

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, diez (10) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Auto N° 359/

Referencia: **DECLARATIVO DE EXPROPIACIÓN**
Radicación: **760013103008-2011-00587-00**
Demandante: **DISTRITO ESPECIAL SANTIAGO DE CALI**
Demandados: **ARNUBIO DE JESUS OROZCO**

I. ASUNTO

Se resuelve, mediante esta providencia lo pendiente en el presente proceso, para lo cual se hace necesario, iniciar con un recuento de los antecedentes y la crónica procesal, para finalizar, ordenando el pago de las indemnizaciones que faltaren, como quiera que en la presente causa ya hay sentencia ejecutoriada que ordenó en su momento la expropiación solicitada.

II. ANTECEDENTES

1.- LA DEMANDA

EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, a través de mandataria judicial, presentó demanda de expropiación judicial por motivos de utilidad pública e interés social, contra, los señores ARNUBIO DE JESUS OROZCO, en la que solicita:

- ❖ Por causa de utilidad pública e interés social, DECRETAR la Expropiación judicial del área total del predio distinguido con la matrícula inmobiliaria N°370-381244, número catastral P044200160000, ubicado en la Carrera 28 E7 No. 72V-80.
- ❖ Que se ordene la entrega definitiva y material de la Franja de terreno a expropiar una vez la parte demandante haya consignado a órdenes del respectivo Despacho, el valor ordenado por la Ley 388 de 1997; o sea el 50% del avalúo practicado por la Lonja de Propiedad Raíz del Valle del Cauca.
- ❖ Para efectos de hacer efectiva la transferencia forzosa de propiedad, ordénese registrar la sentencia, junto con el acta de entrega anticipada por orden judicial del área requerida a que se ha venido haciendo referencia, en el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-381244 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali.

Como fundamento se expusieron los hechos que se sintetizan así:

1. Que el DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA-, dando cumplimiento a los procedimientos establecidos en la Ley 9 de 1989, en concordancia con la Ley 388 de 1997, y sus decretos reglamentarios o las normas que las modifican o sustituyan, adelantan construcción de un “Plan de Obras con cargo a la contribución de valorización por beneficio general” dentro de las que se

encuentran el proyecto denominado "PAVIMENTACION DOS CALZADAS DE LA CALLE 72 W ENTRE CARRERAS 27G Y 28J Y CONSTRUCCION DEL PARQUE LONGITUDINAL DEL DISTRITO DE AGUABLANCA EN LA CIUDAD DE CALI."

2. Que por el nuevo diseño de la calzada de acceso se hace necesario realizar la compra parcial al señor ARNUBIO DE JESUS OROZCO de una franja de terreno de 25,71M2 y total de la construcción de 196,88M2, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°370-381244 y distinguido con el numero catastral P044200160000, ubicado en la Carrera 28E7 No. 72V-80 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Cali.
3. Que el ofrecimiento de compra lo realizó el Secretario de Infraestructura en ejercicio de las facultades delegadas a través del Decreto 411.020.0134 de 2010 otorgado por el Alcalde del Distrito Especial de Santiago de Cali, para la ejecución de los trámites y procedimientos tendientes a la adquisición por enajenación voluntaria o expropiación, sin limitación de cuantía, de los bienes destinados a obras públicas decretadas por el Sistema de Valorización y declaradas de utilidad pública e interés social.
4. Que el inmueble fue adquirido a través de escritura pública N° 1551 del 25 de mayo de 1992 emitida por la Notaria Primera del Círculo de Cali, por parte de ARNUBIO DE JESUS OROZCO, a través de compraventa que le hiciera los señores EMPERATRIZ GARCÍA, ORLANDO MORAN GARCÍA y LIVIO MORÁN.
5. Según títulos, el predio tiene un área total de 157.20 m², con los siguientes linderos: NORESTE: Con vía pública, en extensión de 9.50 metros. SUROESTE: con el lote 16, en extensión de 11.50 metros. NOROESTE: con el lote No. 32, en extensión de 15.00 metros. SURESTE: con la calle 48, en extensión de 15.05 metros. Identificado catastralmente con el número P044200160000
6. Que la resolución de oferta fue notificada por edicto No. 002 al señor ARNUBIO DE JESUS OROZCO, el cual fue fijado en la Secretaria de Infraestructura y Valorización, Edificio CAM Torre Alcaldía piso 12, el 24 de mayo de 2011 y desfijado el 6 de junio de 2011.
7. Que en cumplimiento a lo ordenado en el último inciso del artículo 13 de la Ley 8 de 1989, el acto administrativo que contiene la oferta de compra, fue inscrito el día 20 de mayo de 2011, según consta en la anotación 6 del respectivo folio de matrícula.
8. Que el mentado bien se requiere a fin de desarrollar el proyecto de "PAVIMENTACION DOS CALZADAS DE LA CALLE 72 W ENTRE CARRERAS 27G Y 28J Y CONSTRUCCION DEL PARQUE LONGITUDINAL DEL DISTRITO DE AGUABLANCA EN LA CIUDAD DE CALI.", donde el precio que se ofreció por la compra del bien parcial del terreno y total de la mejora por la suma de \$69.866.700, el cual, se realizó de acuerdo al avalúo de fecha 29 de octubre del 2010, elaborado por el Colegio de Avaluadores CAMACOL - VALLE.
9. Que por haber transcurrido más de 30 días hábiles, contados a partir de la ejecutoria

de la comunicación de la oferta de compra; sin que se haya allegado un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenida en un contrato de compraventa es obligación legal de la entidad, dar inicio al proceso de expropiación por vía judicial.

10. Que el predio fue declarado de utilidad pública e interés social se requiere para la continuación del proyecto de *"PAVIMENTACION DOS CALZADAS DE LA CALLE 72 W ENTRE CARRERAS 27G Y 28J Y CONSTRUCCION DEL PARQUE LONGITUDINAL DEL DISTRITO DE AGUABLANCA EN LA CIUDAD DE CALI."*.

2. CONTESTACIÓN

Realizadas las diligencias necesarias para la notificación de la parte demandada, se tiene que atendiendo que el demandado fue declarado interdicto mediante sentencia proferida por el Juzgado Décimo de Familia de Cali, se realizó la notificación a la señora MARIA ROMELIA MUÑOZ CASTAÑO, cónyuge del demandado y designada como su curadora legítima, quien fue notificada y presento memorial el 16 de septiembre de 2013 en el cual se allana a las pretensiones de la demanda y solicita se le entregue el anticipo consignado por la parte demandante a favor del demandado.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto interlocutorio N° 1533 de fecha 9 de diciembre de 2011, este Juzgado admitió la demanda y ordenó notificar a los demandados para surtir el traslado de la misma.

A través del proveído de fecha 20 de marzo de 2012, se ordenó la ENTREGA ANTICIPADA del bien inmueble objeto de esta Litis, el que se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 370-381244 y se encuentra ubicado en la Carrera 28E7 No. 72V-80 de Santiago de Cali, de ahí que se fijara como fecha para la realización de dicha diligencia, el día 27 de noviembre del 2012, la cual se cumplió en los términos ordenados.

Teniendo en cuenta que el demandado fue declarado interdicto mediante sentencia No. 343 del 18 de diciembre de 2012, y habiéndose designado como curadora legítima a su esposa, la señora MARIA ROMELIA MUÑOZ CASTAÑO, esta toma posesión del cargo el 19 de febrero de 2013 y da contestación a la demanda el 16 de septiembre de 2013 en la cual se allana a las pretensiones.

El 16 de diciembre de 2013, teniendo en cuenta que no había oposición se profirió sentencia y erróneamente se ordenó el avalúo del bien a expropiar, cuando el mismo ya estaba avaluado y la oferta ya se había realizado mediante resolución 4151.0.21.699 del 03 de mayo 2011 por un valor total de \$69.866.700, sin oposición al respecto; habiéndose entregado anticipadamente la suma de \$10.000.000 por parte a la sociedad PAVIMENTOS

DE COLOMBIA S.A.S.¹, para adecuaciones en fachada, según se anotó en diligencia de entrega anticipada, que serían reintegrados a dicha entidad del segundo pago que hiciera la Alcaldía (fl. 87); y \$34.933.350 pagados por el Juzgado 8 Civil del Circuito de Cali a través del título judicial visible a folio 146 del expediente físico.

Así las cosas, lo procedente era ordenar el pago de la indemnización, es decir del segundo y último pago, sin embargo, no se hizo así y se continuó con la solicitud del peritaje ordenado en sentencia y en ese trasegar se designó y se relevó peritos hasta que el perito JORGE ENRIQUE AMAYA SALCEDO, 09 de junio de 2015 presentó su concepto el cual arrojó como valor total del inmueble; \$47.250.000, suma que fue objetada por error grave.

No habiéndose presentado contestación alguna por parte del extremo pasivo, a través de auto interlocutorio N° 023 de fecha 18 de enero de 2016, se procedió a decretar las pruebas solicitadas y las que de oficio estime pertinente el Despacho, incorporándose únicamente las pruebas documentales allegadas por la parte demandante.

Ejecutoriado lo anterior y no habiendo, como se dijo, oposición a la demanda – momento en que ha debido alegarse contra el avalúo de la administración- ni la presentación de avalúo por parte del extremo pasivo que permita contradecir el avalúo presentado y objetado, entra el Despacho a decidir, no sin antes hacer las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

De conformidad con el anterior recuento, lo cierto es que habiendo sentencia debidamente ejecutoriada sin oposición a lo pretendido, lo procedente hubiese sido ejecutar la sentencia proferida en el proceso de conformidad a la orden administrativa que decretó la utilidad pública del inmueble objeto de expropiación, garantizando a los titulares de derechos, la indemnización de los perjuicios derivados, de conformidad con la oferta previamente realizada en el procedimiento administrativo y no volver a ordenar un avalúo, cuando el avalúo comercial ya estaba dado por el ente territorial desde un origen, pues fue sobre este conocimiento y avalúo que la parte convocada se allanó a las pretensiones y no es dable que posterior a la sentencia, la postura inicial cambiase.

En este orden de ideas, el peritaje presentado por el auxiliar judicial JORGE ENRIQUE AMAYA SALCEDO, no resulta procedente, de ahí que no se tendrá en cuenta, no sólo porque este mismo resulta impreciso, como quiera que el dictamen pericial se realizó sin tener en cuenta la totalidad del terreno antes de realizar la valorización o las modificaciones por motivo de interés general, sino que se tuvo en cuenta el inmueble con las reformas ya realizadas y o

¹ Pag. 87 del Expediente físico del presente proceso.

para el tiempo en que se produjo la entrega anticipada; tampoco valoró de manera separada el terreno, el cual fue parcialmente expropiado, ni el total de la construcción, como se había solicitado por el Municipio.

Así entonces, habiendo en el sub lite sentencia debidamente ejecutoriada que ordena la expropiación, sin haber existido oposición al avalúo inicial, resulta procedente omitir los avalúos presentados con posterioridad a la misma y proceder a ordenar la tasación de la indemnización, lo que se pasa a estudiar así, teniéndose en cuenta lo establecido en la Resolución 898 de 2017 del IGAC y normas concordantes:

6. INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS:

Para la debida tasación del precio de la indemnización, habrá de tenerse en cuenta por parte del despacho que el avalúo presentado con la demanda y que sirvió en su momento para la oferta de compra, data de mayo de 2011, mientras la entrega anticipada del inmueble se produjo el 27 de noviembre de 2012 y de los dineros depositados se entregaron a la curadora de demandado (interdicto) en octubre de 2014; la sentencia que dispuso la expropiación se emitió el 16 de diciembre de 2013. Por lo que considera el Juzgado que se amerita traer las cifras a valor presente (mayo 2023) en aras de que se conserve el poder adquisitivo de la moneda, teniendo en cuenta el IPC del mes anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que los dineros depositados conforme al avalúo fueron entregados a la pasiva después de la sentencia proferida en el presente asunto, pero consignados a órdenes de la judicatura, lo que resulta un pago válido. Al tiempo, se tendrán en cuenta los valores que realmente constituyen un daño emergente sufrido por los demandados conforme el avalúo y no todos los relacionados en la oferta de compra, pues tratándose de dineros públicos mal se haría en determinar el pago de los mismos por conceptos que no están llamados cubrirse por los indemnizados, como lo serían los gastos escriturales, quedando indemne la pasiva con el pago del precio de la casa expropiada (lote + construcción) en la proporción que corresponde a la oferta, pues se realizó fue una compra de un porcentaje de la totalidad del predio.

- **TERRENO Y CONSTRUCCIÓN:** por la expropiación parcial de 25.71 m² a \$160.000 la suma de \$4.113.600, y por la de la construcción, en 196,875 m² por valor de \$320.000 y de 39,33 m² en \$70.000, da como valor total, la suma de \$69.886.700, según lo indicado por el DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI- SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA y descontando el valor que ya se pagó, que fue \$34.933.350, queda un saldo de \$34.953.350, por lo que habrá de traerse dicha suma al valor presente o indexado con base en el valor del índice de precios al consumidor, bajo la fórmula $S = Vr \times If / Ii$, donde S=suma actualizada; Vr= valor a

indexar; Ii=índice inicial e If=índice final; lo que nos da como resultado, la suma total de **\$63.726.042**, así:

$$\frac{\$34.953.350 \times 132,80 \text{ (Abril 2023)}}{72,84 \text{ (octubre de 2010)}} = \mathbf{\$63.726.042}$$

TOTAL SALDO INDEMNIZACION PENDIENTE DE PAGO: SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL CUARENTA Y DOS PESOS M/Cte. (\$63.726.041)

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

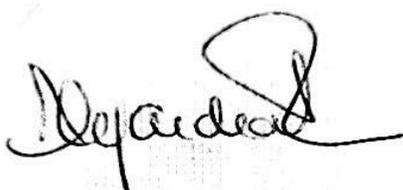
RESUELVE:

PRIMERO. TENER como valor de indemnización la suma total de **SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL CUARENTA Y DOS PESOS M/Cte. (\$63.726.041)**

SEGUNDO: ORDENAR al DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA, **RECONOCER Y PAGAR** a favor del señor ARNUBIO DE JESÚS OROZCO, a través de su curadora legítima MARIA ROMELIA MUÑOZ CASTAÑO, las sumas de dinero según lo considerado en la parte motivan, en término que no supere los 10 días siguientes a la notificación de esta providencia.

TERCERO. Previas las anotaciones correspondientes, se ordena el archivo de la presente causa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ
JUEZA

AR