

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA**

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: EXPROPIACIÓN
DEMANDANTE	: MUNICIPIO DE SOACHA
DEMANDADO	: CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA Y OTROS
RADICACIÓN	: 25754-31-03-002-2018-00205-01
APROBADO	: SALA No. 04 DE 4 DE MARZO DE 2021
DECISIÓN	: MODIFICA SENTENCIA

Bogotá D.C., diecinueve de marzo de dos mil veintiuno.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo No. 806 de 2020, procede el Tribunal a decidir los recursos de apelación formulados por ambas partes contra la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito Soacha, el día 14 de octubre del año 2020, que acogió las pretensiones de la demanda.

I. ANTECEDENTES:

El MUNICIPIO DE SOACHA CUNDINAMARCA, formuló demanda de EXPROPIACIÓN en contra de CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA y ÁNGEL ALBERTO GARIBELLO GALARZA, para que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se acceda a las siguientes **PRETENSIONES:**

1. Que se decrete por causa de utilidad pública e interés social a favor del municipio de Soacha, la expropiación del predio denominado "La Esperanza" ubicado en Soacha (Cund.), identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40348697 (antigua), hoy No. 051-88098, cédula catastral 01-01-0056-0001-000, de 2 hectáreas y 2.306 M2, con nomenclatura urbana actual calle 15 No. 9-30. Declarado mediante Resolución No. 216 del 20 de abril de 2012, como de utilidad pública, alinderado como se describe en la demanda.
2. Que en la sentencia que decrete la expropiación, se ordene la cancelación de cualquier gravamen, embargo o inscripción que recaiga sobre el bien anteriormente descrito, decretando igualmente, el avalúo del bien expropiado y separadamente la indemnización a favor del interesado.
3. Que se ordene el registro de la sentencia de expropiación en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-88098 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, junto con el acta de entrega, para que sirva de título de dominio a favor del municipio de Soacha.
4. Que se tenga como indemnización el valor del avalúo comercial practicado al inmueble objeto de expropiación, en la etapa de enajenación voluntaria por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca por valor de SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. (\$7.137.920.000), valor por el que se realizó la oferta de compra, conforme a lo establecido en el artículo 62 numeral 6 de la Ley 388 de 1997.
5. Que se libre oficio al Registrador de Instrumentos Públicos de Soacha, a fin de que se inscriba la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-88098, conforme a lo establecido en el artículo 592 del Código General del Proceso y el artículo 25 de la Ley 9 de 1989.
6. Que se hagan las comunicaciones pertinentes para que se dé cumplimiento a lo ordenado en la sentencia de expropiación y en el auto admisorio de la demanda.
7. Que se disponga una vez registrada la sentencia y el acta de entrega, el pago de la indemnización a la parte demandada.

HECHOS:

Como hechos generadores de las súplicas de la demanda, narró el demandante los que a continuación se sintetizan:

1. Mediante Acuerdo Municipal No. 046 de 2000, se adoptó el plan de ordenamiento territorial del municipio de Soacha; en el artículo 169 se constituyó como una política de recreación masiva para el desarrollo urbano en el corto y mediano plazo, adelantar acciones legales que permitan adquirir el predio denominado el "Campo de los Locos", ubicado en la calle 15A, 17A entre carreras 9ª a 10ª del municipio de Soacha.
2. El Alcalde Municipal de Soacha expidió la Resolución No. 216 de 20 de abril del 2012 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA EL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No.50S-40348697 Y CEDULA CATASTRAL No.01-01-0056-0001-000 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SOACHA CUNDINAMARCA", y ordenó iniciar el trámite de adquisición por enajenación voluntaria o en su defecto, su expropiación por vía judicial, según sea el caso, en los términos de la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen.
3. El Concejo Municipal de Soacha aprobó el Acuerdo No.13 de 2016 "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Social Económico, Ambiental y de Obras Públicas del Municipio de Soacha 2016-2019 'JUNTOS FORMANDO CIUDAD'; en el cual se incluye en el Eje: Fortalecimiento de lo Público: Rompiendo Paradigmas. Programa: Rediseño y Fortalecimiento Institucional. Estrategia: Promover la construcción y/o fortalecimiento de equipamientos públicos que garanticen servicios para la ciudadanía, la adquisición del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 50S- 40348697 hoy 051- 88098 y cédula catastral No.01-01-0056-0001-000 ubicado en el municipio de Soacha.
4. Con el objeto de adquirir el inmueble, el municipio de Soacha contrató con la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, el avalúo comercial que sería la base para presentar la oferta de compra del inmueble mencionado. En noviembre de 2017 la empresa inmobiliaria entregó a la Secretaría General el avalúo No. 325 del predio en la suma de \$7.137.920.000 M/CTE., amparada en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP No. 2273 del 30 de mayo de 2018.

5. El Concejo Municipal de Soacha mediante acuerdo No. 09 del 29 de abril de 2018, "Por medio del cual se autoriza al Alcalde Municipal para adquirir un predio de importancia para compensar áreas de espacio público en el Municipio de Soacha Cundinamarca"; autorizó al señor Alcalde para adquirir el predio declarado mediante la Resolución No. 216 del 20 de abril de 2012, como de utilidad pública, identificado con matrícula inmobiliaria No.50S-40348697 hoy No. 051-051-88098, cédula catastral 01-01-0056- 0001-000, de 2 hectáreas y 2.306 M2, para desarrollar la política de recreación masiva para el desarrollo urbano, conforme al plan de ordenamiento territorial del municipio de Soacha.
6. Mediante Resolución No. 571 del 18 de junio de 2018 "POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DISPONE LA ADQUISICION DE UN BIEN", se inició la etapa de enajenación voluntaria del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria 051-88098, ubicado en las calles 15A, 17A entre carreras 9ª a 10ª del municipio de Soacha, sobre el que el municipio hizo oferta de compra con el procedimiento establecido por la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997; a pesar de contar con la voluntad del propietario GARIBELLO GALARZA en la venta del mismo, no fue posible llegar a un acuerdo sobre el valor del inmueble dentro del término de 30 días hábiles, razón por la cual es deber del municipio expedir la resolución que ordena la expropiación del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.
7. Mediante la Resolución No.1114 del 13 de agosto de 2018 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VIA JUDICIAL" artículo 61 de la Ley 388 de 1997, inciso 6 y 7, notificada en debida forma, confirmada y ratificada mediante Resolución No. 1249 de 2018 "Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1114 del 13 de agosto de 2018 'Por medio de la cual se ordena una expropiación por vía judicial"; se dio por terminado el proceso de enajenación voluntaria en sede de administración.
8. Con dicho acto administrativo debidamente notificado mediante aviso, se dio por terminado el procedimiento administrativo y se hizo necesario acudir a la jurisdicción ordinaria para que previo los trámites del PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN JUDICIAL, se decretara por causa de utilidad pública e interés social a favor del municipio de Soacha la expropiación del predio denominado "La Esperanza" ubicado en la jurisdicción del municipio, predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40348697 (antigua), hoy No. 051-88098.

9. El predio a expropiar es de propiedad de CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA como titular del derecho real de dominio, pero que sobre él pesa un registro de medida cautelar dentro del proceso civil de responsabilidad 2007-00099 que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha, razón por la que fue necesario dirigir la demanda también contra ÁNGEL ALBERTO GARIBELLO GALARZA como demandado, por encontrarse en litigio el inmueble. Anotación No.10 del certificado de libertad y tradición correspondiente al folio de matrícula Inmobiliaria No. 051-88098.
10. La Resolución No. 1114 de fecha 13 de agosto de 2018 de expropiación se encuentra amparada presupuestalmente con el certificado de disponibilidad presupuestal CDP No. 2273 de fecha 30 de mayo de 2018, correspondiente al valor del avalúo comercial No.325 de noviembre de 2018.

TRÁMITE PROCESAL:

La demanda fue admitida por auto del 16 de enero de 2019 (Fl. 59) y se ordenó dar traslado a los demandados.

Mediante auto del 17 de septiembre de 2019 se aceptó la reforma a la demanda, teniéndose como demandados a CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA y los herederos determinados e indeterminados del causante ÁNGEL ALBERTO GARIBELLO GALARZA: señora FLOR MARINA ARIAS DE GARIBELLO en calidad de cónyuge sobreviviente, CARLOS ALBERTO GARIBELLO ARIAS, ELIZABETH GARIBELLO ARIAS, LUZ MARINA GARIBELLO ARIAS, JAIRO IVÁN GARIBELLO ARIAS, SANDRA JANETH GARIBELLO ARIAS y VLADIMIR GARIBELLO ARIAS, como herederos determinados del citado; ordenándose correr traslado de la demanda y el emplazamiento de las personas indeterminadas (Fls. 168 a 170 y 196).

Notificados personalmente los demandados FLOR MARINA ARIAS DE GARIBELLO, ELIZABETH GARIBELLO ARIAS, LUZ MARINA GARIBELLO

ARIAS, CARLOS ALBERTO GARIBELLO ARIAS, JAIRO IVÁN GARIBELLO ARIAS y SANDRA JANETH GARIBELLO ARIAS contestaron la demanda mediante apoderado judicial, allanándose a sus pretensiones (Fls. 211 a 212).

Notificado personalmente el demandado VLADIMIR GARIBELLO ARIAS contestó la demanda mediante apoderado judicial allanándose a las pretensiones (Fls. 213 y 214 C-1). Notificado personalmente el demandado CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA contestó la demanda objetando el valor ofrecido por indemnización, ya que no corresponde al valor real del inmueble y no reconoce la compensación (Fls. 215 a 241).

Surtidas las publicaciones mediante auto 12 de febrero de 2020 se designó curador ad litem a los emplazados, quien contestó la demanda ateniéndose a lo que resultare probado (Fls. 298 a 300 C-1 C-1).

Trabada de esta forma la relación jurídica procesal, se fijó fecha de audiencia y finalmente se profirió sentencia.

II. LA SENTENCIA APELADA:

Señaló la señora juez de primera instancia que se imponía decretar la expropiación por motivos de utilidad pública; que a fin de tasar la indemnización se debía tener en cuenta el dictamen presentado por la Longa de Propiedad Raíz de Bogotá, ya que el perito no solamente demostró tener más idoneidad sino que la explicación del dictamen pericial realizado convenció a la juzgadora respecto de cuáles fueron los puntos relacionados para llegar al valor del metro cuadrado en ese lugar, considerando que el valor que se debe reconocer por la totalidad del predio es de \$11.197.612.000; que para tasar la compensación deben ponderarse los intereses privados y sociales de manera que

correspondan a una realidad, sin que se constituya una carga para el municipio de Soacha, por lo que no se debe tener en cuenta exclusivamente el 100% o todo lo que se le haya afectado a quién va a sufrir la expropiación; que una cosa es el valor del predio y otra cosa es el tema compensatorio, por lo que ordenó al municipio de Soacha reconocer el 40% del valor indicado por la Lonja de Propiedad Raíz Bogotá, \$13.485.437.155, como concepto compensatorio, es decir, la suma de \$5.394.174.866, para un total por concepto de indemnización de \$16.591.786.866, suma que deberá ser pagada e indexada por el municipio de Soacha desde la fecha de la sentencia hasta la fecha en que se produzca el pago efectivo y real de tal suma.

III: LOS RECURSOS DE APELACIÓN:

La parte demandante MUNICIPIO DE SOACHA, por conducto de su apoderado, interpuso recurso de apelación indicando que la señora juez acogió el avalúo presentado por la parte demandada, pero éste adolece de varias falencias: i) que no se midió la cabida real del predio que es de 17.000M2 y no de 22.000M2; ii) que el cálculo de la compensación va desde 2012 cuando la oferta de compra fue el 6 de agosto de 2018 y la entrega del bien fue el 7 de mayo de 2019; iii) que el inmueble estaba embargado desde el 19 de septiembre de 2012; iv) que aunque se dice que en el ejercicio hipotético se construirían VIS no se menciona la cantidad; v) que el porcentaje de rubro de utilidad es irrisorio y vi) que carece de memorias de cálculo. Agrega que se desestimó el avalúo del municipio el cual goza de presunción de legalidad; que se debe tener en cuenta que la entrega anticipada del bien fue el 7 de mayo de 2019, por lo que hasta esa fecha el propietario pudo explotar el inmueble, pero ello jamás ocurrió porque tal como se menciona en los dos avalúos, el predio estaba abandonado al punto que el imaginario colectivo lo consideraba un

espacio público. Por lo anterior, solicita acoger el avalúo presentado por el municipio de Soacha y se liquide la compensación a partir del 7 de mayo de 2019 considerando la nula explotación; de manera subsidiaria solicita se determine el justo precio del inmueble y se calcule la compensación a partir de la oferta de compra, 6 de agosto de 2018.

El demandado CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA, por medio de apoderado, presentó recurso de apelación el cual recae puntualmente sobre la decisión de conceder tan solo el 40% del monto de la compensación reclamada por la parte demandada, dado que la liquidación de la compensación calculada en el dictamen allegado por la parte demandada observó los parámetros legales, valga decir, artículo 21 de la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, monto que no podía ser modificado por la señora Juez a quo con criterios de equidad; que la liquidación de la compensación no fue reprochada por la demandante por lo que debió acogerse en su integridad; que el valor ofrecido al demandante se limitó al valor comercial del inmueble (calculado de manera errónea), sin reconocer los perjuicios causados al propietario desde abril de 2012 cuando se efectuó el registro de afectación en el folio de matrícula del predio, registro que implicó limitaciones al derecho de domino, pues nadie quiere celebrar negocio alguno sobre el bien, además la oferta de compra se hizo en junio de 2018, es decir, 6 años después; que la señora Juez a quo expuso breves razones para conceder parcialmente el monto de la compensación; que se tiene derecho a la máxima indemnización ya que la parte demandante desde 1988 ha impedido el uso, goce y disposición del bien, lo cual ha sido reconocido por el Consejo de Estado según sentencia del 20 de febrero de 2017; que la compensación no se justifica por el interés general, amén de las demoras de la administración desde la afectación del inmueble; que el apelante es sujeto de especial protección constitucional por contar con 100 años de edad y no tener recursos económicos; y que la señora Juez a quo no condenó en costas al municipio de Soacha. Solicita se determine como valor de la indemnización la suma de \$24.683.049.155, más la

compensación por la “inscripción que se siga causando hasta el pago”, discriminada así: \$11.197.612.000 por valor comercial del inmueble y \$13.485.437.155 por compensación de los perjuicios por afectación del inmueble; condenándose además al municipio al pago de la compensación desde “la fecha de elaboración del dictamen pericial hasta el momento de pago”; las sumas a pagar se deben actualizar y liquidar a la fecha de la sentencia de segunda instancia, las cuales debe indexar el municipio de Soacha hasta la fecha que se verifique el pago.

IV. CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Se observa que en este proceso, concurren cabalmente los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, que permiten emitir sin dilación fallo de mérito, bien sea accediendo o negando los pedimentos de la demanda.

Tampoco se observa causal que invalide todo o parte lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de procesos.

LA ACCIÓN:

Fluye del libelo génesis del litigio, que la acción encausada por el municipio de Soacha es la de expropiación, regulada procesalmente en el artículo 399 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica radica en obtener sentencia en la que se decrete la expropiación de un determinado bien relacionado en la demanda, por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador.

DE LA EXPROPIACIÓN EN GENERAL:

Conviene recordar que según lo determina el art. 58 de la Constitución Nacional en su inciso 4°, *"Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Ésta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado."*

La institución jurídica de la expropiación asegura la efectividad de la orden de transferir a más del dominio de los bienes, la posesión material a favor de la entidad que la decreta, y además, garantizar a los titulares de derechos sobre el bien expropiado, el pago de la consecuente indemnización de los perjuicios económicos que sufrieren con motivo de la expropiación.

CASO CONCRETO:

El Municipio de Soacha requiere la expropiación del predio denominado "La Esperanza" ubicado en Soacha (Cund.), identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40348697 (antigua), hoy No. 051-88098, cédula catastral 01-01-0056-0001-000, de 2 hectáreas y 2.306 M2, con nomenclatura urbana actual calle 15 No. 9-30; declarado mediante Resolución No. 216 del 20 de abril de 2012, como de utilidad pública.

Pretensión en tal sentido fue acogida por la señora juez a quo, quien consideró que se cumplía con los presupuestos legales para decretar la expropiación del predio requerido, considerando que el avalúo que se debe reconocer por el predio es de \$11.197.612.000, según dictamen de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y la suma de \$5.394.174.866 por concepto de compensación, valor que corresponde al 40% de \$13.485.437.155, cifra señalada como compensación en el dictamen de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, porcentaje estimado por la señora Juez a quo con base en la

ponderación de intereses privados y sociales, sin que se constituya una carga para el municipio de Soacha, para un total por concepto de indemnización de \$16.591.786.862.

De la anterior decisión discrepa el MUNICIPIO DE SOACHA, indicando que la señora Juez acogió el avalúo presentado por la parte demandada, pero éste adolece de varias falencias; que se desestimó el avalúo del municipio el cual goza de presunción de legalidad; que se debe tener en cuenta que la entrega anticipada del bien fue el 7 de mayo de 2019, por lo que hasta esa fecha el propietario pudo explotar el inmueble, pero ello jamás ocurrió porque tal como se menciona en los dos avalúos, el predio estaba abandonado al punto que el imaginario colectivo lo consideraba un espacio público.

El demandado CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA presenta recurso de apelación indicando que la compensación reclamada se debe reconocer en su totalidad, es decir, \$13.485.437.155 la cual fue calculada con base en el artículo 21 de la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, desde abril de 2012 cuando se registró la afectación en la matrícula del predio, monto que no podía ser modificado con criterios de equidad, máxime cuando la oferta de compra se hizo 6 años después; compensación que no fue reprochada por la demandante, quien desde 1988 ha impedido el uso, goce y disposición del bien, siendo ello reconocido por el Consejo de Estado en sentencia del 20 de febrero de 2017; que el valor del inmueble es de \$11.197.612.000; que el apelante es sujeto de especial protección constitucional por tener 100 años de edad, sin recursos económicos y que la señora Juez a quo no condenó en costas al municipio.

Dando aplicación a lo dispuesto por el artículo 328 del Código General del Proceso, se concretará la competencia del Tribunal en sede de apelación a estos precisos razonamientos de los apelantes, que se centran en el avalúo comercial del inmueble y valor de la compensación.

A fin de definir el **avalúo del inmueble expropiado**, importante es recordar lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 399 del C.G.P. que reza:

“ARTÍCULO 399. El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

(...)

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.”
(Resalta la Sala)

Véase, que el demandado cumplió con la carga impuesta en la norma trascrita, ya que aportó dictamen pericial de la **Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá**, donde se definió que el avalúo del inmueble objeto de litis correspondía a \$11.197.612.000 (Fl. 39 C-3), dictamen que fue debidamente sustentado por el perito que lo elaboró en audiencia del 14 de octubre de 2020 (Fls. 312 a 314 C-1), desvirtuando el dictamen presentado por el municipio Soacha en su demanda; nótese que en el dictamen presentado por la parte demandante no se cumplió con la exigencia del artículo 226 del C.G.P., valga decir, aportar *“los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito”*; además, se advierten determinantes falencias, que le restan credibilidad probatoria, nótese que frente al ítem de memoria de cálculos, se dijo que se buscaron ofertas de mercado de “fincas” ubicadas en el sector (Fl. 41 vto. C-1), cuando se trata de un inmueble urbano (Fl. 30 C-1); empero lo que resulta más importante es que el perito que elaboró el dictamen de la parte actora, no explicó de manera convincente el método potencial utilizado y la fijación del valor del metro cuadrado en la audiencia a la cual fue convocado, nótese que reconoció que en los cálculos hizo falta restar el costo del urbanismo, y a pesar de indicar que tal concepto estaba considerado en las memorias de cálculo, revisado tal ítem, observa la Sala que nada se dijo al respecto (Fl. 41 vto.

C-1); además, no tenía certeza del porcentaje de utilidad que han tenido las obras de interés social en Soacha.

Se sigue de lo dicho, que el dictamen presentado por el municipio de Soacha no fue debidamente sustentado por el perito que lo elaboró, contrario a lo acaecido con la sustentación hecha por el perito que elaboró el dictamen presentado por el demandado Garibello Galarza, el cual genera mayor certeza, dado que las explicaciones del perito de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá son armónicas y consecuentes con el dictamen presentado.

En consecuencia, concluye la Sala que el avalúo del inmueble a expropiar es el determinado en el dictamen presentado por el demandado, esto es, \$11.197.612.000; de otro lado es de destacar que por disposición del inciso 2º artículo 283 del Código General del Proceso, es necesario actualizar dicha condena “...hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia...”, reconociéndose la indexación, con los índices de precios al consumidor certificados por el DANE a la fecha de la sentencia de segunda instancia.

En punto al tema de la actualización del avalúo dado inmueble materia de expropiación a la fecha de la sentencia, este Tribunal en sentencia del 29 de agosto de 2018, radicación No. 25151-31-03-001-2017-00084-01, con ponencia del Magistrado Dr. Germán Octavio Rodríguez Velásquez, expuso:

“Pero, además, nótese cómo fue que previendo precisamente que en las condiciones de la economía colombiana, sobre todo las alteraciones que ha tenido en los últimos años por efecto de la inflación, algo que es de orden público, esa cifra calculada en 2016 ha perdido su poder adquisitivo conforme ha ido incrementándose el proceso inflacionario que afecta la economía, el juzgado ordenó traer ese valor a presente.

Algo natural si es que esos dos años que han corrido entre el momento de elaboración de ese dictamen y la sentencia que decreta la expropiación tienen que influir en el cálculo de la indemnización a que tiene derecho el demandado, así las normas

especiales que determinan los criterios sustanciales y adjetivos para este tipo de indemnizaciones en procesos de expropiación no contemplen este tipo solución, pues con prescindencia de ello, no hay que olvidar que el avalúo tiene por fin determinar los parámetros de la indemnización; de donde se sigue, obviamente, que si de lo que se trata en el proceso es de reparar a quien ha sido expropiado, el juzgador no puede ser ajeno a los criterios que de manera general se establecen por ley para la reparación de un perjuicio, criterios sobre los cuales la doctrina jurisprudencial ha sido insistente en cuanto que, a la hora de calcular una indemnización no pueden ser subestimados, y menos bajo el acicate que aparentemente surge de las normas que regulan estos avalúos para la expropiación.

Así las cosas, mirando con profundidad el tema, bien puede decirse que el hecho de que el juzgado haya optado con el fin de concretar la indemnización, por actualizar la cifra calculada para 2016 por ese concepto, no resulta exótico, pues varias son las veces en que el legislador autoriza esas actualizaciones, lo que, en buenas cuentas, considerando los criterios jurisprudenciales que obran en el punto, tornaba impostergable esa actualización, en la que despunta sobre todo un criterio de justicia.

En verdad, como ha venido señalando la doctrina jurisprudencial, esta forma de corregir el envilecimiento de la moneda por efecto de la devaluación económica obedece estrictamente a criterios de equidad, laborío que ha emprendido la doctrina *"profundizado en el contenido de las normas que gobiernan algunos casos particulares, hasta advertir en ellos un sentido que, sin quebrantar los principios que gobiernan el ordenamiento colombiano en la materia, consulten con criterios de justicia y conveniencia y conduzcan a la solución de los graves problemas que en esas específicas ocasiones produce el fenómeno de la depreciación monetaria. (...) Por supuesto que junto con la equidad concurren otros principios que igualmente justifican, en su caso, la corrección monetaria, tales como la buena fe, la indemnización plena, la teoría de la causa, la plenitud del pago, o el de la preservación de la reciprocidad en los contratos bilaterales. Por tanto, su fundamento no puede ubicarse exclusivamente en la necesidad de reparar un daño, punto en el cual hay que recordar que, como lo ha decantado la jurisprudencia 'la pérdida del poder adquisitivo del dinero no afecta la estructura intrínseca del daño, sino su cuantía'* (Cas. Civ. Sentencia de 29 de noviembre de 1999, expediente No. 5035)."

Como se observa, resulta procedente traer a valor presente el avalúo del inmueble pretendido en expropiación por razones de justicia y equidad, así las

normas especiales que regulan el proceso de expropiación no lo contemplen expresamente, pero si la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, pues se trata de reparar al expropiado con una indemnización compensatoria, observando el perjuicio real que se causa por la pérdida del bien expropiado.

Respecto a la indexación, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 9 de agosto de 2018, SC3201-2018, radicación No. 05001-31-03-010-2011-00338-01, con ponencia del Magistrado Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ expuso:

“... es preciso memorar que esta Corte ha explicado que la indexación del dinero obedece a razones de equidad, para contrarrestar la pérdida del poder adquisitivo de la moneda ...”

Conforme a lo dicho, se indexará el avalúo del inmueble, es decir, la suma de \$11.197.612.000 desde la fecha de presentación del dictamen pericial aportado por el demandado CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA cuando contestó la demanda, esto es, 7 de febrero de 2019 (Fl. 104 y 127 C-1), con los índices de precios al consumidor certificados por el DANE a la fecha de la sentencia de segunda instancia, aplicando la siguiente fórmula:

Valor histórico (suma a actualizar) X IPC ACTUAL (febrero 2021 último reportado) = Valor Presente

IPC PASADO (febrero 2019)

$$\frac{\$11.197.612.000 \times 106.58\%}{101.18\%} = \$11.795.231.142$$

De conformidad con lo anterior, el avalúo del inmueble a la fecha de esta sentencia de segunda instancia asciende a la suma de \$11.795.231.142, suma de que deberá cancelar el Municipio de Soacha a la parte demandada, por lo que en tal sentido se modificará la sentencia apelada.

Cabe anotar, que si bien el apelante CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA solicita ordenar la indexación del valor del inmueble hasta la fecha de pago por parte de la demandante, precisa la Sala que tal condena se debe pagar dentro de los 20 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, dando cumplimiento a lo normado en el numeral 8° del artículo 399 del Código General del Proceso; y de no realizarse el pago el termino citado, se causarán intereses moratorios civiles a la tasa legal hasta el día del pago, sin que se pueda liquidar simultáneamente indexación e intereses, dado que tales conceptos no se pueden reconocer conjuntamente, por lo que no es posible acceder a la petición del apelante.

De otro lado, frente a la **compensación** que reclama el demandado por los perjuicios causados con la expropiación y que estima en la suma de \$13.485.437.155, según dictamen pericial por él aportado (Fl. 40 C-3), advierte la Sala que ninguna suma habrá de reconocerse por la mentada compensación, ya que el demandado CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA en anterior oportunidad había presentado demanda de reparación directa contra el municipio de Soacha, reclamando los perjuicios causados con ocasión de la ocupación permanente del inmueble (hoy objeto de expropiación), para la construcción de unas obras deportivas, pretensión que fue negada por caducidad de la acción, según sentencia de 30 de abril de 2014, proferida por la Sección Tercera – Subsección B del Consejo de Estado, Consejero Ponente Dr. Ramiro Pazos Guerrero¹, donde se declaró probada la excepción de caducidad de la acción, siendo pertinente destacar que en tal demanda de reparación directa el señor CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA, adujo como hechos:

“El municipio de Soacha (Cundinamarca) en el lapso comprendido entre mediados de 1959 y octubre de 1998, ocupó un lote de propiedad del señor Carlos Enrique Garibello Galarza, el cual se identifica con cédula catastral No. 0101-005-

¹ Sentencia citada en el fallo de tutela de 20 de febrero de 2017 fls. 72 a 96 C-1.

6000-1000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-189174 y se encuentra ubicado entre las carreras 9 y 10 y las calles 15 y 17 de dicho municipio.

Durante el lapso temporal indicado la administración municipal de Soacha realizó las siguientes actividades: i) construcción de lavaderos y colocación de cuerdas lugar para secar ropas del hospital Santa Elena, ii) adecuación del terreno y se colocaron arcos para una cancha de futbol, iii) construcción de pieza y baño para los vigilantes, iv) realización de recreos de las escuelas públicas del lugar, v) edificación de camerinos para los futbolistas y graderías del público, vi) desarrollo de campeonatos de fútbol organizados por la administración pública de Soacha, vii) darlo en arrendamiento temporal para espectáculos taurinos y de circo, viii) construcción de obras para prolongación de calles públicas.

Durante la ocupación del bien el demandante trató por varios medios de que el municipio de Soacha le restituyera el inmueble pero sus diferentes alcaldes, personeros, inspectores de policía, presidentes de junta de deportes lo impidieron. Incluso, el municipio de Soacha, mediante el uso de la fuerza pública impidió que el demandante ejerciera la posesión del bien y formuló oposiciones a varias diligencias de entrega del terreno ordenadas judicialmente a favor del actor.

El 23 de noviembre de 1994, en cumplimiento a la providencia del Juzgado Veinte de Familia de Santa Fe de Bogotá y confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá, Sala de Familia, ordenó la entrega material del bien, dándole al municipio un plazo para demoler las mejoras y desocuparlo en su totalidad. En efecto, el municipio demolió las obras construidas pero nuevamente se negó a hacer la entrega del lote y, a su vez, instauraron una acción popular a través del ciudadano Ferney Celis López y una denuncia penal por intermedio del ciudadano Yesid Gómez Osorio, quien ejercía el cargo como Director de la Junta Municipal de Deportes de Soacha.

Durante el trámite de la acción popular y penal las diferentes autoridades municipales impidieron que el demandante accediera al bien de su propiedad y solo hasta que la Fiscalía profirió preclusión de la investigación, se permitió al actor tomar posesión de su inmueble el 27 de septiembre de 1998."

En dicha acción de reparación directa, CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA, pretendía:

“3.1. Que se declare que el municipio de Soacha (Cund.) es civil y administrativamente responsable por los perjuicios materiales causados al demandante CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA, como consecuencia de la ocupación permanente por parte de dicho municipio de un lote de terreno ubicado en el perímetro urbano del municipio de Soacha (Cund.) comprendido entre las carreras 9ª y 10ª y las calles 15 y 17 de la actual nomenclatura urbana, con cédula catastral No. 010100560001000 y matrícula inmobiliaria No. 50S-189174, de propiedad del demandante, en el lapso comprendido entre el mes de enero de 1960 y el mes de octubre de 1998.

3.2. Como consecuencia de la declaración anterior, se condene al municipio de Soacha (Cund.), a pagarle al demandante CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA, identificado con C.C. No. 390 310 de Soacha (Cund.) dentro de los 6 días hábiles siguientes a la ejecutoria de la respectiva sentencia, **los perjuicios causados por lucro cesante, como consecuencia de haberle impedido el libre ejercicio del derecho a usufructuar el bien inmueble** a que se refiere la pretensión 3.1 de esta demanda en el lapso allí indicado.

Lucro cesante que equivale a los frutos civiles dejados de percibir por el demandante, por concepto de los cánones anuales de arrendamiento del inmueble, en el lapso indicado y que se estiman en el valor de \$1.550.000.000 o en la cantidad que por este concepto se determine en el proceso, por peritos idóneos designados por el Tribunal Contencioso Administrativo de Cundinamarca, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. La cifra subrayada equivale a MIL QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (1.550.000.000) M/ CTE.” (Resaltado por el Tribunal)

Pretensiones que fueron negadas por el Consejo de Estado, considerándose que:

“No obstante, practicadas las pruebas y allegadas al proceso se puede determinar que la ocupación temporal cesó con la entrega material del predio ordenada por el Juzgado Veintiséis Civil del Circuito de Santa Fe de Bogotá, el 23 de noviembre de 1994, según copia de la audiencia de entrega que reposa en la causa (fls, 57-61, c.3)

Ahora bien, el demandante afirma que pese a la entrega del bien en la diligencia de 1994, el municipio siguió perturbando su propiedad a través de acciones judiciales que no le permitieron la posesión real del inmueble, esto es, una acción popular y penal instaurada por particulares, supuestamente a nombre del municipio de Soacha.

Empero, tanto de las sentencias de la acción popular en primera y segunda instancia (fls. 29- 39 y 41-52, c.3) como de la acción penal (fls. 136-141, c.3) que, valga señalar, favorecieron al demandante, no se puede inferir que estos procesos tuvieron génesis en agentes estatales que obraron a nombre del municipio de Soacha, pues en las dos acciones fueron particulares quienes las impetraron por su interés en el bien que venía prestando un uso público.

Adicionalmente, del ejercicio de acciones penal y popular no se puede inferir *per se* que la ocupación hubiera seguido vigente hasta 1998, máxime cuando la posesión y usufructo del bien objeto de la ocupación no se limitaron por el solo ejercicio de tales acciones.

Lo único que se ordenó en el ámbito penal fue una medida cautelar de embargo, que valga señalar no limitaba la posesión del bien, la cual ya había sido restablecida en noviembre de 1994. Al respecto el Ministerio público afirmó que "Cosa distinta es que entre el 25 de septiembre y el 31 de agosto de 1995 el bien haya estado afecto a un embargo, que en nada obstaculizaba la posesión restablecida el 23 de noviembre de 1994, pues en ningún momento el bien fue secuestrado y, por lo tanto, solo estaba limitada su comercialización, más no su posesión y usufructo, que es la fuente del perjuicio que hoy se demanda."

Por último, obran los testimonios de los señores Héctor Alfredo Vásquez y Luis Roberto Mora Lozano quienes en términos generales afirmaron que aproximadamente en el año de 1998 cesó la ocupación por la entrega de una autoridad judicial. Sin embargo, estos testimonios carecen de credibilidad, ya que las sentencias de acción popular y penal nunca ordenaron la entrega del predio en 1998, pues además de no ser de su competencia, la posesión ya había sido recuperada (noviembre de 1994) y, en consecuencia, no es verdad que en ese año hubiere acaecido tal actuación judicial de devolución o restablecimiento de la posesión, o, por lo menos, no obra en este proceso prueba de ese hecho.

El colofón es claro, como la ocupación temporal cesó el 23 de noviembre de 1994, a partir de la diligencia de entrega del bien ordenada por el Juzgado Veintiséis Civil del Circuito de Bogotá, el término de caducidad de los dos años de que trata el art. 136 No.

8 del C.C.A comenzó a correr el día 24 de noviembre de 1994, y venció el 24 de noviembre de 1996; en consecuencia, para la fecha en que se presentó la demanda, esto es, el 9 de septiembre de 1999, la acción ya había caducado.”

Como se observa, el tema de la compensación de los eventuales perjuicios causados al demandado por causa de la ocupación del inmueble del apelante por parte del municipio de Soacha, resulta ser un tema ya definido en otro escenario judicial, el cual terminó por caducidad de la acción, mediante sentencia en firme proferida por el Consejo de Estado, por lo que en la presente litis, no hay lugar a reconocer suma de dinero alguna por concepto de compensación por los eventuales perjuicios causados al demandado CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA, pues sería reabrir ilegalmente un debate jurídico ya concluido mediante sentencia amparada con el sello de la cosa juzgada.

En este orden de ideas, solo se reconocerá como concepto de indemnización el avalúo del inmueble que como antes se anotó a la fecha de la sentencia de esta segunda instancia corresponde a \$11.795.231.142 y teniendo en cuenta que el municipio de Soacha puso a disposición del proceso la suma de \$7.137.920.000 (Fl. 57 C-1), se ordenara a la demandante completar la suma inicialmente mencionada, para lo cual deberá acreditar el pago de la suma de \$4.657.311.142, dentro de los 20 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia dando cumplimiento a lo normado en el numeral 8° del artículo 399 del C.G.P.

Finalmente, cabe precisar que si bien el apelante CARLOS ENRIQUE GARIBELLO GALARZA alega que la señora Juez a quo, se abstuvo de condenar al municipio demandante en costas, advierte la Sala que conforme al numeral 1° del artículo 365 del C.G.P., se condena en costas a “...la parte vencida en el proceso”, siendo evidente que el municipio demandante no fue vencido en el proceso, por lo que no había lugar a condenarlo en costas.

Se sigue de lo dicho, que se modificarán los numerales segundo y tercero de la sentencia apelada, sin que haya condena en costas en segunda instancia ante la prosperidad parcial de los dos recursos presentados.

V. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil - Familia de Decisión, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: MODIFICAR los numerales SEGUNDO y TERCERO de la sentencia apelada, esto es, la proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito Soacha, el día 14 de octubre del año 2020, los cuales quedarán así:

“SEGUNDO: De conformidad con lo establecido en el numeral 7° del artículo 399 del C.G.P. se determina como valor de la indemnización por la expropiación del predio identificado con el folio 051-88098 (antes 50S-40348697), cédula catastral 01-01-0056-0001-000 con un área de 22.306 M2, 2 hectáreas y 2.306 M2, declarado mediante Resolución No. 216 del 20 de abril del año 2012 como utilidad pública, la suma de \$11.795.231.142, a cargo del municipio de Soacha Cundinamarca y a favor del señor Carlos Enrique Garibello Galarza, identificado con la cédula de ciudadanía 390.310 de Soacha.

TERCERO: Se ordena al municipio de Soacha Cundinamarca acreditar la consignación de la suma de \$4.657.311.142 para completar el valor de la indemnización reconocida a favor de Carlos Enrique Garibello Galarza, identificado con la cédula de ciudadanía 390.310 de Soacha, suma que se deberá pagar por parte del Municipio de Soacha a favor de Carlos Enrique Garibello Galarza, identificado con la cédula de ciudadanía 390.310 de Soacha, dentro de los veinte días siguientes a la

ejecutoria de esta sentencia, dando cumplimiento a lo normado en el numeral 8° del artículo 399 del C.G.P., so pena de librarse mandamiento ejecutivo contra la parte actora.”

SEGUNDO: CONFIRMAR la misma sentencia en los demás aspectos.

TERCERO: Sin codena en costas.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado


JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado


JAIME LONDOÑO SALAZAR
Magistrado