

MANUEL ARAÚJO ARNEDO



Abogado - Director de Procesos

Honorables magistrados:

SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE CARTAGENA

E. S. D.

Radicado: Proceso de Expropiación No. 13-836-31-89-002-2016-00058-01

Magistrado ponente MARCOS ROMÁN GUIO FONSECA

Demandante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI.

Demandados: VITOR HUGO GARCÍA, SARA GORDILLO ORTÍZ y otros

Cordial saludo.

MANUEL RAMON ARAUJO ARNEDO., identificado con C.C. N°. 73.093.057 y T.P. No. 38.486 del C. S. J en calidad de apoderado judicial de SARA GORDILLO ORTÍZ, LUIS GOTDILLO, ROGELIO GORDILLO, JAIME GORDILLO, ROMULO GORDILLO, CLAUDIA PALOMO, MOISES ORTIZ, y otros, SUSTENTO recurso de apelación contra la sentencia de fecha enero 21 de 2020, en el proceso de expropiación de radicado 13-836-31-89-002-2016-00058-00 donde el demandante: es la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, .EN LA SIGUIENTE FORMA.

PRETENSIONES DEL RECURSO.

Solicito al honorable Tribunal Superior de Cartagena, Sala Civil, que revoque el numeral primero de la sentencia que negó la oposición del avalúo objeto de Litis y condenó a los demandados al pago del 5% de la indemnización por agencias en derecho y los gastos del proceso.

En su lugar pido se desestime el avalúo de la Lonja Inmobiliaria del Caribe, que realizó el avalúo comercial determinándolo como rural, a \$27.480 el M2, y en su lugar se acoja el avalúo realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA, afiliada a Fedelonjas el día 19 de septiembre de 2016 que determinó que el predio

Centro Sector Chambacú
Edificio Inteligente Piso 6 Oficinas 606-607
Teléfono: 6642996- Cel 3126229081
Email: manuelaraujoarnedo@hotmail.com

MANUEL ARAÚJO ARNEDO



Abogado - Director de Procesos

expropiado es un lote de USO INDUSTRIAL conforme a la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE TURBANA, y su verdadero valor es de \$ 65.000 el M2, debiéndose pagar por los 5045,94 m2 expropiados un valor de \$328.051.100, los cuales deben ser indexados a 2020, pues el avalúo se hizo en el año 2016.

En cuanto al avalúo de las mejoras en \$13.224.550 y cultivos en \$18.353 se debe pagar indexado ala año 2020, como se pidió al contestar la demanda, pues el avalúo se hizo el 7 de abril de 2014, y han transcurrido más de CINCO años, perdiendo su valor adquisitivo el peso ante el fenómeno notorio de la inflación.

Se debe condenar en costas del 5% a la demandada como agencias en derecho y al pago de los gastos del proceso.

Como petición subsidiaria, de acoger el Tribunal Superior el avalúo presentado por la ANI, deben indexarse los \$138.662.431 en que fueron valuados 5045,94 m2 expropiados, pues el avalúo se hizo el 7 de abril de 2014, y han transcurrido más de CINCO años, perdiendo su valor adquisitivo el peso ante el fenómeno notorio de la inflación y rebajar la condena en las agencias en derecho al 2% del valor de la indemnización, o una inferior, sí así lo establece los acuerdos del CSJ.

ARGUMENTOS DE LA SENTENCIA DE PRIMER INSTANCIA, RELEVANTES PARA LA APELACIÓN

- El juez de primer grado admite que la parte demandante aportó un avalúo en el cual se indica que el predio es rural, y no se aportó con el portazgo ninguna certificación sobre el uso del suelo del predio
- Manifiesta el q-quo el perito en la audiencia manifestó que la ANI le entregó los documentos con los cuales realizó el peritazgo, entre los cuales estaba el estudio del uso del suelo, y quedó en aportarlos al proceso, pero no lo hizo.
- El a-quo admite que con posterioridad a la audiencia la ANI aporta al proceso certificación de la Oficina de Planeación y Obras Públicas del Municipio de Turbana, en la cual se dice que conforme al Acuerdo Municipal 021 de diciembre 26 de 2013, el predio de referencia catastral 000100010226000(objeto de la

MANUEL ARAÚJO ARNEDO



Abogado - Director de Procesos

expropiación) está ubicado en zona de uso industrial del Municipio de Turbana.

- Que conforme al artículo 61 de la ley 388 de 1997, el valor comercial se establece teniendo en cuenta la reglamentación urbanística al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y en particular por su destinación económica.
- Consideró la necesidad de que el perito debe tener en cuenta la reglamentación urbanística municipal (uso del suelo) y la destinación económica del mismo.
- El a- quo consideró a expropiar está destinado a la actividad agrícola y ganadera y si bien el plan de ordenamiento lo habilita para actividades industriales, ni a la fecha de la oferta ni a la presente se están desarrollando actividades industriales.
- "Pretender que el metro cuadrado se pague con las expectativas de una actividad industrial futura es descontextualizar la norma
- Considero que carece de jurisdicción para recabar la Resolución 1916 de la ANI de diciembre 12 de 2015 que calificó el suelo del predio en expropiación como rural, el cual se presume legal.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Conforme a la sentencia **T-773A/12 de la Corte Constitucional** el sistema jurídico colombiano incluye una sólida y robusta normatividad dirigida a la protección efectiva de la propiedad privada como pilar fundamental de las libertades democráticas y de la economía de mercado. En el plano constitucional, esta protección se encuentra reforzada a partir del artículo 58 Superior, de forma tal que el Estado tiene vedado imponer penas confiscatorias, tributos desproporcionados o expropiar a particulares sin indemnización previa, de manera que no puede, sin que exista justo título, despojar a una persona de los bienes que legalmente integran su patrimonio. Ésta indemnización debe comprender el valor del bien objeto del proceso judicial y una compensación que sea reparatoria y plena, y por tanto, que incluya el lucro cesante y el daño emergente.¹

¹ Esta Corporación en la sentencia C-153 de 1994, al estudiar la constitucionalidad del artículo 457 del Código de Procedimiento Civil, indicó:

"(...) es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al

Centro Sector Chambacú

Edificio Inteligente Piso 6 Oficinas 606-607

Teléfono: 6642996- Cel 3126229081

Email: manuelaraujoarnedo@hotmail.com

MANUEL ARAÚJO ARNEDO

Abogado - Director de Procesos



En este caso la prueba aportada al proceso indica claramente que el avalúo presentado por la ANI no cumple con el requisito del artículo 61 de la ley 388 de 1997, el cual consagra que el valor comercial se establece teniendo en cuenta la reglamentación urbanística al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, que era de zona industrial, y no rural como sostiene la ANI.

Conforme al Acuerdo Municipal 021 de diciembre 26 de 2013, el predio de referencia catastral 000100010226000(objeto de la expropiación) está ubicado **en zona de uso industrial del Municipio de Turbana**, como lo certificó la Oficina de Obras Públicas del Municipio de Turbana prueba allegada al expediente por la propia parte demandante y por los demandados en el avalúo de la LONJA DE CARTAGENA.

Al revisar la prueba documental del avalúo aportado por la ANI con la demanda, realizado en abril de 2014 por la corporación LONJA INMOBILIARIA DEL CARIBE, se comprueba que expresaron que el área era rural, lo cual es contrario al Acuerdo Municipal 021 de diciembre 26 de 2013, el predio de referencia catastral 000100010226000(objeto de la expropiación) está ubicado **en zona de uso industrial del Municipio de Turbana**, como lo certificó la Oficina de Obras Públicas del Municipio de Turbana prueba allegada al expediente por la propia parte demandante.

Lo anterior se demuestra al revisar las pruebas obrantes en el proceso así:

AVALUO ANI

Con la demanda se aportó el realizado por la LONJA INMOBILIARIA DEL CARIBE, perito HERNANDO SARMIENTO CASTELLON en donde a folio 5 del avalúo (136 del expediente) se expresa:

“6.-DECRETO REGLAMENTARIO DE URBANISMO. Y LOS AVALÚOS

El valúo presentado por ANI con la demanda Según certificación expedida por la Alcaldía Municipal de Turbana de fecha 20 de Febrero de 2014, y firmada por Boris Burgos Secretario de Planeación, dirigido al Dr. William Amín Jattin Gerente Proyecto-Autopista del Sol S.A. el

propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización.”

Adicionalmente, dicho concepto fue recogido por la legislación en el artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

Centro Sector Chambacú

Edificio Inteligente Piso 6 Oficinas 606-607

Teléfono: 6642996- Cel 3126229081

Email: manuelaraujoarnedo@hotmail.com

MANUEL ARAÚJO ARNEDO



Abogado - Director de Procesos

uso del suelo Predio con Referencia Catastral 00-01-0001-0226-000 se clasifica como rural”.

Se resalta que NO SE APORTÓ con el avalúo ni en el proceso la citada certificación la Alcaldía Municipal de Turbana de fecha 20 de Febrero de 2014, y firmada por Boris Burgos Secretario de Planeación, dirigido al Dr. William Amín Jattin Gerente Proyecto-Autopista del Sol S.A. el uso del suelo Predio con Referencia Catastral 00-01-0001-0226-000 se clasifica como rural..

En el audio del interrogatorio al perito HERNANDO SARMIENTO CASTELLON, al preguntarle que si el hubiese sabido que el predio era del uso industrial el avalúo hubiese sido otro manifestó que sí, lo cual demuestra que su avalúo estuvo mal realizado y también señala que fue la ANI quien le entregó los documento relativos a ser el suelo en abril de 2014 de uso rural, los cuales no aportó al proceso y no cumplió con su misión de acercarse a la Oficina de Obras Públicas del Municipio de Turbana y averiguar cuál era el uso del suelo del predio a avaluar, diligencia clave y necesaria para realizar su trabajo.

Conforme a lo expuesto se debe desestimar el avalúo de la parte demandante realizado por la LONJA INMOBILIARIA DEL CARIBE y acoger el avalúo realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA, afiliada a Fedelonjas, que sí aportó la certificación de ser el suelo de uso industrial, y con un valor de \$ 65.000 el M2.

DESTINACIÓN DEL PREDIO

Referente a los argumento del juez de primer grado que consideró que el terreno a expropiar está destinado a la actividad agrícola y ganadera y si bien el plan de ordenamiento lo habilita para actividades industriales, ni a la fecha de la oferta ni a la presente se están desarrollando actividades industriales y pretender que el metro cuadrado se pague con las expectativas de una actividad industrial futura es descontextualizar la norma, es desacertada su apreciación, pues siendo así un lote de terreno que este ubicado en la zona industrial de Mamonal en Cartagena, o en la zona industrial de cualquier ciudad del país debería venderse como rural o urbano, lo cual es un desacierto.

No hay norma que soporte la apreciación del juez, si un lote o predio está ubicado en una zona industrial, debe pagarse en esa forma y exigirse un requisito adicional de tener una industria o fabrica funcionando en ella para que sea industrial.

MANUEL ARAÚJO ARNEDO



Abogado - Director de Procesos

El Decreto 1420 de 1988 establece en su artículo 2 que se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable Por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el bien.”

Esta norma descarta la apreciación del juez de primera instancia y da valor al avalúo presentado por los demandados, ya que el avalúo realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA, afiliada a Fedelonjas, contiene las diversas transacciones realizadas por particulares en predios del municipio de TURBANA, de uso industrial, tal como el de los demandantes, y con fundamento el precio de esa compraventas obtuvo el valor más probable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el bien, estableciéndolo en \$67.000 el metro cuadrado, debiéndose pagar por los 5045,94 m² expropiados un valor de \$328.051.100, los cuales deben ser indexados a 2020, pues el avalúo se hizo en el año 2016 y debe actualizarse a la fecha de la sentencia de segunda instancia, pue es en ella donde se decreta la expropiación y pierden los demandados la titularidad del predio, que hasta hoy ostentan, de lo contrario la indemnización no sería sea reparatoria y plena, como lo exige la sentencia T-773A/12 de la Corte Constitucional

FALTA DE JURISDICCIÓN

En cuanto al argumento de carecer de jurisdicción para recabar la Resolución 1916 de la ANI de diciembre 12 de 2015 que calificó el suelo del predio en expropiación como rural, el cual se presume legal, debe indicarse que conforme al Decreto 466 de 2008 y el Decreto 1420 de 1988 no compete a la ANI realizar la clasificación de usos de suelos, y el CGP es quien regula e y adjudica a los jueces civiles el conocimiento de los procesos de expropiación, y por lo tanto es el juez y no la ANi el encargado de dirimir el conflicto, de lo contrario no habría razón de ser del conocimiento de la jurisdicción civil del proceso de expropiación sino se puede controvertir las Resoluciones de la ANI.

INDEXACIÓN MEJORAS

En cuanto al avalúo de las mejoras en \$13.224.550 y cultivos en \$18.353 se debe pagar indexado ala año 2020, como se pidió al contestar la demanda, pues el avalúo se hizo el 7 de abril de 2014, y han trascurrido más de CINCO años, perdiendo su valor adquisitivo el peso ante el fenómeno notorio de la inflación, de lo contrario la indemnización no sería reparatoria y plena, como lo exige la sentencia T-773A/12 de la Corte Constitucional y es ahora en el año

MANUEL ARAÚJO ARNEDO



Abogado - Director de Procesos

2020 cuando a través de un proceso judicial se ordena la expropiación y se transfiere a la propiedad de los demandados a la ANI.

PETICIÓN SUBSIDIARIA

Como petición subsidiaria, de acoger el Tribunal Superior el avalúo presentado por la ANI, deben indexarse los \$138.662.431 en que fueron avaluados 5045,94 m² expropiados, pues el avalúo se hizo el 7 de abril de 2014, y han trascurrido más de CINCO años, perdiendo su valor adquisitivo el peso ante el fenómeno notorio de la inflación, y es ahora en el año 2020 cuando a través de un proceso judicial se ordena la expropiación y se transfiere a la propiedad de los demandados a la ANI.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Manuel'.

MANUEL RAMON ARAUJO ARNEDO

C.C. No. 73.093.057

T.P. No. 38.486 del C. S. de la J.