

Señores

MAGISTRADOS

**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO DE
SANTA MARTA – SALA CIVIL FAMILIA –
Despacho**

Doctora

TULIA ROJAS ASMAR

Magistrada Ponente

Ref.: PROCESO EXPROPIACION

Demandante: INVIAS

**Demandado: CARLOS JOSE DANGOND FDEZ
DE CASTRO**

Rad.:

Asunto: RECURSO DE APELACION

**OSWALDO MAURICIO HENRIQUEZ LINERO,
hablando en mi calidad de apoderado de la
parte demandada en el proceso de la
referencia y , estando en tiempo hábil para
ello, con el debido respeto acudo a usted a**

fin de sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juzgado 1° Civil del Circuito de Ciénaga en lo referente al valor de la indemnización a cancelar a mi prohijado, determinada con base en el dictamen pericial presentado por la parte actora y desechando la valuación realizada por la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURIDICO. –

La discusión jurídica que se plantea en el recurso propuesto deviene de la disparidad de criterios existente entre los dos DICTAMENES PERICIALES que contienen el AVALÚO de la parcialidad del predio afectado con la expropiación, en dos puntos fundamentales:

1.- EI USO DEL SUELO. -

Por una parte, en el avalúo presentado por INVIAS se sostiene que el predio afectado se encuentra en ZONA RURAL Y AREA PROTEGIDA AMBIENTALMENTE

Y, de otro lado, el Avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta, afirma en su dictamen que se trata de un PREDIO URBANO en colindancia con zona rural.

Lo anterior genera una disparidad sustancial que es determinante en la fijación del monto de la indemnización.

2.- PARAMETROS DE VALORACIÓN DEL PREDIO. -

En este aspecto el Avalúo presentado por INVIAS, a partir del criterio de que se trata de zona rural y además de protección ambiental realiza la valuación dentro de esos términos.

Pero para establecer el precio utiliza como parámetros comparativos los precios de predios dedicados a cultivos agroindustriales ubicados a mas de 80 km de distancia del inmueble objeto de avalúo.

Para la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTA MARTA, que a partir de la base de que se trata indudablemente de un predio urbano realiza su análisis del precio de la tierra a partir de la comparación de precios de la Urbanización de VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL adyacentes al lote, construidas con apoyo de la alcaldía municipal de Ciénaga, tal como se explica en el texto del avalúo profusamente ilustrado con las fotografías de las 150 viviendas de interés prioritario, adyacente al predio objeto de este proceso.

EL FALLO IMPUGNADO. -

La sentencia materia del presente recurso al decretar la expropiación del predio objeto de

la Litis dispuso aceptar como valor de la indemnización el avalúo presentado por INVIAS fundamentada, exclusivamente en que en el avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTA MARTA no se acreditó la normatividad municipal que demostrara que se trataba de un PREDIO URBANO y no rural como se afirma en el avalúo de INVIAS.

Con ese argumento el despacho zanja la discusión en favor de INVIAS bajo el supuesto jurídico de que la carga de la prueba de la afirmación contenida en el avalúo de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ de Santa Marta, sobre la calidad de URBANO del predio litigioso, debió ser acompañada al experticio.

El fallo, además no objeta los parámetros comparativos utilizados por el perito de INVIAS con predios rurales agroindustriales situados a más de 80 km de distancia del

predio litigioso y los acoge sin observación alguna.

OBJECIONES A LA SENTENCIA. -

Es indudable que el eje central de esta discusión jurídica se centra en el concepto de uso del suelo y su prueba. Resuelta ella, esa decisión establecerá el camino a seguir con la peritación del justiprecio.

Frente a la disyuntiva planteada ante la evidente contradicción de los avalúos en torno a la naturaleza, vocación o uso del suelo, del predio litigioso, es decir si es un PREDIO RURAL o un PREDIO URBANO.

En este punto el despacho toma partido por aceptar la afirmación contenida en el avalúo de Invias de que se trata de un predio rural, rechazando expresamente la afirmación de la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta, de que se trata de un predio urbano,

argumentando para ello la ausencia de la prueba de dicha afirmación.

Cabe advertir que la prueba a la que se hace referencia en la sentencia es el acto administrativo municipal, que delimite el perímetro urbano de la ciudad de Ciénaga, el cual echa de menos la a quo.

En este punto es oportuno dejar constancia de que dentro del interrogatorio a que fue sometido el arquitecto Samuel Linero Diazgranados, autor a nombre de la Lonja, del avalúo presentado por el demandado en la contestación de la demanda; manifestó en su declaración, que tenía en su poder ese acto administrativo con el cual se aclaraba la condición de predio urbano, del inmueble objeto del proceso. Sin embargo, la señora Juez no accedió a la petición del evaluador deponente de aportar dicha información y denegó al suscrito apoderado los recursos

oportunamente interpuestos contra esa decisión.

No comparto la negativa de la A Quo de negarse a la petición de adjuntar el acto administrativo referido por varias razones, veamos:

Aunque no tiene discusión que a cada parte le corresponde la carga de la prueba de los hechos que afirma, este concepto no es absoluto y debe armonizarse con los principios generales del derecho y los principios que orientan y sustentan un estado de derecho.

Veamos por que:

Lo primero que debemos tener en cuenta es la naturaleza del proceso que nos ocupa. La Expropiación no es un proceso cualquiera. Es un trámite judicial que conculca., por ministerio de la ley y en beneficio del bien común y el bienestar colectivo, la propiedad

privada individual; por lo cual los mecanismos de defensa en este proceso transitan por márgenes muy estrechos, muy distinto a lo que ocurre en la totalidad de los demás procesos de que trata el C.G.P. donde las cargas procesales entre las partes están mas equilibradas y las fuerzas son mas parejas.

En segundo lugar, porque la prueba que se echa de menos en la sentencia, como soporte de la afirmación central del avalúo realizado por LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTA MARTA de que se trata de un predio rural, no es un simple elemento material probatorio, ya que también ostenta la calidad de Acto Administrativo, expedido por funcionario público en ejercicio de su cargo, con el objeto de regular una situación de carácter general e impersonal, con fuerza de obligatoriedad jurídica.

Se trata de un acto administrativo que esta revestido del carácter de norma legal reguladora de una situación jurídica directamente ligada a la discusión que se da dentro de este proceso para establecer el justo precio de la indemnización que corresponde a un ciudadano afectado por la expropiación de un bien inmueble de su propiedad para una obra pública.

Es imposible negar, dentro del escenario de la obligatoria aplicación integral de las normas que afectan una determinada situación jurídico fáctica como la que nos ocupa, que al análisis judicial del asunto, el aplicador judicial debe incorporar las leyes, decretos, resoluciones, actos administrativos, acuerdos, ordenanzas, etc. Para poder hacer un pronunciamiento sobre los hechos sometidos a su escrutinio de la manera más ajustada al derecho y a la justicia y a la verdad.

No es aceptable, que el despacho haya desconocido la naturaleza de norma reguladora del asunto sometido bajo su examen bajo la excusa de que no fue aportado con la presentación del avalúo al contestar la demanda. NO se trata de un elemento material de prueba solamente, es una norma, que además tiene la capacidad jurídica y legal de resolver la discusión entre las partes. Sobre todo, cuando en el interrogatorio del perito, escenario propicio para ello, el deponente manifestó su deseo de entregar tal **NORMATIVA MUNICIPAL para aclarar tan importante punto.**

En opinión del suscrito, la actitud de la A Quo debió ser proactiva y no tan simplistamente apegada a la interpretación literal de la norma procesal sobre la oportunidad para aportar pruebas.

Se reprocha el desinterés del despacho en aclarar una situación de suma importancia, sobre todo, se itera, en este tipo de proceso

donde las cargas son tan disparejas entre las partes.

En tercer lugar porque la prueba sobre la naturaleza y vocación urbana del predio no es solamente el acto administrativo que la A Quo echa de menos en el fallo impugnado; existe una prueba material, objetiva, indubitable e irrefutable, de la cual hay prueba fotográfica profusa en el avalúo de la parte demandada: El barrio de 150 viviendas de interés social, adyacente al predio litigioso como se indica en el avalúo, construido bajo financiación y auspicio del estado en sus diferentes niveles y que implica necesariamente la apertura de vías de comunicación y obras de saneamiento básico, como agua, energía, alcantarillado, todo lo cual no solo cambió la vocación del sector hacia un destino urbano sino que también destruye la afirmación del perito de INVIAS en el sentido de que se trata de un

predio ubicado en zona de protección ambiental, lo cual es FALSO.

Mas bien, causa suma extrañeza que en el avalúo de INVIAS no aparezca información alguna de esta urbanización de viviendas de interés prioritario conformada nada menos que por 150 casas.

¿Cabe preguntarse por qué el perito cayo esta circunstancia objetiva tan evidente?

¿Por qué el despacho desdeño profundizar en este aspecto que pone en evidencia que se trata de un sector urbano?

Pero, además, y esto es muy importante a pesar de que fue ignorado por la A Quo, fueron esas casas y los lotes donde están construidas, los parámetros comparativos utilizados para establecer el precio real del predio litigioso, que debía tasarse por metro cuadrado.

Bajo esos tres supuestos, considera esta agencia que el despacho debió permitir que el perito de la lonja entregara el acto administrativo en comento o decretar oficiosamente que la misma se solicitara por el despacho directamente a la alcaldía municipal.

La PRUEBA DE OFICIO no es una concesión del juzgador a una de las partes, menos en casos como el que nos ocupa. Es un instrumento necesario para que el juzgador pueda aclarar con equidad y sin favorecimiento, situaciones determinantes dentro de un proceso. Tal como ocurre en el caso que nos ocupa, teniendo como fin esencial que la decisión en justicia sea lo mas cercana a la verdad verdadera.

Bajo esta premisa, consideramos que la A Quo incurrió en una flagrante VÍA DE HECHO en la valoración de las pruebas y la

aplicación hermenéutica de las normas legales de obligatoria aplicación al caso concreto, al omitir en su valoración la obligatoria consulta de los o los actos administrativos municipales que regulan el tema del perímetro urbano de Ciénaga, para establecer con claridad la naturaleza del predio litigioso.

Por último, también rechazamos los parámetros que fueron utilizados por el INVIAS para establecer el predio de la indemnización por las razones expuestas en el presente escrito, ya que no corresponden a la realidad objetiva del predio litigioso y no existen puntos de comparación razonable y objetiva.

Por lo anteriormente expuesto, solicito al Honorable Tribunal revocar la sentencia apelada y, en su lugar, ordenar que se tenga como base de la indemnización a reconocer al demandado el AVALUO presentado por la

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTA MARTA.

Señores Magistrados Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oswaldo Henriquez Linero', written over the printed name below.

**OSWALDO MAURICIO HENRIQUEZ LINERO
APODERADO DE LA PARTE DEMANDADA**