

*CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho de la señora Juez, informándole que se encuentra pendiente resolver sobre el valor de la indemnización que corresponde otorgar a la parte demandada, sírvase proveer. Santiago de Cali, 2 de febrero de 2023.*

*El secretario,*

**JERÓNIMO BUITRAGO CÁRDENAS**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Santiago de Cali, ocho (8) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Interlocutorio **093/**

**Referencia:** VERBAL EXPROPIACIÓN

**Radicación:** 760013103012-2012-00147-00

**Demandante:** MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI -SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA

**Demandados:** JAVIER ARMANDO VILLAN MARÍN, ERIC HUXLET VILLAN JIMÉNEZ, FRANK ARTURO VILLAN JIMÉNEZ, LUZ ILIANA VILLAN JIMENEZ, RUTH CAROLA VILLAN JIMENEZ, CARMEN LORENA VILLAN JIMENEZ, HAROLD ARTURO VILLAN MARIN, CARLOS HOLMES VILLAN MARIN, JAVIER ARMANDO VILLAN MARIN, DORA AMPARO VILLAN DE PRIETO, BETTY BIBIANA VILLAN DE VIDAL, BRAYAN FELIPE VILLAN JIMENEZ y GLORIA ASCENETH JIMÉNEZ MARÍN.

Procede este Despacho a determinar el valor de la indemnización que corresponde a la parte demanda conforme a lo establecido en el artículo 456 del C. de P. Civil, toda vez que, no es aplicable el Código General del Proceso, por cuanto, a la entrada en vigencia del mismo, el asunto ya contaba con sentencia debidamente ejecutoriada (artículo 625 del C. G. del Proceso), cuya tasación se rige por las normas de la legislación anterior.

**I. ANTECEDENTES:**

**1.** Mediante sentencia No 035 del 5 de junio de 2015, el extinto JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTIÓN, decretó a favor del MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORACIÓN, la expropiación parcial del predio identificado catastralmente con el No F011700060000, ubicado en la calle 1 oeste No 70-10/12 del Barrio Lourdes de la ciudad de Cali, identificado con la matricula inmobiliaria No 370-77932, cuya franja indicó en el numeral 1.1.1 de los hechos de la demanda.

**2.** Para el avalúo del inmueble materia de litigio, este Juzgado a través del proveído interlocutorio No 662 de fecha, 25 de octubre de 2019, designó a dos (2) peritos, uno de la lista de auxiliares y otro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el fin de evaluar el

daño emergente y el lucro cesante causado a los accionantes por la expropiación del predio objeto de litigio, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 2265 de 1969 y el artículo 21 de la Ley 56 de 1981. Compromiso aceptado por los auxiliares de la justicia, señores RODOLFO RUIZ CAMARGO y VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA, quienes el día 27 de mayo de 2022, cumplieron la tarea encomendada según consta en el archivo 33 del expediente web.

**3.** Que a través del auto interlocutorio No 377 del 14 de junio del mismo año, del dictamen pericial allegado, se dio traslado a las partes procesales por el término de tres (3) días, para los efectos indicados en el artículo 228 del C. G. del Proceso, y estando dentro de la oportunidad legal, la apoderada judicial de los demandados JAVIER ARMANDO VILLAN MARIN, CARLOS HOLMES VILLAN MARÍN, DORA AMPARO VILLAN DE PRIETO, BETTY BIBIANA VILLAN DE VIDAL y HAROLD ARTURO VILLAN MARÍN, presentó objeción, básicamente, alegando no haberse tenido en cuenta a sus prohijados como propietarios del bien y como consecuencia de ello, ser merecedores del reconocimiento indemnizatorio que aquí se persigue.

**4.** En mérito de lo establecido en el numeral 7 de artículo 399 del C. G. del Proceso, el Despacho a través de auto de fecha 5 de agosto de 2022, fijó el día 24 de agosto de 2022 a las 8:30 am, para llevar a cabo audiencia pública, con el fin de interrogar a los auxiliares de la justicia y resolver sobre la objeción presentada, así pues, revisadas las piezas procesales allegadas, encontró esta instancia por un lado, improcedente la objeción presentada, comoquiera que no cumple con las formalidades propias de esa clase de alzadas, por cuanto no se tiene contradicción frente a los valores determinados sino a la forma de cómo se procederá con la división monetaria, de ahí que fuera rechazada de plano y por el otro, encontró serias inconsistencias en el dictamen allegados, de ahí que fuera del caso, ordenarle a los auxiliares de la justicia la necesidad de presentar nuevamente dictamen en donde informen cuál fue el precio del terreno y construcciones materia de expropiación, establecido para el año 2013, además, cuáles fueron los frutos que por canon de arrendamiento han podido producir los locales comerciales 101, 102 y el segundo piso de habitación donde, además, funcionaba una peluquería.

**5.** Que el encargo encomendado en precedencia, fue cumplido a través del escrito presentado el día 7 de septiembre de 2022, y en dicho dictamen establecen como valor por concepto de daño emergente la suma de \$142.581.760 y por lucro cesante, la suma de \$71.412.167, según consta en el archivo 053 del expediente virtual.

Conforme a todo lo anterior, entra el Despacho a resolver de fondo el asunto, previo las siguientes

## **II. CONSIDERACIONES**

El artículo 58 de la Constitución Política, garantiza la intangibilidad de la propiedad privada

y de los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles; sin embargo, el inciso 4º de la misma ritualidad, establece que: *"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. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contencioso-administrativa, incluso respecto del precio."*

Dispone el normado 456 del Código de Procedimiento Civil, que proferida la sentencia que decreta la expropiación, el Juez designará peritos para que estimen el valor de la cosa cedida y separadamente la indemnización a favor de los distintos interesados.

Igualmente, señala el numeral 6 del artículo 62 de la citada Ley 388 de 1997, que la indemnización decretada comprenderá el daño emergente, el cual debe entenderse como *"el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento"* y el lucro cesante, como la *"la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente, retardado su cumplimiento"* y que el primero incluirá el valor del inmueble expropiado, para lo cual el Juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con dicha disposición.

Ahora, con relación al lucro cesante, en tanto se orienta *"a la ganancia o provecho"* que han dejado de percibir los aquí demandados, la misma se genera a partir de la fecha de entrega del inmueble expropiado a la entidad estatal, lo cual, en este caso en particular, se produjo el día 21 de enero de 2013, según consta en el Despacho Comisorio No 119 que obra a folio No137 al 138 del expediente físico o archivo 1 del expediente digital.

En síntesis, la indemnización proveniente de la expropiación, debe ser "justa", esto es, que el valor indemnizatorio que se determine debe comprender los daños causados, pero cuidando que no constituya un enriquecimiento ni un menoscabo, por lo que es deber del juzgador, examinar -con especial rigor- las pruebas técnicas allegadas al proceso, en el que están comprometidos recursos públicos, para evitar el riesgo de ocasionar un detrimento al erario, laborío en que se debe tener en cuenta, entre otros aspectos, la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de los fundamentos que les dé sustento.

En mérito de lo anterior, no sobra precisar que, para poder obtener la reparación de los daños accesorios que hubieren podido consumarse con la expropiación, es indispensable que los mismos sean ciertos y que exista necesariamente un nexo de causalidad entre ellos y la decisión administrativa mediante la cual se decretó la expropiación; por esta potísima razón, la Corte Constitucional ha señalado que la expropiación puede ser definida *"como una*

*operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa”<sup>1</sup>.*

Adentrándonos al caso materia de estudio, se tiene que para la debida tasación del precio de la indemnización, habrá de tenerse en cuenta por este despacho, el avalúo presentado por los auxiliares de la justicia designados y debidamente posesionados, los señores RODOLFO RUIZ CAMARGO y VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA, por cuanto tienen en cuenta las características físicas y topográficas del bien, los valores de oferta en el sector, y demás parámetros que sustentan el valor comercial en su entorno (ubicación, acceso, fachadas, usos predominantes, vías de accesos, amoblamientos, etc.). Al tiempo, se tendrá en cuenta los valores que realmente constituyen un daño emergente sufrido por los demandados, teniendo en cuenta para lo suyo, el valor del inmueble y los costos de reparación que fueron debidamente probados en esta instancia, y en cuanto al lucro cesante, habrá de tenerse en cuenta, también todas y cada una de las probanzas que demuestran las ganancias que dejaron de percibir los propietarios al no poder aprovechar el bien desde y por causa de la materialización de la mentada expropiación, hasta por el límite legal en que deben recibirse.

En ese orden, tenemos pues, de acuerdo a las probanzas que existen en el plenario, que tanto el dictamen pericial allegado en este trámite por mandato judicial, como el informe de avalúo comercial allegado por la parte actora a la presentación de la demanda, concuerda no solo con la delimitación del sector, sino que se ajusta en su descripción general y totalidad de la franja a expropiar (101.64 m<sup>2</sup>), consulta los valores del mercado para a época haciendo una valoración retroactiva al año 32013, fecha de la intervención, y consulta los índices de valoración predial; de ahí que no haya reparos pertinentes sobre estos tópicos.

Tampoco existe inconformidad por parte de los actores frente a los valores o suma de dinero determinado como daño emergente por los auxiliares de la justicia aquí nombrados, por cuanto, si bien con la presentación de la demanda, la entidad demandante allegó un informe de avalúo comercial frente al que se evidencia discordancia respecto del valor del metro cuadrado, es esa inconformidad la que motiva la presentación de la demanda de expropiación para que el avalúo sea tasado por peritos ajenos a las partes.

De ahí que esta instancia no encuentra errores o anomalías frente al método utilizado por los auxiliares de la justicia, por el contrario, se evidencia el trámite comparativo con otros predios ubicados en la misma localidad, la utilización de métodos de costos a través de los cuales se estima el costo total de la construcción con predios semejantes, de ahí que la suma tasada encuentre asidero técnico, máxime si en cuenta se tiene que, la parte pasiva

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional, C-153 de 1994, Magistrado Ponente Dr. Alejandro Martínez Caballero.

guardo absoluto silencio durante el traslado del presente trabajo presentado, de ahí que entienda esta Juzgadora que acepta los factores determinados.

No obstante lo anterior, en cuanto al daño emergente, tenemos que, de acuerdo al dictamen judicial allegado, este asciende a la suma de \$142.581.760 para enero de 2013; sin embargo, dichos dineros no han sido ni consignados ni entregados a la parte demandada y no pueden serlo hasta tanto se defina el valor real del bien a expropiar, y por tanto, será necesario su recálculo en esta providencia para traerlos a valor presente, lo que implica que el precio que ha debido pagarse en su momento, debe equivaler al que ha de pagarse ahora.

En cuanto al lucro cesante, es menester apartarnos de lo determinado por los peritos expertos, por cuanto en tratándose de la pérdida de la utilidad dejada de percibir por ocasión a rentas por arrendamientos u otra clase de frutos, si bien se tiene con suficiencia y claridad que sobre el bien materia de litigio operaban dos (2) diferentes establecimientos de comercio y un (1) apartamento, pues de ello dan cuenta los contratos de arrendamiento que datan de los años 2004 hasta el 2015 – y así quedó establecido en el dictamen pericial allegado-, solo habrá de reconocerse tales conceptos por un término máximo de 6 meses al tenor de lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013.

*"ARTÍCULO 37. Modificado por el art. 6. Ley 1742 de 2014. El **precio de adquisición** será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número 2150 de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).*

*El **valor comercial** se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.*

*El **daño emergente** incluirá el valor del inmueble y el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses."*

En ese orden, tenemos como **MONTO DE INDEMNIZACIÓN** las siguientes sumas de dinero:

#### **DAÑO EMERGENTE**

- **TERRENO EXPROPIADO:** 101.64 m<sup>2</sup> por valor de \$ 383.333,33, da como valor total la suma de \$38.928.120.
- **CONSTRUCCIÓN AFECTADA:**
  - VIVIENDA:** El área total de 120.46 m<sup>2</sup> por valor de \$421.662,76, da como valor total la suma de \$50.713.660.
  - LOCAL:** El área total de 72.62 m<sup>2</sup> por un valor de \$729.011,19, da como valor total la suma de \$52.939.980.

Todo lo cual, suma un total de \$142.581.760 y comoquiera que obra en el expediente copia de depósito judicial por la suma de \$46.778.001, la cual fue consignada a órdenes del Juzgado de origen, lo que se tiene como pago válido, habrá de ser

descontada esta suma, por lo cual, se tiene como total pendiente por pagar, la suma de \$95.803.759.

Ahora bien, como se trata de una expropiación que data del año 2013, cuya entrega se practicó de manera anticipada el 21 de enero de ese año, es necesario traer dicha suma al valor presente o indexado con base en el valor del índice de precios al consumidor, habida cuenta la economía inflacionaria del país y el valor de cambio constante que debe procurarse para la moneda en esta clase de asuntos, 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 **\$154.243.072,901**, así:

$$\frac{95.803.759 * 126,03 \text{ (Dic 2022)}}{78,28 \text{ (Ene 2013)}} = \mathbf{154.243.072,901}$$

#### **LUCRO CESANTE:**

- En cuanto a los **LOCALES COMERCIALES No 101 y 102**, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, se reconocerá este concepto teniendo como base de cuantificación, un canon de arrendamiento que oscila en la suma de \$550.000 para cada uno y por el término de 6 meses, lo que da como resultado, una suma total de \$6.600.000.
- Frente al **APARTAMENTO**, conforme a la normatividad señalada, se tendrá partiendo del canon de arrendamiento por valor de \$450.000, como reconocimiento la suma de \$2.700.000.

Todo lo cual, suma un total de \$9.300.000 y, aplicando la misma regla anterior para traer dicha suma a valor presente, pues ha de tenerse en cuenta que los dineros por este concepto se dejan de percibir desde la entrega material del inmueble, bajo la fórmula  $S=Vr \times If / Ii$ , donde S=suma actualizada; Vr= valor a indexar; Ii=índice inicial e If=índice final; nos da como resultado, la suma total de **\$14.972.904,956**

$$\frac{9.300.000 * 126,03 \text{ (Dic 2022)}}{78,28 \text{ (Ene 2013)}} = \mathbf{14.972.904,956}$$

Finalmente, habrá de solicitársele al Juzgado Doce Civil del Circuito que, en el menor tiempo posible, remitan la totalidad de los depósitos judiciales que obran a favor del presente asunto y que fueron consignados en su oportunidad legal por la entidad demandante en su digna Dependencia, con el fin de proceder con su pago a las partes procesales según tengan derecho.

En mérito de lo expuesto, este Juzgado **RESUELVE**

**PRIMERO: DETERMINAR** por concepto de indemnización, en favor de la parte demandada, por la expropiación parcial de 101,64m<sup>2</sup> del inmueble ubicado en la Calle 1 oeste # 70-12 Barrio Lourdes de esta ciudad, la suma de **CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS** (\$151.881.760), correspondientes a:

- a) daño emergente por terreno y construcción \$142.581.760
- b) lucro cesante por frutos de locales comerciales y apartamento \$9.300.000

De los cuales, se tienen pagados por depósito judicial, la suma de \$46.778.001.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la parte demandante, MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, a **PAGAR** la anterior indemnización en lo restante, con las sumas actualizadas que se relacionan a continuación, de conformidad con la parte motiva de esta providencia:

a.) Por **DAÑO EMERGENTE**, la suma total de **154.243.072,901**.

b.) Por **LUCRO CESANTE**, la suma total de **14.972.904,956**.

Total: **CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/Cte.** (\$169.215.978), suma que se ha traído a valor presente.

Dicha suma deberá ser depositada órdenes de este Juzgado para ser entregada a los demandados en término que no supere lo treinta (30) días calendario y sobre la cual corren intereses legales.

**TERCERO: SOLICITAR** al **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**, para que, en el menor tiempo posible, remitan la totalidad de los depósitos judiciales que obran a favor del presente asunto y que fueron consignados en su oportunidad legal por la entidad demandante en su digna Dependencia, con el fin de proceder con su pago a las partes procesales según les asista su derecho. Por secretaria, **LÍBRESE** el respectivo oficio para su cumplimiento.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ**  
Jueza  
zc