidroeléctrica del Río Arma S.A.S. E.S.P. En su lugar se le condena a cancelar a los demandados la suma de **\$107´037.998**, valor indexado a la fecha de emisión de esta providencia.

SEGUNDO: Se revoca el numeral octavo de la sentencia opugnada, relativo a la condena en costas que se hizo en primera instancia a la parte actora, y en su lugar, no se condena a ninguna de las partes a pagar costas de primera instancia

TERCERO: En lo demás se confirma la sentencia apelada.

CUARTO: No se condena en costas en esta instancia a ninguna de las partes.

QUINTO: En firme esta sentencia, devuélvase el proceso a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Discutido y aprobado según consta en Acta No. 089

Los Magistrados,

A handwritten signature in red ink, appearing to read 'Tatiana Villada Osorio'.

TATIANA VILLADA OSORIO

**CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL
(Ausente con justificación)**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oscar Hernando Castro Rivera'.

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL – FAMILIA**

Medellín, veintiuno de abril de dos mil veintiuno

Radicado Único: 05000 22 13 000 2021 00058 00

Radicado Interno: 023-2021

Conforme lo regula perentoriamente el inciso 2° del artículo 358 del Código General del Proceso, la demanda presentada contentiva del recurso extraordinario de revisión, SE INADMITE para que su promotora, en el término de cinco días, cumpla con los siguientes requisitos:

1. Conforme con lo establecido en el numeral 4° del artículo 357 del CGP, indicará con precisión la causal invocada, consagradas expresamente en el artículo 355 *ejusdem*.

2. Deberá indicar si la demanda la dirige contra herederos determinados e indeterminados de Javier Andrés Mancera López, según las previsiones del artículo 87 del CGP. En caso de dirigirse contra herederos determinados, deberá aportar la prueba de la calidad en la que intervendrán e informará los datos de su domicilio, si son de su conocimiento.

3. Indicará la fecha en que quedó ejecutoriada la sentencia objeto del recurso de revisión.

NOTIFÍQUESE.

TATIANA VILLADA OSORIO
Magistrada

Firmado Por:

**TATIANA VILLADA OSORIO
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 004 CIVIL - FAMILIA
DE ANTIOQUIA**

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

Código de verificación:

**b91ea2a3ac3444f731635bb7351c191a951251809ec72
e33b20f825e7bdd2d8a**

Documento generado en 21/04/2021 10:23:52 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente

URL:

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