

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Manizales, ocho (8) de octubre de dos mil veinte (2020)

Ref: Sentencia escritural proceso de expropiación
Radicación: No: 17001-31-03-003-2018-00223-00

En cumplimiento de lo dispuesto en audiencia pública celebrada el 5 de octubre de 2020, esta judicatura procede a proferir sentencia escritural dentro del proceso de expropiación de la referencia incoado por **EL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS** contra la sociedad **GME Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD COMANDITA POR ACCIONES REPRESENTADA POR MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA** y el causante **CESAR IGNACIO MEJIA ESTRADA**.

I.- ANTECEDENTES:

1. FUNDAMENTOS FACTICOS

1.1. El INSTITUTO NACIONAL DE VIAS, INVIAS informa que mediante resolución No. 00344 del 25 de enero de 2017, por medio de la cual se modifican las Resoluciones No. 130 del 13 de enero de 2014 y 1120 de febrero del mismo año, delegó a la Subdirección de Ambiente, y Gestión Social del INVIAS, la expedición de los actos administrativos por medio de los cuales se dispone el trámite de la expropiación judicial de los predios y/o zonas de terreno requeridas para la ejecución de proyectos de infraestructura a cargo del Instituto, con el fin de que la oficina jurídica, ejerza la representación judicial y extrajudicial de conciliación con fundamento en los antecedentes y conceptos expedidos por la subdirección de medio ambiente y gestión social en los procesos derivados de estos.

1.2. Uno de los proyectos prioritarios dentro de las obras viales de la actual administración, es la ejecución del proyecto MEJORAMIENTO, GESTION PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL MEDIANTE LA CONSTRUCCION DE SEGUNDAS CALZADAS, INTERSECCIONES Y MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL EXISTENTE HONDA – MANIZALES, EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS PARA EL PROGRAMA VIAS PARA LA EQUIDAD, para lo cual suscribió el contrato de obra pública No. 1632 de 2015, con la sociedad CSS CONSTRUCTORES S.A.

1.3. Para desarrollar dicho proyecto, se requiere una franja de terreno de 720,91 m2, junto con sus mejoras especies y construcciones, la cual fue afectada con la ficha de afectación predial No. 055DT1MHMEQF3 del 15 de junio de 2017 elaborada por CSS CONSTRUCTORES S.A. Dicha franja, de terreno cuyos linderos aparecen descritos en el hecho quinto del líbello genitor, la cual será segregada de un inmueble de mayor extensión cuyo derecho real de nuda propiedad recae sobre la sociedad GME Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES que cuenta con un área de 8433 metros cuadrados, denominado Panamericana, ubicado en la vía del mismo nombre en Manizales,, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-108590 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, y NO. Catastral 01-11-00-00-0018-0001-0-00-00-0000., cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública No. 998 del 13 de julio de 2007 de la Notaría Primera del Círculo de Manizales.

1.4. Se informa que los socios gestores de la sociedad demandada son MARIA TERESA DE MEJIA y el causante GUSTAVO MEJIA ESTRADA, y actualmente informa que la demandada MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA, ostenta la doble calidad de socia gestora de la sociedad con la nuda propiedad y usufructuaria del predio objeto de expropiación parcial.

1.5. Además, la entidad libelista indica que, para la compra de dicha franja de terreno, se hizo una oferta formal de \$194.124.840, conforme al avalúo comercial No. 8258 del 22 de agosto de 2017, habida cuenta que el predio de mayor extensión tiene un área de 11.283 m2

cuyo valor asciende a la suma de \$2.387.773.000, y solo se requiere el área de 720.91 m², por eso se hizo esa oferta cuyo valor es proporcional al área que se necesita.

1.6. Sin embargo, la sociedad demandada, manifestaron que no estaban de acuerdo con el monto fijado en el avalúo como quiera que no fijaba el monto de la indemnización por varias obras que se habían realizado.

1.7. Ante la imposibilidad jurídica de efectuar la negociación voluntaria, la subdirección del medio ambiente y gestión social del INVIAS, con fundamento en el artículo 58 de la Constitución Nacional el artículo 110 del Decreto 222 de 1983, la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997 entre otras normas, expidió la Resolución de expropiación No. 03010 del 16 de mayo de 2018, de la mentada franja de terreno, por motivos de utilidad pública e interés social.

1.8. Dicha decisión les fue comunicada a los demandados mediante oficio DT-CAL 24094 de junio de 2018 proferido por la Dirección Territorial de Caldas del INVIAS, enviado por correo certificado, el cual fue entregado el 12 de junio de 2018, solicitando a CESAR IGNACIO MEJIA ESTRADA en calidad de socio gestor y MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA para que se presente en las oficinas del contratista para notificarles el contenido de la Resolución de expropiación No. 03010 del 16 de mayo de 2018, notificación que se surtió el 19 de junio de ese año, y vencido el término de ley ni la sociedad GME Y CIA S. EN CA y María Teresa Estrada de Mejía presentaron recurso alguno, por lo que la resolución de expropiación No. 03019 del 16 de mayo de 2018 se encuentra en firme y debidamente ejecutoriada desde el 5 de julio de 2018.

Con fundamento en los anteriores hechos, la entidad actora implora que en sentencia de fondo se hagan las siguientes declaraciones:

Pretensiones

PRIMERA: Decrétese la expropiación por vía judicial a favor del INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS, por motivo de utilidad pública e interés social con destino al Contrato No. 1632 de 2015 cuyo objeto es el mejoramiento del corredor vial existente HONDA MANIZALES en el departamento de CALDAS para el programa VIAS PARA LA EQUIDAD de una franja de terreno de 720,91 m² junto con sus mejoras, especies y construcciones, franjas que se encuentran determinadas entre la abscisa inicial PR 26+043,42-D a abscisa final PR-26+149,98,D, de conformidad con la ficha de afectación predial No. 055DT1MHMEQF3 elaborada por CSS CONSTRUCTORES S.A. aprobada el 15 de junio de 2017. Franja que será segregada de un inmueble en mayor extensión cuyo derecho real de nuda propiedad recae sobre la sociedad GME Y CIA S. EN CA y su derecho real de usufructo recae sobre la señora MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA, que cuenta con un área total de 8.433 m² denominado Panamericana, ubicado en la vía Panamericana de Manizales, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-108590 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, y el No. Catastral Nacional 01-11-00-00-0018-0001-0-00-00-0000, cuyos linderos generales se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 998, del 13 de julio de 2007 de la Notaría Primera del Círculo de Manizales, cuyos linderos se identifican de la siguiente manera: ####Norte con la carretera Panamericana en extensión aproximada de 107.50 metros, SUR: con el camino viejo a Villamaría el cual separa el inmueble de Jaime Salazar en una extensión aproximada de 84.00 metros; ORIENTE, con el camino a Villamaría que separa las propiedades de los señores Luis María López y Jaime Salazar Ríos en una extensión aproximada de 107.49 metros; OCCIDENTE, con el lote de mayor extensión de la Sociedad López Campos Hermanos en extensión aproximada de 84.50 metros ####.

Area solicitada para expropiación: Norte, Vía Panamericana con 107,50 metros, oriente con predio de GLORIA INES LOPEZ JARAMILLO Y/O LUIS MARIA LOPEZ MADRIGAL, en 6,90

metros, sur con MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA Y OTRO, en 105,42 metros y occidente con predio de EMMA ALEJANDRA GUILLEN MORENO Y OTRO en 6,78 metros..

SEGUNDA: Además implora que se ordene el registro de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-108590 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad a favor del INVIAS, Asimismo, se ordene la inscripción de la demanda que ordena la expropiación, la entrega del mismo y la cancelación de cualquier gravamen, medida cautelar o afectación que limite el derecho de dominio que recaiga sobre el mentado bien inmueble.

2. TRAMITE PROCESAL

2.1. Este despacho, mediante proveído del 15 de noviembre de 2018 admitió la demanda a trámite e hizo otros pronunciamientos consecuenciales (fls. 178 y 179 C-1).

2.2. Posteriormente, mediante auto del 8 de febrero de 2019 se ordenó la entrega anticipada del bien inmueble, para lo cual se comisionó a la Inspección de Policía Municipal de esta ciudad (reparto), para que cumpla la orden impartida (fls. 200 y 201, C-1).

2.3. Luego, la sociedad demandada, actuando a través de mandataria judicial legalmente constituida, dio contestación a la demanda, manifestando sobre algunos hechos que son ciertos, de otros que son meras apreciaciones en derecho y de otros dijo que se atenía a lo que se demuestre en el plenario. Se duele porque la entidad actora para efectos de calcular el avalúo del bien inmueble promedió el valor del área rural y el área urbana en el que se encuentra el bien inmueble de mayor extensión disminuyendo el valor de la propiedad, sin tener en cuenta que las franjas a expropiarse se encuentran en una zona urbana. Es por ello que si bien no se opone a la expropiación, si se opone al valor fijado en la demanda a título de indemnización, pues considera que el avalúo ordenado por la entidad demandante, no cumple con la normatividad aplicable para su elaboración y conlleva a carecer de validez, no se opone a la entrega porque la misma ya se realizó en el mes de abril de 2019 pero no se les ha cancelado el valor que fijaron el avalúo, sin embargo advierten que el mismo no corresponde a la realidad.

En este sentido precisan que si bien se fijó el valor de la expropiación en \$194.124.840, sin embargo consideran que la suma justa asciende a \$277.660.376, por concepto de expropiación de la franja expropiada al 7 de noviembre de 2017, sin tener en cuenta el valor de la refacción de los parqueaderos que asciende a \$86.704.128, más el lucro cesante que se ha dejado de percibir por concepto de arrendamientos durante el tiempo que duren las obras por la suma de \$19.720.000, más el lucro cesante por el tiempo transcurrido a junio de 2019 por valor de \$14.821.427, como pérdida por haber sido desocupadas las bodegas desde la fecha de la intervención esto es 2 de abril de 2019, a la fecha de la contestación, junio de 2019, para un total de \$398.913.931 a fin de que las bodega puedan funcionar como tales sin ninguna limitación, valores que deben ser indexados conforme al IPC a la fecha en que se ordene su pago.

Además cuestionan el avalúo porque la LONJA DE CALDAS se basó en el sistema de encuestas, lo cual consideran que no era viable, pues contrario a lo manifestado en la experticia elaborada por los peritos evaluadores al tiempo en que se elaboró si existían ofertas en predios aledaños que permitían determinar su avalúo. Además se catalogó al bien inmueble como si se tratara de una vivienda, cuando el mismo tiene una destinación industrial. Tampoco calcularon el daño causado a la propiedad por el cercenamiento de los parqueaderos.

4. ALEGATOS DE CONCLUSION

Surtido el trámite de la audiencia prevista en el artículo 399 del Código General del Proceso, y una vez se ha escuchado los argumentos esgrimidos por los mandatarios judiciales de las partes en conflicto, y teniendo en cuenta que en esta Litis están acreditados los presupuestos procesales, la competencia de esta judicatura y la legitimación en la causa por activa como por pasiva, como quiera que el legítimo contradictorio está plenamente estructurado como quiera que en el presente asunto están vinculados las partes comprometidas en esta Litis, corresponde dictar sentencia, para lo cual el despacho se permite realizar las siguientes y breves:

II. CONSIDERACIONES

1a. CONTROL DE LEGALIDAD – SANEAMIENTO DEL PROCESO: En el presente asunto no se han estructurado irregularidades que invaliden la actuación, ni tampoco se encuentran pendientes la resolución de incidentes u otras circunstancias accidentales que impidan tomar una decisión de fondo.

Cabe advertir que en el curso de este proceso se pudo acreditar que falleció el señor CESAR IGNACIO MEJIA ESTRADA, quien además de ostentar la condición de socio gestor y por ende representante legal de la firma GME Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD COMANDITA POR ACCIONES también tenía la condición de usufructuario, sin embargo, esta judicatura considera que no se hacía necesario ordenar la citación de herederos indeterminados, como quiera que la propietaria del bien inmueble lo era la precitada sociedad, y el gravamen constituido sobre la totalidad del mismo, se extinguió por ministerio de la ley, y por ende dicho derecho no es transferible a sus herederos.

Además se avizora que el proceso se inició conforme al trámite especial contemplado en el Código General del Proceso por lo tanto la citación a la presente audiencia como el trámite de la misma se realizará conforme a las reglas del numeral 7º del artículo 399 del mismo estatuto procesal.

Es menester señalar que no existe irregularidades que invaliden hasta el momento el trámite del presente asunto y además el mismo está resolviéndose dentro del plazo contemplado en los artículos 121 y 124 del Código General del Proceso y de Procedimiento Civil (fl. 424, C-1).

2a. NATURALEZA JURIDICA DE LA PRETENSION LA EXPROPIACION JUDICIAL

El artículo 58 de la Constitución Política, dispone:

“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social...”

“... Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijara 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 contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.” (Negrilla fuera de texto).

El citado artículo establece dos clases de expropiación: la judicial y la administrativa, las cuales, deben ceñirse, según se desprende del texto transcrito, a que: i) Existan motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, Y ii) Que exista decisión judicial

o administrativa, esta última sujeta a posterior acción contencioso administrativa incluso respecto del precio.

La expropiación judicial, goza, entre otras, de las siguientes características:

2.1. Es la regla general, y se presenta como consecuencia del fracaso de la etapa de negociación voluntaria, sea porque el propietario se niegue a negociar, o porque guarde silencio, o porque no cumpla con el negocio (Artículo 20 Ley 9ª de 1989).

2.2. Se lleva a cabo por medio de una resolución que solo admite recurso de reposición. En firme esta resolución, la Administración demanda ante la jurisdicción civil al propietario para que entregue el inmueble, por medio del proceso especial de expropiación, contenido en la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997 y el artículo 399 del Código General del Proceso.

2.3. El mentado proceso de expropiación consta de dos etapas: La administrativa que y la judicial.

Sobre este punto la Corte Constitucional en su sentencia C-358 del 14 de agosto de 1996 se refirió a la expropiación de la siguiente manera:

“La expropiación implica el ejercicio de una potestad, de la cual es titular el Estado Social de Derecho, que le permite, con el cumplimiento de los requisitos constitucionales, quitar la propiedad individual sobre un determinado bien del beneficio del interés colectivo. De conformidad con los preceptos fundamentales, la expropiación común u ordinaria solo se aplica si el legislador, por vía general, ha señalado los motivos de utilidad pública o de interés social; si se ha adelantado un proceso judicial; si se ha pagado previamente la justa indemnización a la que tiene derecho el afectado”.

Cabe advertir que la demanda podrá proponerla el Estado, es decir la Nación, los departamentos, los municipios, las intendencias, las comisarías, los institutos descentralizados y todos aquellos establecimientos públicos que expresamente hayan sido autorizados por la Ley para promover esos procesos. Esas personas jurídicas de derecho público deben acompañar como anexo obligatorio a la demanda, copia de la resolución que decreta la expropiación, a más de un certificado del registrador respecto de titulares de derechos reales sobre los bienes, si están sujetos a registro.

La resolución que decreta la expropiación debe estar debidamente ejecutoriada, esto es, la vía gubernativa agotada, bien porque no se interpusieron recursos o porque si lo fueron se decidieron; de modo que si el acto administrativo se encuentra acusado ante la justicia contencioso administrativa, no hay razón válida para inadmitir la demanda, ni suspender el curso del proceso.

La demanda debe dirigirse siempre contra personas determinadas, que serán las titulares de derechos reales principales constituidos sobre el bien, y si éstos se encuentran en litigio, también contra las partes en el respectivo proceso (art. 399, num. 1), (aspecto éste último que versa sobre la posibilidad de demandas inscritas cuando se discuten derechos reales sobre bienes sujetos a registro. Los nombres de los demandados se obtienen del certificado del registrador de instrumentos públicos y si en él consta la existencia de contratos de arrendamiento por escritura pública, o la de prendas o hipotecas sobre el bien, la demanda debe dirigirse contra estas personas en calidad de demandadas como litisconsortes necesarios

3a. CASO CONCRETO

Estando las cosas tal y como se las ha venido planteando corresponde al juzgado determinar: **¿Se dan o no las condiciones para ordenar la expropiación de una franja de terreno que hace parte de un bien inmueble de mayor extensión denominado Panamericana, ubicado en la avenida del mismo nombre de propiedad de la sociedad GME Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD COMANDITA POR ACCIONES REPRESENTADA POR MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA conforme a lo dispuesto en la Ley 9ª de 1989 y la Ley 388 de 1997?**

4a. .Entonces, para resolver dicho interrogante el juzgado considera que es necesario constatar si se agotó la etapa administrativa en debida forma, tal y como se infiere del contenido del artículo 399 del Código General del Proceso, para lo cual se examinará la prueba documental anejada consistente en:

4.1. Copia del contrato No. 1632 de 2015, por medio del cual la firma CSS CONSTRUCTORES S.A. se compromete a ejecutar a nombre del INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS, el MEJORAMIENTO, GESTION PREDIAL, SOCIAL Y AMBIENTAL, MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE SEGUNDAS CALZADAS, INTERSECCIONES Y MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL EXISTENTE HONDA – MANIZALES EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS PARA EL PROGRAMA VIAS PARA LA EQUIDAD, de acuerdo con el pliego de condiciones de la respectiva licitación (fls. 22 a 27, C-1).

4.2. Copias de la escritura pública No. 998 del 13 de julio de 2007 de la Notaría Primera del Círculo de Manizales, por medio de la cual GUSTAVO MEJIA ESTRADA Y MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA, aportan a favor de la sociedad GME Y CIA EN C.A. el derecho real a la nuda propiedad de varios bienes inmuebles entre los cuales se encuentra el bien de mayor extensión ubicado en la Vía Panamericana de esta ciudad, fracción que es objeto de expropiación y de paso constituyen el derecho de usufructo sobre dichos bienes inmuebles a su favor (fls. 28 a 55, C-1).

4.3. Copia del folio de matrícula inmobiliaria No. 100-108590 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, que corresponde al bien inmueble de mayor extensión ubicado en la vía Panamericana, donde aparece la inscripción de la escritura pública de transferencia de la nuda propiedad a favor de GME Y CIA EN CA. De igual manera aparece inscrito el oficio SMA 108895 del 5 de octubre de 2017 por medio de la cual el INVIAS la anotación de la medida cautelar correspondiente a la oferta de compra del bien inmueble efectuada por la entidad demandante a MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA Y A GME Y CIA S. EN C.A. (fl. 57, C-1)

4.4. Igualmente, aparece las copias correspondientes al certificado catastral del predio de mayor extensión, junto con sus planos y la determinación por coordenadas y por linderos de la porción del bien inmueble objeto de expropiación (fls. 58 a 63, C-1).

4.5. Copia del avalúo comercial efectuado por LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS, y realizado por EL INGENIERO FRANCISCO JAVIER LONDOÑO GONZALEZ, donde se determinó que el valor del terreno era por \$173.018.400 y el valor de las construcciones requeridas por \$21.106.440, para un total de \$194.124.840 (fls. 64 a 87, C-1).

4.6. Copia del oficio, SMA 108895 del 5 de octubre de 2017, por medio del cual el subdirector de Medio Ambiente del Instituto Nacional de Vías, INVIAS, hace a la sociedad demandada y a sus socios gestores en calidad de usufructuarios, la oferta formal de compra para adquisición de una franja de terreno de un predio rural en mayor extensión ubicado en el Campamento, carretera Panamericana del Municipio de Manizales, cuyas características, especificaciones, y linderos aparecen descritas renglones arriba (fls. 90 a 93, C-1).

4.7. Copias de las notificaciones personales surtidas el 3 de noviembre de 2017 a los señores MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA y a CESAR IGNACIO MEJIA ESTRADA en su condición de socio gestor de GME Y CIA S EN CA. (hermano de GUSTAVO MEJIA

ESTRADA, por las cuales la Subdirección de Medio Ambiente del Instituto Nacional de Vías INVIAS pone en conocimiento de los demandados la oferta de compra contenida en el oficio SMA-108895 del 5 de octubre de 2017 (fls. 94 y 95, C-1).

4.8. Copia del registro civil de defunción No. 0622261 con el que se acredita el deceso de GUSTAVO MEJIA ESTRADA el día 18 de agosto de 2007 (fl. 97, C-1).

4.9. Copia del escrito del 24 de noviembre de 2017, por medio del cual CESAR IGNACIO MEJIA ESTRADA objetó la oferta de compra formulada por el INVIAS, aduciendo cardinalmente que la misma no contenía los montos correspondientes a la indemnización que les podía corresponder por concepto de daño emergente ni el lucro cesante (fls. 99 a 101, C-1).

4.10. Copia del oficio CG-025-18 del 7 de febrero de 2018, por medio del cual el gerente del INVIAS le comunica al precitado socio gestor de la empresa GME Y CIA CA que el reconocimiento de esos guarismos le corresponde definirlo a CSS CONSTRUCTORES y en el caso de encontrar algún daño emergente, la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas procederá a su valoración.

4.11. Frente a esa solicitud, la sociedad CSS CONSTRUCTORES S.A. le informa al señor CESAR IGNACIO que no era posible acoger la solicitud de incluir en el avalúo el daño emergente y el lucro cesante, por las razones que allí se esgrimieron (fls. 103 y 104, C-1).

4.12. Aparece igualmente, la Resolución No. 03010 del 16 de mayo de 2018 por la cual el subdirector de Medio Ambiente y Gestión Social del Instituto Nacional de Vías Invias, ordena por motivos de utilidad pública e interés social la iniciación del trámite judicial de expropiación del bien inmueble de propiedad de la sociedad GME Y CIA S,C A. (fls. 108 a 109 vto, C-1).

4.13. Finalmente se avizora que dicha decisión fue notificada personalmente a los señores CESAR MEJIA ESTRADA Y MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA el día 19 de junio de 2018; a pesar de ello, la parte demandada guardó el más elocuente y significativo silencio, como quiera que quedó ejecutoriada el 5 de julio de 2018, según lo certifica el subdirector de Medio Ambiente y Gestión Social del invias (fls. 113 a 114 vto, C-1).

5a. Vistas las cosas de esta manera, se tiene que del examen de las piezas procesales obrantes en el plenario, esta judicatura considera sin el menor asomo de incertidumbre que EL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS, a través de la subdirección de Medio ambiente y Gestión Social surtió todas las diligencias necesarias para efectos de que se decrete la expropiación de una parte del bien inmueble de propiedad de GME Y CIA SCA, como quiera que el sector en el que se encuentra ubicado el mismo fue declarado como zona de utilidad pública, y por los motivos previstos en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989 modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, y su trámite se ciñó al procedimiento previsto en el artículo 399 del Código General del Proceso, amén que la Resolución No. 03010 del 16 de mayo de 2018 por la cual el subdirector de Medio Ambiente y Gestión Social del Instituto Nacional de Vías Invias, en su condición de ente habilitado para hacer esas gestiones correspondientes como autoridad administrativa ordenó por motivos de utilidad pública e interés social la iniciación del trámite judicial de expropiación de dicha fracción de terreno, la cual se encuentra ajustada a la ley y además ha alcanzado ejecutoria y por lo tanto las pretensiones invocadas por la parte actora deben salir avante.

Entonces, corresponde hacer los pronunciamientos propios de esta clase de asuntos así:

6a. LA FIJACION DE LA INDEMNIZACION EN LOS PROCESOS DE EXPROPIACION:

En esta clase de procesos, aparte del reconocimiento del valor del bien inmueble objeto de expropiación, de vieja data se ha venido pregonando que en las decisiones que tomen los jueces, tienen el deber de reconocer a los expropiados la indemnización que corresponda por

concepto de los perjuicios que se han causado con ocasión de la interposición de estas demandas, siempre y cuando estos sean acreditados plenamente por los interesados.

La Corte Constitucional subraya que esta indemnización debe ser justa y debe ser reparadora, por lo que debe comprender tanto el daño emergente como el lucro cesante.

En armonía con esa posición jurisprudencial, se tiene que la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, fijó normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de los avalúos comerciales, incluyendo el valor de las indemnizaciones o compensaciones desde el momento en que se realiza la oferta, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 1682 de 2013.

Antes de esta ley, solo en casos de expropiación, los propietarios podían acceder al pago de la indemnización, no existían criterios unificados, ni metodologías que reglamentaran la tasación del daño emergente y lucro cesante, se presentaban sobrecostos en la ejecución de los proyectos de infraestructura, congestión de la rama judicial – Subjetividad del evaluador: el auxiliar de la justicia determinaba que se pagaba y que no y la población menos favorecida no recibía un pago justo.

La nueva metodología hace efectivo el reconocimiento de todos los costos en que incurra el propietario con ocasión de la venta del inmueble, (el daño emergente) y las utilidades que deja de percibir o ganancia frustrada por concepto de la adquisición predial (el lucro cesante)

Ahora bien, por concepto del daño emergente se reconocerán los costos por notariado y registro, embalaje, trasteo, traslado, desconexión de servicios públicos, publicidad, arriendo y/o bodegaje, impuesto predial (por la fracción de tiempo que lo asuma el Estado), adecuación del inmueble de reemplazo o de las áreas remanentes y la terminación anticipada de contratos cuando a ello haya lugar.

Por su parte en el lucro cesante, la Entidad adquirente reconocerá la utilidad dejada de percibir por ocasión de la actividad económica desarrollada en el inmueble por parte del propietario o por rentas dejadas de percibir. Es importante destacar que en cuanto se refiere al lucro cesante, este se reconoce por un término máximo de 6 meses, según se determinó en la Ley 1682 de 2013.

La resolución 898 aplicable a los proyectos de infraestructura de transporte en procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa, es de obligatorio y estricto cumplimiento para los evaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial. El IGAC, los Catastros descentralizados y peritos inscritos en lonjas serán competentes para conocer de estos asuntos y podrán subcontratar expertos, quienes tendrán 30 días hábiles para hacerlo y será el IGAC la última instancia en materia de avalúos.

Según la Resolución 898, cada entidad adquirente, encargada del proceso de adquisición predial, podrá solicitarle al IGAC, catastros descentralizados, o a personas naturales o jurídicas autorizadas por las Lonjas de la Propiedad, la elaboración del avalúo.

En cuanto se refiere a la valoración comercial de terreno y construcciones, además de lo establecido en la mencionada Resolución se tendrá en consideración el Capítulo IV del Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 1998.

La documentación que se debe entregar al evaluador para tal efecto, entre otras, se refiere a copias de documentos como la dirección del inmueble y descripción de linderos; cédula catastral; certificado de libertad y tradición (fecha no anterior a los tres meses de la solicitud); plano del predio; escritura del régimen de propiedad horizontal; reglamentación urbanística vigente expedida por la autoridad competente en el municipio o distrito.

Por su parte, para el cálculo de la indemnización es obligatorio presentar la identificación de los beneficiarios; la relación de contadores y acometidas de servicios públicos; encuestas y

censos socioeconómicos e información de las actividades comerciales, industriales o residenciales; relación de muebles ubicados en el inmueble que deban ser trasladados; indicación de los plazos para entrega del inmueble y forma de pago; copia de contratos de arrendamiento; impuestos, tasas y contribuciones; documentos contables de pérdidas y ganancias.

Estando las cosas tal y como se las ha venido planteando se tiene que al examinar el avalúo inicial presentado con la demanda, se constata que el perito evaluador señaló en dicho escrito que: (i) para calcular el valor del inmueble utilizó el método indirecto de encuestas, (ii) solo determinó el valor de la porción del terreno que era objeto de expropiación sin tener en cuenta el predio de mayor extensión, (iii) Igualmente, se reconoce que se vieron afectados una parte de las construcciones y para calcular el valor de reposición, utilizó el método costo de reposición que según sus palabras busca establecer el valor comercial del bien inmueble objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al de avalúo y restarle la depreciación acumulada. (iv) Se encontró que la expropiación afectaba unas rampas de acceso, un muro de concreto y unas barandas metálicas galvanizadas de 2 pulgadas. (v) es por ello que determinó que el valor del avalúo del terreno requerido ascendía a \$173.018.400, y el valor de las construcciones requeridas, reconoció el valor de \$21.124.840. para un total de \$194.124.840 (fls. 64 a 84, C-1).

Ahora bien, dentro del presente asunto, esta judicatura en auto del 1º de agosto de 2019, requirió a la parte expropiante para que presentara un nuevo avalúo indicando el valor de todo el predio y no solo la franja de terreno que se pretende expropiar, asimismo establezca cual es el porcentaje calculado en el valor del pedazo de terreno conformado por 720 metros cuadrados y las implicaciones que tiene el hecho de que el terreno está ubicado en una vía de carácter nacional (vía Panamericana).

Lastimosamente, el perito FRANCISCO JAVIER LONDOÑO quien fuera designado por la demandante inexplicablemente solo cumplió parcialmente la orden impartida por esta judicatura, habida cuenta que en su experticia solamente calculó el valor del predio de mayor extensión, diferenciando el valor del suelo, el valor total de las construcciones y además indicó que había cambiado el método para el cálculo frente a la experticia inicial, indicando que se había acogido al método comparativo, empero se abstuvo de aclarar cuál era el porcentaje equivalente a la fracción de terreno que era de menor extensión y si variaba o no el valor del avalúo inicial de la franja a expropiar al haber cambiado ese método de calcular el avalúo (fls. 337 a 364, C-1).

Ahora bien, la sociedad GME Y CIA S EN CA. objetó el monto de la indemnización que aparece en dicho dictamen pericial. Se duele porque la entidad actora para efectos de calcular el avalúo del bien inmueble promedió el valor del área rural y el área urbana en el que se encuentra el bien inmueble de mayor extensión disminuyendo el valor de la propiedad, sin tener en cuenta que las franjas a expropiarse se encuentran en una zona urbana. Es por ello que si bien no se opone a la expropiación, si se opone al valor fijado en la demanda a título de indemnización, pues considera que el avalúo ordenado por la entidad demandante, no cumple con la normatividad aplicable para su elaboración y conlleva a carecer de validez, no se opone a la entrega porque la misma ya se realizó en el mes de abril de 2019 pero no se les ha cancelado el valor que fijaron el avalúo, sin embargo advierten que el mismo no corresponde a la realidad.

En este sentido precisan que si bien se fijó el valor de la expropiación en \$194.124.840, sin embargo consideran que la suma justa asciende a \$277.660.376, por concepto de expropiación de la franja expropiada al 7 de noviembre de 2017, sin tener en cuenta el valor de la refacción de los parqueaderos que asciende a \$86.704.128, más el lucro cesante que se ha dejado de percibir por concepto de arrendamientos durante el tiempo que duren las obras por la suma de \$19.720.000, más el lucro cesante por el tiempo transcurrido a junio de 2019 por valor de \$14.821.427, como pérdida por haber sido desocupadas las bodegas desde la

fecha de la intervención esto es 2 de abril de 2019, a la fecha de la contestación, junio de 2019, para un total de \$398.913.931 a fin de que las bodega puedan funcionar como tales sin ninguna limitación, valores que deben ser indexados conforme al IPC a la fecha en que se ordene su pago.

Además cuestionan el avalúo porque la LONJA DE CALDAS se basó en el sistema de encuestas, lo cual consideran que no era viable, pues contrario a lo manifestado en la experticia elaborada por los peritos evaluadores al tiempo en que se elaboró si existían ofertas en predios aledaños que permitían determinar su avalúo. Además se catalogó al bien inmueble como si se tratara de una vivienda, cuando el mismo tiene una destinación industrial. Tampoco calcularon el daño causado a la propiedad por el cercenamiento de los parqueaderos.

Para tal efecto, presentaron una nueva experticia elaborada por el perito FELIPE OLARTE VELEZ, quien advierte que el precio del metro cuadrado del bien inmueble por tratarse de un bien de carácter industrial estaría en \$398.790. Establece que el valor de las reparaciones de las rampas ascendían a \$86.704.128 basado en una cotización del ingeniero LUIS ALBERTO BOTERO MEDINA, sin embargo, no establece cual es el valor del bien inmueble ni si se firmó el contrato de reparaciones conforme a la cotización firmada (fls. 252 a 260, C-1).

Ahora bien, en el curso de la audiencia llevada a cabo el 5 de octubre último, los peritos después de hacer la confrontación de sus argumentos en forma oral, se constata que ambos en forma improvisada sustentaron sus conclusiones. Sin embargo debe tenerse en cuenta lo siguiente. FELIPE OLARTE VELEZ, aceptó que para efectos de calcular el valor de la franja de terreno objeto de expropiación, no tuvo en cuenta el valor total del bien inmueble. No pudo aclarar si esa franja conforme al POT está en una zona urbana o si está en una zona industrial. Indica no sabe si los contratos de arrendamiento que tuvo en cuenta para calcular el monto del lucro cesante habían terminado y mucho menos pudo precisar si el motivo por el cual pudieron terminar era por efectos de la expropiación o por la crisis generada por el COVID 19.

De otra parte, se destaca la afirmación que hizo el evaluador FRANCISCO JAVIER LONDOÑO, quien aceptó que al haber cambiado el método del cálculo del avalúo, efectivamente el valor inicial que se fijó para la franja de terreno si se vería incrementado, empero no precisó el precio.

Estando las cosas tal y como se las ha venido planteando, en aras de resolver el conflicto planteado conforme a los lineamientos previstos en la Ley 1682 de 2013 y la Resolución IGAC 620 de 1998., esta judicatura determina que las reflexiones contenidas en el avaluo presentado por FELIPE OLARTE VELEZ no serán tenidas en cuenta, como quiera que en sus cálculos incide en el mismo error en el que incurrió el perito FRANCISCO JAVIER LONDOÑO en la primera de las experticias presentadas, pues sus cálculos se basan en tomar los 720,91 metros cuadrados que corresponde a la franja de terreno a expropiar como si se tratara de un cuerpo cierto, separado del bien de mayor extensión, lo cual contradice la realidad jurídica del mismo, habida cuenta que el mismo se encuentra identificado con un folio de matrícula inmobiliaria y con un código catastral sin que se hubiese constituido un régimen de propiedad o de un condominio que permita hacer esa diferenciación que a todas luces es superficial e injustificada.

Bajo esos parámetros, esta judicatura tendrá en cuenta las dos experticias presentadas por el INVIAS para efectos de calcular el valor de las reparaciones que tienen que efectuarse (por concepto de perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente que aparece en el avalúo presentado con la demanda) pues en la segunda experticia hizo un cálculo de este guarismo como si se fuera a expropiar todo el predio, lo cual no se le pidió, pues es sabido que con la expropiación solo se vieron afectadas unas rampas de unos parqueaderos, y el valor de la franja de terreno con base en el valor comercial de la totalidad del predio de mayor

extensión incluido el monto de sus construcciones de conformidad con el artículo 656 del Código Civil (avalúo ordenado por el despacho).

En este orden de ideas, para calcular el valor del bien inmueble se debe tener en cuenta en algunos guarismos que son relevantes en el segundo avalúo, presentado por FRANCISCO JAVIER LONDOÑO el cual después de hacer algunas operaciones matemáticas, se obtienen los siguientes resultados:

Área del predio de mayor extensión: 8433 metros cuadrados

Valor del suelo sin construcciones: \$972.568.000.

Valor de las construcciones: \$4.348.084.080.

Valor comercial del lote de terreno de mayor extensión con construcciones: \$5 320.652.080

Área de la fracción de terreno a expropiar: 720.91 metros cuadrados.

Porcentaje a expropiar con relación al bien inmueble de mayor extensión: 8.54%

Valor de la fracción del bien inmueble a expropiar: \$\$277.660.376.

Ahora bien, para calcular el monto del daño emergente, la experticia anejada con la demanda, se pudo constatar que las zonas que se vieron afectadas fueron las que a continuación se describen:

Zona de parqueo con espesor de 0,3 metros y acceso a bodega: \$8.398.440.

3 rampas de acceso en concreto simple, con muros en concreto reforzado y barandas metálicas galvanizadas de 2 pulgadas. \$12.708.000

Valor construcciones: \$21.106.440.

Valor total: \$298.766.816

Finalmente, conviene advertir que no se tendrá en cuenta la solicitud de reconocimiento de lucro cesante, como quiera que la prueba allegada consistente en unas declaraciones extraproceso del representante legal de la inmobiliaria MILLAN ASOCIADOS, da fe que algunas bodegas se encuentran arrendadas y que debido a que se vieron aparentemente afectadas por la zona de parqueo, probablemente el monto de los cánones de arrendamiento se reduciría en un 40%. Sin embargo, no han acreditado que esos contratos se hayan terminado o que se hayan renovado bajo esas nuevas condiciones.

Finalmente, a lo largo de este juicio, no se ha demostrado cabalmente que con ocasión de la expropiación se haya desmejorado el bien de mayor extensión, ni su eventual utilidad económica, por lo que no se reconocerá algún monto por concepto de esa depreciación.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que el INVIAS consignó \$ 194'124.840 para lograr la entrega anticipada del bien, (los cuales no han sido entregados a los demandados), se descontará este valor de los \$298.766.816, quedando pendiente un saldo de \$104.641.976 dinero que deberá cancelar la entidad demandante en el término de 20 días, contados a partir de la ejecutoria de esta providencia.

Es necesario precisar que en el expediente aparece a folio 62 y 63 del cuaderno 1, una consignación adicional por valor de \$15.413.496, sin embargo el mismo fue consignado para un proceso del Juzgado Segundo Civil del Circuito según da cuenta la misma y por error allegado a este despacho, ya que revisada la cuenta de depósitos judiciales dicha suma no aparece para este proceso.

7a. De igual manera como la demanda también ha sido dirigida contra MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA en razón a que ostenta el derecho de usufructo sobre el bien inmueble

de mayor extensión, el cual aparece debidamente registrado y hasta el momento se encuentra vigente, se dispondrá la cancelación parcial de dicho gravamen constituido mediante la escritura pública No. 998 del 13 de julio de 2007 de la Notaría Primera del Círculo de Manizales y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-108590 (Anotación 8) pero solo en lo que concierne a la franja de terreno objeto de expropiación. Asimismo, se dispondrá la cancelación total de dicho gravamen respecto al causante CESAR IGNACIO MEJIA ESTRADA, habida cuenta que el mismo se extinguió por ministerio de la ley con ocasión de su óbito acaecido el 18 de agosto de 2007.

Igualmente, se dispondrá la cancelación de las medidas cautelares que obran en las anotaciones 9 y 10 del folio de dicho folio de matrícula inmobiliaria, consistentes en la oferta de compra del bien inmueble realizada por el INVIAS y la inscripción de la demanda ordenada por esta judicatura.

No hay necesidad de hacer ningún otro ordenamiento en cuanto se refiere a cancelar otros gravámenes que afecten el bien, tales como prendas, patrimonios de familias, contratos de arrendamiento por escritura pública, etc. Ya que no aparecen en el certificado del Registrador oportunamente estudiado por el Despacho.

8a. Finalmente, no habrá lugar a la imposición de condena en costas a ninguna de las partes en virtud a que estas no se causaron.

En consecuencia, el **Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley**

RESUELVE

1º. DECLARAR la expropiación por vía judicial a favor del INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS, por motivo de utilidad pública e interés social con destino al Contrato No. 1632 de 2015 cuyo objeto es el mejoramiento del corredor vial existente HONDA MANIZALES en el departamento de CALDAS para el programa VIAS PARA LA EQUIDAD de una franja de terreno de 720,91 m² junto con sus mejoras, especies y construcciones, franjas que se encuentran determinadas entre la abscisa inicial PR 26+043,42-D a abscisa final PR-26+149,98,D, de conformidad con la ficha de afectación predial No. 055DT1MHMEQF3 elaborada por CSS CONSTRUCTORES S.A. aprobada el 15 de junio de 2017. Franja que será segregada de un inmueble en mayor extensión cuyo derecho real de nuda propiedad recae sobre la sociedad GME Y CIA SOCIEDAD. EN COMANDITA POR ACCIONES y su derecho real de usufructo recae sobre la señora MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA, que cuenta con un área total de 8433 m² denominado Panamericana, ubicado en la vía Panamericana de Manizales, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-108590 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, y el No. Catastral Nacional 01-11-00-00-0018-0001-0-00-00-0000, cuyos linderos generales se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 998, del 13 de julio de 2007 de la Notaría Primera del Círculo de Manizales, cuyos linderos generales y específicos se identifican de la siguiente manera: ###Norte con la carretera Panamericana en extensión aproximada de 107.50 metros, SUR: con el camino viejo a Villamaría el cual separa el inmueble de Jaime Salazar en una extensión aproximada de 84.00 metros; ORIENTE, con el camino a Villamaría que separa las propiedades de los señores Luis María López y Jaime Salazar Ríos en una extensión aproximada de 107.49 metros; OCCIDENTE, con el lote de mayor extensión de la Sociedad López Campos Hermanos en extensión aproximada de 84.50 metros ###.

Franja a expropiar: Norte, Vía Panamericana con 107,50 metros, oriente con predio de GLORIA INES LOPEZ JARAMILLO Y/O LUIS MARIA LOPEZ MADRIGAL, en 6,90 metros, sur con MARIA TERESA ESTRADA DE MEJIA Y OTRO, en 105,42 metros y occidente con predio de EMMA ALEJANDRA GUILLEN MORENO Y OTRO en 6,78 metros.

2° RECONÓZCASE a favor de la sociedad GME Y CIA SOCIEDAD. EN COMANDITA POR ACCIONES, las siguientes sumas de dinero \$277.660.376 por concepto del valor comercial del predio a expropiar y \$21.106.440 por concepto de indemnización por concepto de daño emergente para un total de \$298.766.816 con ocasión de la expropiación.

Parágrafo: ORDENESE AL INVIAS que cancele a favor de la sociedad GME Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES la suma \$104.641.976 correspondiente al saldo pendiente, dineros que deberá cancelar la entidad demandante en el término de 20 días, contados a partir de la ejecutoria de esta providencia en la cuenta de depósitos judiciales de este despacho.

3° ORDENESE al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales en el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-108590 proceda a hacer las siguientes anotaciones:

(i) **ORDENESE** la cancelación del derecho de usufructo que obra en la anotación No. 8 constituido mediante escritura pública No. 998 del 13 de julio de 2007 de la Notaría Primera del Círculo de Manizales, pero solo en lo que concierne a la franja de terreno objeto de expropiación.

(ii) **CANCELESE** el derecho de usufructo respecto al causante CESAR IGNACIO MEJIA ESTRADA por fallecimiento del usufructuario.

(iii) **CANCELESE** las medidas cautelares que obran en las anotaciones 9 y 10 del folio de dicho folio de matrícula inmobiliaria, consistentes en la oferta de compra del bien inmueble realizada por el INVIAS y la inscripción de la demanda ordenada por esta judicatura.

(iv) Inscribese la presente sentencia.

4° ORDENESE: La entrega del título judicial que se encuentra constituido a favor sociedad GME Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES, por valor de 194'124.840.

5°. Sin lugar a CONDENAR en costas a la demandada en esta instancia porque no se han causado.

6°. Cumplido lo anterior, ordénese el archivo del expediente previas las anotaciones en el libro radicador.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



GEOVANNY PAZ MEZA
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notifica en el Estado No.
92 del 9 de octubre de 2020

NOLVIA DELGADO ALZATE
Secretaria

