

Señora

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO

Marinilla.

RDO: 2014 00435 00

REF: PROCESO DE EXPROPIACION

DTE: MUNICIPIO DE MARILNILLA

DDO: IGNACIO DE JESUS ZAPATA CARDONA

HECTOR AUGUSTO BUITRAGO GIRALDO, abogado titulado en Ejercicio, en ejercicio, en mi calidad de apoderado del demandado y 3º incidentista en el proceso del rubro, a usted señora juez, dentro de la oportunidad procesal legal, me permito interponer el recurso de APELACION contra la providencia (auto interlocutorio del 5 de abril de 2021) por medio de la cual resuelve sobre el área, el valor del precio del bien objeto de expropiación y de la indemnización a los demandados en el proceso de expropiación.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El libro tercero título XXIV del C.P.C. regula expresamente El proceso de EXPROPIACION y en el artículo 456 en forma precisa y especial el avalúo y entrega delos bienes, así lo contempla:

“El juez designará peritos que estimaran el valor de la cosa expropiada y separadamente la indemnización a favor de los distintos interesados. En firme el avalúo y hecha por el demandante la respectiva consignación, se procederá así: ...”

REPAROS

ERRA el a quo para evaluar y estimar el valor del bien objeto de la expropiación y de la indemnización, al declarar probada la OBJECION POR ERROR GRAVE del dictamen del Dr. OSCAR ANTONIO ESPINAL AGUDELO recurriendo para ello exclusivamente el peritazgo del AGUSTIN CODAZI, sin consideración y desestimando por completo el conjunto de la prueba regular y oportuna allegado al proceso, desechando por la borda la inspección y diligencia de entrega en la que se precisó el área real del predio del que fue despojado el demandado y entregado al ente municipal, los diferentes dictámenes sobre el área y precio del mercado del bien, la prueba testimonial de recientes negociaciones y más aún de quienes fueron objeto de expropiación sobre predios aledaños al expropiado 14 años atrás, y documental recaudada a lo largo del proceso. EL ***Avalúo efectuado en el mes de mayo de 2011 a petición de la entidad expropiante municipio de Marinilla, sobre una faja de terreno del predio objeto de expropiación radicado en el despacho bajo el No 2014 0435 00 y practicado por el señor LUIS EDUARDO JIMENEZ ZULUAGA anexo***, que para la fecha mes de mayo de 2011 señaló un precio por **M2 de \$ 402.000**. (folio 177 a 182)

INOBSERVANCIA Y DESESTIMACION DE LA PRUEBA REGULAR Y OPORTUNAMENTE ALLEGADA AL PROCESO, QUE LO LLEVA A TOMAR UNA DECISION ERRADA.

No tuvo en cuenta y desestimó la prueba regular y oportunamente allegada al proceso, para el reconocimiento del **área real** del bien de que fue despojado el demandado y entregado al ente territorial en la diligencia de entrega, allí se precisó el área del que fue privado, **el valor real y comercial de la cosa expropiada** y de **la indemnización de los perjuicios para el demandado y el tercero incidentista**.

- Frente al desacuerdo del área del predio, en la diligencia de entrega obrante en autos, el despacho encomendó su labor al topógrafo WUITE BRADLEY OSORNO identificado con C.C 7'251.625 para

que especifique el área del predio que hoy es materia de expropiación Perito que rinde su dictamen y señala su AREA.

- Desestimó por completo la prueba ofrecida por la parte demandada en la contestación, así:

1.- El avalúo de efectuado por el Señor JUAN CARLOS ECHEVERRIL F. afiliado a la Lonja de propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

2.- El contrato de arrendamiento sobre el local comercial dado en arrendamiento.

3.- USB contiene los videos de las diferentes actividades que se desarrollan en el predio, predios vecinos del sector adecuados para su funcionamiento y demás de interés al proceso y fotografías tomadas por la propietaria del inmueble al local que dan cuenta de las actividades y destinación.

4.- Cancelación de Industria y Comercio del establecimiento.

5.- Las facturas sobre el movimiento y actividad comercial que se desarrollaba en el inmueble.

6.- Resolución que confiere la Licencia de Construcción del Predio.

La prueba testimonial recaudado dentro del plenario acerca de los hechos respuesta dada a la demanda y que demuestran fehacientemente el valor real y comercial del bien y de la indemnización de los daños y perjuicios a saber: JOHN ALBERTO GIRALDO GARCIA, OSCAR DE JESUS VILLEGAS VILLEGAS, YANETH GIRALDO, LETICIA Y ANA GIRALDO, BLADIMIR CARDONA, FELIX GIRALDO, FRANCISCO BUITRAGO, BERNARDO ARBELAEZ, entre otros.

7.- Avalúo efectuado en el mes de mayo de 2011 a petición de la entidad expropiante municipio de Marinilla, sobre una faja de terreno del predio objeto de expropiación radicado en el despacho bajo el No 2014 0435 00 y practicado por el señor LUIS EDUARDO JIMENEZ ZULUAGA anexo, que para la fecha mes de mayo de 2011 señalo un precio por M2 de \$ 402.000. (folio 177 a 182)

8.- Dictamen técnico, serio, claro y completo practicado y que obra dentro del haz probatorio y su complemento de folios rendido por el Dr. OSCAR ANTONIO ESPINAL AGUDELO.

Pruebas idóneas regular y oportunamente allegadas al proceso, con la que se acredita los hechos que sirvieron de fundamento a la contestación de la demanda, para acreditar el área, el valor real y comercial del inmueble y la correspondiente indemnización de los daños y perjuicios tasados, para el demandado y el 3º INCIDENTISTA.

Obra dentro del plenario, testimonios serios sobre transacciones recientes de predios aledaños y semejantes al expropiado, y que no consideró el perito escogido por el a quo, en el que se limitó a pasar la información que la Secretaria de Planeación del municipio de Marinilla le hiciera –cuando es precisamente el ente demandante- su labor se limitó a plasmar y citar normas del IGAC que no son de orden imperativo NI SE COMPADECEN con el avalúo REAL y COMERCIAL de bienes objeto de expropiación, para acomodar con un facilismo extremado su dictamen, sin trabajo de campo. Como se acredita en autos, este organismo carece de funcionarios con sede en el Departamento de Antioquia, no tienen asiento en el Departamento, desconocen el desarrollo y crecimiento del Oriente Antioqueño y de esta zona.

El valor del bien expropiado no corresponde al valor de los predios ubicados en la misma zona, **aledaños** y que fueron objeto de expropiación por el mismo ente territorial, con las mismas características del predio materia de la Litis y que cursaron ante el despacho bajo los radicados 2003 00160 00, 2003 00153 00 y 2003 00179 00 con avalúos en su orden de \$ 49.495 m2, \$ 55.076 M2 y \$ 152.000, \$ 85.000, quince años atrás, También se pueden consultar los radicados bajo los Nos 2003 00153/ 154 y 155, que cursaron en el mismo despacho.

AREAS. En la diligencia de entrega se determinó con lujo de detalles el predio objeto de despojo al demandado y entregado al ente territorial, sus características, actividad a la que estaban destinados y sus áreas y se encomendó esta labor al perito Topógrafo allí designado WUITE BRADLEY OSORNO identificado con C.C 7'251.625.

Se aparte del procedimiento especial dispuesto por el artículo 456 del C.P.C., al señalar en el ítem 3.2. y 3.3, bajo los títulos en su orden: “De los avalúos en los procesos de expropiación bajo los parámetros del Código de Procedimiento Civil” y “De la indemnización en procesos de expropiación”; que señalan criterios del procedimiento que para el caso particular y concreto la norma señala en forma precisa al disponer que el juez debe designar una pluralidad de peritos para que estimen el valor de la cosa expropiada y separadamente la indemnización a favor de los distintos interesados.

- INOBJETABLE - **OBJECION POR ERROR GRAVE**

Como se expuso frente al traslado corrido por el despacho al dictamen rendido por el señor WILSON QUIROGA ORJUELA, en razón de la etapa del proceso, ya NO era procedente la **OBJECION POR ERROR GRAVE**, razón por la que me limité a señalar algunas de las graves incongruencias observadas por el señor perito.

El dictamen y las diferentes aclaraciones que le fueron solicitadas, NO obedece a un trabajo serio sobre el valor real y comercial del inmueble ordenado, se basó en la información que le suministrara la Secretaria de Planeación y Desarrollo Local del Municipio de Marinilla, dependencia de la entidad demandante, así lo manifestó en el Item 6. Al señalar: “De acuerdo a la Certificación de Uso del Suelo expedida por la Secretaria Planeación y Desarrollo Local del Municipio de Marinilla de fecha 29 de junio de 2017, el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en mancha de inundación de la Quebrada La Marinilla y se encuentra a menos de 30 metros del borde del cauce (Decreto 1449 de 1977 Art. 3 Nral B) por lo tanto se considera **suelos de protección y no son edificables**. ... En el ítem 10 señalo: DETERMIANCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO. Teniendo en cuenta que el predio objeto de estudio se localiza en Suelo de Protección, de acuerdo a la Certificación de Uso del Suelo expedida por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Local del Municipio

de Marinilla de fecha 29 de junio de 2017, donde solo se permite el uso actual establecido. Esta condición limita....”

METODO DE AVALUO. dice el perito haber empleado el METODO DE COMPARACION O DE MERCADO (folios 270) y en la respuesta dada al despacho a folios 293 respondió al despacho:

“1.- Servirá indicar en que conocimientos y estudios técnicos se basó para el avalúo.

“Respuesta: Los avalúos comerciales del asunto se realizaron de acuerdo a lo establecido en la Resolución No 260 de 2008 del IGAC, en la cual se determinan las metodologías para la realización de avalúos comerciales rurales y urbanos en el país.

“2.- Dirá el perito si para el avalúo del bien, consultó algunas fuentes y cuáles.

Respuesta: De acuerdo a las condiciones físicas y normativas de los predios no se hizo necesaria la consulta de fuentes, ya que con lo reglamentado en la Resolución No 620 de 2.008 de IGAC, y particularmente con los métodos establecidos por dicha resolución se pudo establecer el valor comercial de los inmuebles objeto de avalúo.

El dictamen rendido por el señor QUIROGA ORJUELA, es un verdadero fiasco, completamente alejado de la realidad, no consulto las fuentes y sin que se hiciera un trabajo de campo.

DE LA PRUEBA

“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”, reza el artículo 174 del C. P. C.; “Las pruebas deberán ser apreciadas en CONJUNTO, de acuerdo con las REGLAS DE LA SANA CRITICA, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos...” preceptúa el artículo 187 de la precitada obra.

“LA VALORACION Y LA LOGICA. La función de la lógica en esta etapa valorativa ha sido considerada como fundamental por todos los autores, hasta tal punto que sin ella no puede hacerse la apreciación de la prueba. Así, cuando se hacen inferencias con base en

los hechos observados, gracias a la inducción, o se califican por deducción los casos particulares, se están aplicando los principios de la lógica. A este respecto afirma el jurista Uruguayo Coutere : "La sentencia debe armonizar con los principios lógicos admitidos por el pensamiento humano" contra lo que puede pensarse de primer intento no se trata de una lógica especial diferente de la común o general, porque las leyes de la lógica son unas mismas cualquiera sea la materia a que se aplican. Lo que se debe anotar es que ella tiene la peculiaridad de basarse en la experiencia y de que tiene su campo de aplicación en los casos particulares y prácticos, por lo cual nunca se tratará de lucubraciones teóricas o de razonamientos a priori. Lo anterior permite concluir que las reglas de la experiencia físicas, morales, sociales, psicológicas y científicas con guía indispensable para orientar la labor valorativa del Juez. Para el profesor Andrei Vishinki, "en la investigación judicial interviene, naturalmente, las normas de la lógica formal. También aquí se trata de la observación de los hechos, del método de inducción y deducción como medio para llegar a una conclusión y calificar los hechos, y de hacer deducciones de los hechos examinados. Sin embargo, la investigación judicial no termina al aplicarse las normas de la lógica formal, que de por sí resultan insuficientes y cuyo simple empleo es capaz de llevar al Tribunal y a la instrucción a un camino falso. Hay que tenerlo presente, de manera particular, al analizar los indicios o pruebas indirectas (prevues des prevues, indices, indizien), cuya calificación descansa, con preferencia, en el plano del análisis lógico y de la deducción. Es indiscutible la identidad del proceso de prueba con el proceso normal del pensamiento" (Carlos Betancur Jaramillo, segunda edición, Biblioteca Jurídica DIKE, pág. 120).

La valoración de la prueba en nuestro sistema, corresponde al de la APRECIACION RACIONAL O CIENTIFICA, la misma que impone al funcionario la necesidad de explicar y armonizar con fundamento en los principios de la lógica y la razón, el valor que le asigne a determinada prueba. No se trata, de cualquier apreciación subjetiva de la prueba, arbitraria, e incoherente, por el contrario, debe estarse a una apreciación, RACIONAL, CIENTIFICA Y LOGICA.

Del conjunto de la prueba regular y oportunamente

allegada al proceso, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, SE HA ACREDITADO HASTA LA SACIEDAD los hechos que sirvieron de fundamento a la respuesta dada a la demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PETICION

Con fundamento en lo anterior y brevemente expuesto, dejo sustentado el recurso de APELACION para ante el inmediato superior a fin de que sea revocada la decisión atacada, para que en su lugar se deniegue la objeción por error grave frente al avalúo presentado por el Dr. OSCAR ANTONIO ESPINAL AGUDELO, se acoja el área real del bien expropiado el que fue señalado en la diligencia y se proceda a la estimación del valor real y comercial del bien expropiado y a la indemnización de los daños y perjuicios en su modalidad de daño emergente y lucro cesante para el demandado y el 3º incidentista.

De la señora juez,
Atentamente,

HECTOR AUGUSTO BUITRAGO GIRALDO
T. P. No 44.273 del C. S. J.