



CONSEJO DE ESTADO
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN PRIMERA

Bogotá, D.C., veintiséis (26) de noviembre de dos mil quince (2015)

CONSEJERA PONENTE: MARÍA ELIZABETH GARCÍA GONZÁLEZ.

REF: Expediente núm. 2008-00956.

Recurso de apelación contra la sentencia de 22 de junio de 2011, proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia.

Actores: JAVIER EMILIO DUQUE Y OTRA.

Se decide el recurso de apelación oportunamente interpuesto por el apoderado de la actora contra la sentencia de 22 de junio de 2011, proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, que denegó las pretensiones de la demanda.

I-. ANTECEDENTES.



I.1-. JAVIER EMILIO DUQUE y MARÍA VICTORIA MORALES DE DUQUE, mediante apoderado, presentaron demanda ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, en ejercicio de la acción de nulidad y restablecimiento del derecho, tendiente a obtener las siguientes declaraciones:

1ª: Son nulas las **Resoluciones núms. 340 de 16 de abril de 2007, “Por la cual se dispone una expropiación por la vía administrativa de un bien inmueble”** ubicado en la Calle 74 núm. 43A-59 de la Ciudad de Medellín¹ y **496 de 5 de junio de 2007, “Por medio de la cual se decide un Recurso de Reposición y se dispone la corrección de la Resolución No. 340 de 16 de abril de 2007, con el propósito de precisar los números de los certificados de disponibilidad y reserva presupuestal y el valor en números del pago indicado en el Artículo Tercero”**, expedidas por el Alcalde de Medellín.

1 Identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-346276.



2ª: Que como consecuencia de la declaratoria anterior y a título de restablecimiento del derecho se ordene el pago del valor del inmueble a un precio coherente y ajustado al valor comercial del inmueble expropiado.

I.2. Los actores fundamentan sus pretensiones en, síntesis, en los siguientes hechos:

Que mediante el Acuerdo núm. 03 de 2004 se aprobó el Plan de Desarrollo del Municipio de Medellín 2004-2007, dentro del cual se incluyó como obra a desarrollar, por el ente territorial, la del Sistema de Transporte Masivo METROPLÚS.

Señalaron que para el desarrollo de dicho proyecto, el Municipio de Medellín se obligó, a través del Decreto de Delegación núm. 2335 de noviembre 2005, a realizar por medio del Gerente General de METROPLÚS S.A. las ofertas de adquisición de los predios necesarios para el proyecto.



Afirmaron que dentro del ámbito especial, requerido por el citado proyecto, se encontraba el predio de propiedad de los demandantes, identificado con la matrícula inmobiliaria núm. 01N-346276, y cuya nomenclatura de dirección urbana era la Calle 74 núm. 43A- 59.

Expresaron que, a través de la Resolución núm. 432 de 23 de octubre de 2006, se realizó la oferta de compra del referido predio, por un valor de \$62.925.250.00, conforme al avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Suma que fue rechazada por los actores.

Indicaron los demandantes que en virtud de los errores de los avalúos realizados por la Administración Municipal, procedieron a obtener avalúos de terceras personas.



Explicaron que el *primer avalúo* fue realizado por los señores Jorge M. Castrillón Urrego y Diana Castrillón Urrego, el cual arrojó un valor por metro cuadrado de \$490.000.00 y un precio final de \$96.236.000.00, valor superior al determinado por la Administración Municipal; el *segundo avalúo*, realizado por la Lonja de Propiedad Raíz, determinó un valor de lote y construcción de \$476.618,52 por metro cuadrado y un precio final de \$93.607.878; y el *tercer avalúo* realizado por ASOLONJAS que determinó como valor del metro cuadrado \$448.229.00 y un precio final de \$98'891.172.00.

Manifestaron que mediante la **Resolución núm. 340 de 16 de abril de 2007**, el Municipio de Medellín ordenó la expropiación del referido inmueble, el cual tiene un área total de 308,22 metros cuadrados, de la cual el área construida es de 196,40 metros cuadrados, por un valor de \$62'925.250.00.



Que el citado valor fue estimado con fundamento en una cifra determinada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, como ente delegado por la Administración Municipal.

Que los actores interpusieron el recurso de reposición contra la anterior Resolución, en el cual expusieron acerca de la indebida apreciación del valor del bien inmueble, y el cual fue decidido, a través de **la Resolución núm. 496 de 56 de junio de 2006**, que confirmó la decisión recurrida.

Que realizada la expropiación y la consecuente demolición del inmueble, los demandantes no recibieron suma alguna de dinero, toda vez que sobre el inmueble recaían créditos hipotecarios en favor de COLMENA S.A. e INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A.- I.S.A.

I.3.- Los actores adujeron, en síntesis, los siguientes cargos de violación:



Como normas violadas señalaron los artículos 29 de la Constitución Política; 67 de la Ley 388 de 1997; y 35 del Código Contencioso Administrativo.

Afirmaron que se desconoció el debido proceso por parte del Municipio de Medellín, en cuanto decidió adelantar la expropiación sobre un avalúo no ajustado a la realidad y omitió tener en cuenta los tres (3) avalúos, realizados por especialistas, que indicaban sumas diferentes a la adoptada en los actos administrativos acusados.

Señalaron que las **Resoluciones acusadas** presentan insuficiencia de motivación, dado que no se refirieron puntualmente al origen del valor del inmueble, ni al método puntual adoptado para efectos de la valoración, ni sustentaron el porqué de ese avalúo comercial en esa cuantía, como tampoco la razón de la diferencia con los valores asignados por los otros avalúos.



Sostuvieron que esa falta de pruebas, ausencia de fundamentos y omisiones, en los actos administrativos acusados, en relación con los avalúos allegados por la parte actora, constituyen una violación del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, que impone la indemnización sobre el valor comercial.

Adujeron que las Resoluciones demandadas también adolecen de falsa motivación, en razón de que no obedecen a situaciones ciertas o ajustadas a la realidad, dado que tomaron en cuenta un valor de metro cuadrado contrario a la realidad.

I.4.- El Municipio de Medellín-, a través de apoderado, contestó la demanda y para oponerse a las pretensiones, adujo, en síntesis, lo siguiente:

Señaló que METROPLÚS S.A. fue la empresa encargada de adelantar las gestiones para la adquisición del predio de los actores, en



desarrollo del Convenio Interadministrativo núm. 01 de 2005, razón por la cual se solicita el llamamiento en garantía de la misma.

Manifestó que el proceso de expropiación por vía administrativa se adelantó en toda su plenitud, con todas las garantías y aplicando el debido proceso constitucional, toda vez que se decidieron todas las peticiones presentadas por los actores, así como los recursos que contra las mismas procedían.

Expresó que la adquisición del predio se basó en un avalúo, realizado por un experto en el tema, en el cual se hizo referencia a que se utilizó la metodología de mercado y renta. Cumplió con todos los requisitos señalados en el Decreto 1420 de 1998 y en la Resolución 762 de 1998 de IGAC.

Alegó que la parte actora no ataca la veracidad de la legalidad del avalúo, tomado en cuenta por el Municipio, ni expone los errores que posee el mismo, ni cuáles son.



Indicó que los avalúos, que sirven de prueba a los demandantes, son imprecisos, ya que se basan en un área de 308.22 M2, y de acuerdo con la Escritura Pública núm. 3422 de 31 de julio de 1996, de la Notaría 1ª de Medellín y los levantamientos topográficos de METROPLÚS S.A., el área es de 196.40 M2, razón por la cual los valores arrojados por dichos informes no son admisibles.

Aclaró que no se debió tomar para el avalúo como área del lote la correspondiente a donde se levanta el edificio, puesto que ésta incluye una zona común, que no pertenece al propietario.

Estimó que el precio indemnizatorio, reconocido en el acto administrativo que decide la expropiación, es el mismo valor comercial del predio, determinado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Sostuvo que si bien se pagaron los créditos que estaban vigentes sobre el predio, a los actores les quedó un remanente de



\$14'661.033.00 para cada uno de ellos, tal y como se desprende de los comprobantes aportados, expedidos por la Fiduciaria de Occidente.

Que ello se dio de conformidad con el artículo 17 de la Ley 9ª de 1989, que ordena adquirir un predio saneado.

I.5-. La empresa **METROPLÚS S.A.**, tercera interesada en las resultas del proceso y beneficiaria directa del acto acusado, solicitó que no se accediera a las pretensiones de la demanda.

Adujo que el Municipio de Medellín, al expedir la **Resolución núm. 340 de 16 de abril de 2007**, por medio de la cual se dispuso la expropiación por vía administrativa del bien inmueble de propiedad de los actores, no fue ajeno al cumplimiento del debido proceso, informando en la misma sobre la procedencia del recurso de reposición.



Que prueba del respeto al debido proceso fue la comunicación de 23 de mayo de 2007, mediante la cual los actores manifestaron su inconformidad frente al valor asignado al metro cuadrado por la entidad evaluadora, que fue decidida por la Resolución núm. 496 de 5 de junio de 2007.

Frente a la falsa motivación, señaló que los demandantes conocieron el avalúo LPR A-442-06, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, por valor de \$59.236.500, donde se refleja una información básica, jurídica, y del sector, características particulares del inmueble, del lote, de la construcción, especificaciones de la construcción por niveles, áreas y valores, ente otros, el cual fue revisado atendiendo las observaciones de los propietarios, quedando un valor de \$62.925.250, según comunicación LPR-673-3-1, suscrita por la Directora de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.



Que por disposición legal, le corresponde a METROPLÚS S.A. acogerse a los argumentos y especificaciones que para el efecto establezca la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, y no a los expuestos por otros peritos, solicitados por los actores.

Que las dos primeras pretensiones de la demanda se yuxtaponen, dado que se solicita la nulidad de los actos administrativos, lo que indicaría que todo el proceso de expropiación desaparecería de la vida jurídica. No puede solicitarse la nulidad de todos los actos y pedir que se complemente el valor del avalúo del inmueble, que ha sido expropiado y del cual se ha solicitado la nulidad de los actos administrativos que lo soportan.

Propuso las siguientes excepciones:

-INEPTITUD DE LA DEMANDA: Consideró que se presenta esta excepción, dado que no hay concordancia entre la pretensión, las normas violadas y el concepto de violación, además de que en



ninguna de las pretensiones se solicita la nulidad de los actos señalados por METROPLÚS.

-FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA:

Argumentó que esta excepción se presenta, toda vez que METROPLÚS no fue quien expidió los actos administrativos acusados.

-AUSENCIA TOTAL DE PRUEBAS: Expresó que no se presentó prueba alguna para desvirtuar los informes técnicos de avalúos, presentados por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

-CADUCIDAD: Explicó que la referida excepción se presenta, en cuanto la **Resolución núm. 340 de 16 de abril de 2007 acusada** quedó ejecutoriada el 23 de mayo de 2007, y los actores sólo contaban con cuatro (4) meses, a partir de dicha fecha, para presentar la correspondiente acción, la cual fue presentada el 5 de octubre de 2007, sobrepasando dicho término.



II-. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA RECURRIDA.

La Sala Tercera de Decisión del Tribunal Administrativo de Antioquia, a través de la sentencia de 22 de junio de 2011, encontró no probadas las excepciones propuestas por la entidad demandada y denegó las pretensiones de la demanda.

Los argumentos que sirvieron de fundamento para que el a quo fallara en ese sentido, se resumen, así:

Luego de hacer un recuento sobre la normativa que regula la expropiación por vía administrativa y pronunciarse sobre las excepciones propuestas por la entidad demandada, que no prosperaron, señaló que el análisis de la legalidad de las Resoluciones demandadas se centraría con relación al precio indemnizatorio, reconocido por la expropiación administrativa del bien inmueble, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria núm. 01N-346276.



Expresó que de acuerdo con los antecedentes administrativos, el avalúo comercial del referido bien inmueble expropiado, perteneciente a los actores, fue efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Que en dicho avalúo se utilizó el método comparativo o de mercado; se tuvieron en cuenta los avalúos recientes para la época y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenecía el bien inmueble, y se concluyó que el precio indemnizatorio sería de \$59'236.500.00.

Que se dejó constancia de que el apartamento 201 presentaba humedad, y que el apartamento 202 tenía buena iluminación y buenos acabados.

Que se realizó una revisión del avalúo inicial, en la cual se determinó un nuevo valor del metro cuadrado de dicho inmueble. Para el efecto, se señaló que el valor del metro cuadrado del apartamento 202



incrementaba a \$335.000, mientras que el valor del apartamento 201 quedaba igual.

Que la referida revisión del avalúo fue acompañada de un cuadro de mercado del Barrio Manrique, donde constan los valores del metro cuadrado de otros inmuebles, que oscilan entre \$206.186.00 y \$555.556.00, arrojando un promedio aritmético de \$357.598.00.

Relató que los actores acompañaron con la demanda, tres avalúos realizados de forma particular.

Sobre el *primer avalúo*, realizado por la Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias- ASOLONJAS, advirtió que no podía ser valorado como prueba en el proceso, toda vez que el mismo obraba en copia simple.

Explicó que si bien quien lo suscribió rindió declaración dentro de la etapa probatoria, en la cual afirmó que en el mes de noviembre de



2006, realizó un avalúo a los inmuebles de los actores, dentro de la misma diligencia no efectuó el reconocimiento del documento, bajo las formalidades del artículo 273 del C.P.C., es decir, no se “solicitó la exhibición del mismo” al declarante, a efectos de que declarase si el manuscrito que obraba en el plenario fue o no elaborado por él.

Con relación al *segundo avalúo*, realizado por los señores Darío A. Castrillón U y Jorge M. Castrillón, precisó que, a pesar de que fue aportado en copia simple al plenario por la parte demandante, dicho avalúo debía ser apreciado por la Sala de Decisión, teniendo en cuenta que el 12 de agosto de 2009, el señor Jorge Mario Castellón Urrego realizó reconocimiento del documento cuando le fue exhibido.

Indicó que en este avalúo se utilizó el método de reposición como nuevo, el cual consiste en “establecer el valor comercial de un inmueble, a partir de calcular **cuánto** cuesta hoy”, descontándole el período de tiempo en que ha sido utilizado, aplicando el “método de



depreciación”, sacando como un valor para la construcción de \$357.700.000.000.

Que, así mismo, se utilizó el método del mercado definido como “investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables” y del cual se concluyó que el valor total del avalúo correspondía a \$96’236.000.000.

Estimó que este avalúo no contiene los elementos fundamentales de la aplicación del “método comparativo del mercado”, que consiste en “deducir el precio por comparación de transacciones, oferta y avalúos recientes, de bienes semejantes o equiparables, previos ajustes de tiempo, conformación y localización entre otros”, pues no aparece en sus apartes, ni en sus anexos, cuáles fueron exactamente las operaciones inmobiliarias o los avalúos recientes que se tuvieron en cuenta para hacer la anunciada comparación, por tal razón, el citado



avalúo está desprovisto de argumentos técnicos y de apoyo probatorio.

Que, además, no aparece la constancia expresa de las comparaciones, simulaciones, cálculos y operaciones efectuados para deducir el valor unitario del metro cuadrado, a pesar de que citó cifras sobre las transacciones inmobiliarias en el sector y que hizo referencia a "casa- similar".

Que, en otras palabras, a pesar de las abundantes consideraciones expuestas en el avalúo en mención, ninguna de ellas constituye una premisa suficiente, que permita concluir que el valor comercial del inmueble asciende realmente a la suma total de \$96'236.000.00

Que en los procesos de expropiación administrativa resulta insuficiente que los Auxiliares de la Justicia determinen los valores sin argumentos técnicos que los sustenten, fundamentos que



igualmente deben tenerse en cuenta al momento de analizar los avalúos aportados por las partes.

Sobre el particular, trajo a colación la sentencia de 14 de mayo de 2009 (Expediente núm. 0500123-31-000-2005-03509-01, Consejero ponente doctor Rafael E. Ostau De Lafont), en la que se dijo:

"En estos casos resulta insuficiente la mera exposición de los resultados de las operaciones periciales practicadas y de las deducciones extraídas por el perito, huérfanas de las explicaciones relativas a su obtención, omitiendo la exposición y explicación de las razones por las cuales no es dable mantener otro criterio diferente".

(...)

La labor del perito consiste precisamente en proporcionar, junto con el fruto de su propia interpretación, los fundamentos que los soportan, para situar a sus destinatarios en condiciones de poder valorar la objetividad, la razonabilidad, la coherencia y la sensatez de las conclusiones presentadas".

Afirmó que de acuerdo con el parágrafo 1º del artículo 12 de la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi **"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"**,



el método de costo de reposición no debe ser usado cuando corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal, como es el caso bajo estudio, conforme consta en el certificado de tradición y libertad.

Recordó que el valor fijado por el Municipio de Medellín, de conformidad con el avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en el acto de expropiación demandado, ostenta la presunción de legalidad, así como el resto del referido acto de expropiación, motivo por el cual el que alega que el avalúo oficial es equivocado tiene la carga probatoria de demostrar precisamente los puntos de su incorrección.

Que el procedimiento del avalúo debe ser absolutamente claro y estricta y minuciosamente seguido, puesto que de él depende la conformidad tanto del propietario del bien, como del comprador.



Consideró que los artículos 1º, 2º y 3º del Decreto 1420 de 1998, deben entenderse en el sentido de que no se debe anunciar de manera simple cuál fue el método empleado para la elaboración del avalúo del bien expropiado o señalarse simplemente el cumplimiento de los requisitos, ya que dichos enunciados no alcanzan a desvirtuar su contenido.

Y frente al *tercer avalúo*, dijo que, al igual que el primer avalúo, está desprovisto de toda valoración probatoria, pues el mismo fue aportado en copia simple.

Advirtió que la declaración de la señora Ana María Sánchez Sierra no puede ser tenida como prueba, dado que no fue solicitada por las partes, ni decretada por el Magistrado Ponente, no obstante haber sido recepcionada por un error involuntario.

Concluyó que las pruebas allegadas al proceso, analizadas en su conjunto, no tienen la fuerza de convicción suficiente para demostrar



en forma fehaciente que el valor fijado en la **Resolución núm. 340 de 16 de abril de 2007 acusada**, al inmueble expropiado a los actores, por el Municipio de Medellín, no sea el justiprecio.

Agregó que los demandantes tenían la carga de demostrar la incorrección del avalúo oficial y acreditar la corrección del justiprecio presentado, lo que no se logró en este caso.

III.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

Los actores fincaron su inconformidad, en esencia, así:

Sostuvieron que no le asiste razón al a quo, al negar las pretensiones de la demanda, fundamentándose en pruebas que fueron allegadas y que en su momento procesal, no le merecieron reparo alguno, dado que las mismas fueron aportadas con la demanda y admitidas por el Tribunal de primera instancia sin exigir requisito alguno frente a las mismas.



Indicaron que posteriormente y en desarrollo de la etapa probatoria, dentro del trámite procesal, la parte demandada no tachó de falsos los documentos aportados.

Señalaron que se recibieron los testimonios de las personas que realizaron los avalúos aportados al proceso y sus declaraciones fueron consonantes con la experticia allegada, razón por la cual no entienden cómo puede el a quo descartarlas.

Explicaron que si bien dichos testimonios no hicieron referencia expresa a la suscripción de la firma, sí ratificaron el contenido y su autoría.

Adujeron que estas pruebas testimoniales tampoco fueron tachadas de falsas.



Alegaron que resulta incomprensible que no se tenga en cuenta la valoración efectuada por el señor Víctor Hugo García, de ASOLONJAS, ni los conceptos expuestos por la señora Ana María Sánchez Sierra y se le reste importancia al documento suscrito y a la declaración rendida por el señor Jorge Mario Castrillón Urrego, aduciendo falencias desde lo técnico, cuando goza de absoluta contundencia por los mismos aspectos sobre los que se rechaza.

Manifestó que, en atención a lo expuesto, debió el Tribunal de primera instancia, inadmitir o rechazar la demanda desde su presentación y no sorprender a la parte demandante con una decisión, que se aparte de la realidad y que genera inseguridad a los administrados.

IV.- ALEGATO DEL MINISTERIO PÚBLICO.

La Agencia del Ministerio Público en la oportunidad procesal correspondiente guardó silencio.



V-. CONSIDERACIONES DE LA SALA:

El presente asunto se contrae a establecer la legalidad de las **Resoluciones núms. 340 de 16 de abril de 2007**, *“Por la cual se dispone una expropiación por la vía administrativa de un bien inmueble”* ubicado en la Calle 74 núm. 43A-59 de la Ciudad de Medellín² y **496 de 5 de junio de 2007**, *“Por medio de la cual se decide un Recurso de Reposición y se dispone la corrección de la Resolución No. 340 de 16 de abril de 2007, con el propósito de precisar los números de los certificados de disponibilidad y reserva presupuestal y el valor en números del pago indicado en el Artículo Tercero”*, expedidas por el Alcalde de Medellín, mediante las cuales, respectivamente, se estableció como valor del precio indemnizatorio del bien expropiado, la suma de \$62'925.250.00, conforme al avalúo comercial LPR-A-442-06, efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, y se confirmó la anterior decisión.

² Identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-346276.



La parte actora fundamenta su inconformidad con la sentencia apelada, en que no le asiste razón al a quo al negar las pretensiones de la demanda y restarle valor probatorio a los avalúos presentados en la demanda, por ser allegados en copias simples, dado que cuando éstos fueron aportados con la demanda, ésta fue admitida, sin exigir requisito alguno con respecto a dichos elementos probatorios, además de que no fueron tachados de falsos por la demandada en la etapa probatoria.

De manera preliminar, la Sala debe puntualizar que los avalúos, que obran en el presente proceso, fueron presentados por la parte actora durante la actuación administrativa³, antes de la entrada en vigencia del C.P.A.C.A., razón por la cual estaba vigente en materia contencioso administrativa el artículo 11 de la Ley 446 de 1998, que a la sazón prescribía que *“En todas los procesos los documentos privados*

³ El avalúo elaborado por ASOLONJAS el 2 de diciembre de 2006, el avalúo realizado por la Lonja Propiedad Raíz el 16 de marzo de 2007 y el practicado por Jorge M. Castrillón Urrego y Darío Castrillón Urrego el 5 de marzo de 2007 fueron allegados por la parte demandante el 23 de mayo de 2007, con el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución núm.340 de 16 de abril de 2007, conforme consta a folios 19 a 23.



presentados por las partes para ser incorporados a un expediente judicial con fines probatorios, se reputarán auténticos, sin necesidad de presentación personal y autenticación...". Esta preceptiva demuestra que si la demanda fue presentada el 5 de octubre de 2007, los avalúos, como elemento probatorio, debían gobernarse por ella, norma que tenía un alcance plenamente garantista.

A este respecto conviene destacar que esta Corporación en sentencia de 9 de julio de 2013 (Expediente núm. 2011-00709-00 (PI), Actor: Roy Leonardo Barreras Montealegre, Consejero ponente doctor Guillermo Vargas Ayala), ha sostenido que los documentos en fotocopia simple y no autenticados tienen *"la misma validez y eficacia de un documento original, siempre que se garantice su autenticidad e integridad y 'el cumplimiento de los requisitos exigidos por las leyes procesales"*.

Posteriormente, esta Sección, en sentencia de 29 de agosto de 2013 (Expediente núm. 11001-03-24-000-2004-00263-01, Actor: GASEOSAS



LUX S. A.)⁴, se pronunció sobre la validez de las copias simples que no han sido tachadas de falsas, en los siguientes términos:

“... La Sala hace énfasis en cuanto a que rectifica la posición que ha venido adoptando en el sentido de restarle valor probatorio a las copias simples aportadas a un proceso, por cuanto **es evidente que no existe razón válida que justifique dudar de su contenido si quien tuvo la oportunidad de controvertirlo o tacharlo de falso, no lo hizo.**

Igualmente, esta nueva postura acompasa con el derecho procesal moderno que, siguiendo el artículo 228 Constitucional, se caracteriza por imprimir prevalencia a lo sustancial frente a lo formal. Como ejemplo de ello están los artículos 215 del C.P.A.C.A., que según la Comisión Redactora constituye una innovación, en la medida en que la regla que había imperado en el régimen procesal anterior había sido la de que las copias para que tuvieran valor probatorio tenían que ser auténticas según los eventos de que trata el artículo 254 del C. de P.C., **en cambio de la redacción del Nuevo Código se extrae que la regla general es la de que las copias tienen el mismo valor del original, cuando no han sido tachadas de falsas; y el artículo 246 del Código General del Proceso⁵, dispone que las copias “tendrán el mismo valor del original, salvo cuando por disposición legal sea necesaria la presentación del original o de una determinada copia”.** (Negrillas y subrayas fuera de texto.)⁶

⁴ Consejera ponente doctora María Elizabeth García González.

⁵ Entra en vigencia el 1o. de enero de 2014.

⁶ Este criterio fue reiterado en sentencia de 23 de enero de 2014 de esta Sección (Expediente núm. 2007-00182-01, Actora: INVERSIONES FLORIDA LTDA., Consejera ponente doctora María Elizabeth García González)



Atendiendo la citada preceptiva legal y los antecedentes jurisprudenciales, las copias simples tienen el mismo valor probatorio que las originales, salvo cuando por disposición legal sea necesaria la presentación del original o de una determinada copia, o han sido tachadas de falsas.

En virtud de lo anterior, al no haber sido objeto de reproche por la parte demandada, sobre la veracidad y autenticidad de su contenido, ni tachados de falsos, los avalúos elaborados por ASOLONJAS y por Ana María Sánchez Sierra, que fueron aportados al proceso, por los actores, en copias simples, es evidente que el fallador de primera instancia, debió analizarlos y valorarlos.

Por consiguiente, debe la Sala, en aras de salvaguardar el principio de la prevalencia del derecho sustancial y el derecho fundamental de acceso a la Administración de Justicia, proceder a valorar los citados avalúos, por encontrarse la parte actora inconforme con el valor de la



indemnización expropiatoria, determinado a través del avalúo oficial efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, teniendo en cuenta que ésta lo tasó en un valor inferior, que difiere en gran proporción del precio indicado en los referidos avalúos.

Sea lo primero advertir que la Sala en la sentencia de 14 de mayo de 2009 (Expediente núm. 2005-03509, Actor: Walter de Jesús Osorio Ciro, Consejero ponente doctor Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta), aleccionó sobre el alcance de la expropiación administrativa y de la indemnización de carácter reparatorio pleno, de la siguiente manera:

“... 3.1.- Consideraciones preliminares relacionadas con el carácter justo y pleno de las indemnizaciones expropiatorias

El artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, garantiza la intangibilidad de la propiedad privada y de los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles. En su inciso 4º, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de julio 30 de 1999, se establece sin embargo 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.” (negrillas ajenas al texto)



En ese orden de ideas, cuando un particular se ve constreñido por el Estado a transferirle una porción de su patrimonio por motivos de utilidad pública o de interés social debidamente determinados por el legislador, tiene derecho al pago de una indemnización de carácter reparatorio y pleno, que comprenda tanto el valor del bien expropiado, como el que corresponda a los demás perjuicios que se le hubieren causado, tal como lo han precisado en forma reiterada la H. Corte Constitucional y el H. Consejo de Estado.

En ese mismo sentido, el artículo 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, establece de manera tajante y asertiva que “Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie podrá ser privado de ella sino en caso evidente de necesidad pública, debidamente justificada y previa una justa indemnización.” (negrillas ajenas al texto)

El Pacto de San José de Costa Rica, relativo a los derechos económicos y sociales, que por virtud de lo dispuesto en el artículo 94 de la Constitución Política de 1991 forma parte del llamado «bloque de constitucionalidad», prevé igualmente en su artículo 21.2 el pago de una indemnización previa y justa que cubra la totalidad de los perjuicios que se deriven de la transferencia forzada de un bien de dominio privado en favor del Estado. Lo anterior significa que el valor que se determine con esa finalidad, debe ser comprensivo de todas las ablaciones patrimoniales causadas, de tal suerte que las mismas sean objeto de una reparación integral. Por lo mismo, en la determinación del quantum indemnizatorio debe tenerse especial cuidado en no rebasar, en uno u otro sentido, la línea divisoria que marca las fronteras entre el enriquecimiento y el menoscabo.

Como bien se puede observar, el principio general que subyace en estas normas de rango superior, indica que los daños y perjuicios que se originen en el acto de autoridad mediante el cual se decreta la incorporación al dominio público de bienes de propiedad particular para satisfacer con ellos una necesidad de interés general, presupone necesariamente la obligación a



cargo de la autoridad que ostenta la potestas expropriandi, de indemnizar plena y previamente al afectado, con el propósito de restablecer el equilibrio roto por la privación patrimonial a la cual es sometido de manera forzada. En otras palabras, el hecho de que en estos casos el interés general deba prevalecer sobre los intereses privados, no significa en modo alguno que por dicha circunstancia queden excluidas las garantías que la Constitución reconoce en favor del propietario, pues no puede pretenderse que éste deba asumir a título personal un detrimento en su patrimonio, como consecuencia de la ruptura del principio de igualdad en el reparto de las cargas públicas.

Así las cosas, la indemnización que ha de reconocerse al afectado en estos casos como consecuencia de la transmisión imperativa de su derecho de dominio, constituye un instrumento para garantizar que el perjuicio sea transferido a todos los miembros de la colectividad y reparado de manera integral.

Partiendo de las anteriores consideraciones, La H. Corte Constitucional, mediante sentencia C-153 de 1994 señaló que el quantum de la expropiación debe abarcar, además del valor del bien expropiado, el de "...los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación". Y agrega: "Por todo lo anterior, es evidente que la indemnización prevista en 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 propietario cuyo bien ha sido expropiado." (Cursivas de la Corte).

En esa misma línea de pensamiento, el destacado administrativista argentino MANUEL MARÍA DíEZ, señala que "[...] la suma a pagar debe cubrir exactamente el daño que se irroge al propietario, sin que éste se empobrezca ni enriquezca, en la medida que tal resultado pueda razonablemente alcanzarse." (negrillas ajenas al texto).

En sintonía con la anterior apreciación, el profesor RAFAEL BIELSA comenta que "La reparación integral debe ser justa y



razonable” y continúa diciendo, “...«el justiprecio» es el que representa y restablece el equilibrio, no, desde luego, nominalmente, sino realmente, efectivamente.” (Negrillas ajenas al texto)

Como corolario de lo expuesto, debe entenderse que la decisión de expropiar un bien del dominio privado, comporta necesariamente la obligación de indemnizar el daño, todo el daño y nada más que el daño, esto es, sin pecar por exceso o por defecto, pues es claro que una indemnización que exceda los límites de lo justo, o que resulte ser parcial o incompleta, se aparta del postulado de justicia consagrado por el constituyente.

Así las cosas, toda indemnización que se torne írrita o injusta ocasiona un menoscabo o desmedro económico al patrimonio de la persona afectada con la expropiación, a quien le asiste el derecho subjetivo de ser indemnizada conforme a la garantía constitucional ya mencionada. En caso contrario, el asunto podrá ser objeto de acción contencioso-administrativa, puesto que ésta es procedente respecto del precio, cuando el expropiado considere incumplido el mandato de que la indemnización sea justa y plena.

Lo anteriormente expuesto explica el porqué el artículo 71 de la Ley 388 de 1997, en el cual se regula el proceso contencioso administrativo especial de expropiación por vía administrativa, establecen textualmente lo siguiente en el inciso 1º y el numeral 6º:

Artículo 71º.- Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares: (Subrayado fuera de texto)

[...]

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio. (Subrayado fuera de texto)

Como bien se puede observar, los dispositivos legales que se acaban de indicar, permiten a los propietarios afectados demandar ante la justicia administrativa el pago de los daños derivados de una expropiación por vía administrativa, cuando quiera que el precio indemnizatorio reconocido por la administración a título de indemnización no alcance a proporcionar una reparación justa y plena, esto es, cuando la suma decretada no sea suficiente para cubrir el valor comercial del inmueble y los demás daños irrogados (Ablatio domini), con lo cual se quiere evitar una ruptura del principio de igualdad frente a las cargas públicas.

Por otra parte, 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.

El carácter resarcible del daño depende fundamentalmente de la certeza de su ocurrencia, pues es claro que las lesiones de carácter hipotético, estocástico o contingente no pueden ser objeto de reparación o compensación. El agravio debe estar revestido entonces de certeza para que produzca efectos jurídicos y dé lugar al resarcimiento, pues todo aquello que constituya una simple conjetura o una suposición no puede dar lugar a una indemnización..." (Subrayas fuera de texto).



Sobre esta temática, se debe señalar que el actor es quien tiene la carga de probar en el proceso que el avalúo oficial es equivocado, demostrando precisamente su incorrección.

En tratándose de la *carga de la prueba frente a la inconformidad con el valor de la indemnización*, conviene precisar que en la sentencia antes invocada, la de 14 de mayo de 2009, esta Sección se pronunció así:

“Observa esta Corporación que si bien en el avalúo elaborado por la Subsecretaría de Catastro Municipal, obrante a folios 66 a 74 del cuaderno principal, se anuncia que el precio del inmueble establecido por la administración se determinó como resultado de la aplicación del “MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO”, que *“Consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta y avalúos de inmuebles similares o equiparables, previos ajustes de tiempo, conformación y localización entre otros”*, y aunque se asegura que *“Se han consultado las estadísticas y avalúos recientes y la de varios miembros afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S. A., sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente sobre inmuebles similares”*, lo cierto es que en ninguno de los apartes de dicho documento ni en sus anexos se señalan cuáles fueron exactamente las operaciones inmobiliarias o los avalúos recientes que se tuvieron en cuenta para hacer la anunciada comparación, lo cual permite concluir que contra el justiprecio realizado por esa dependencia municipal cabrían exactamente las mismas críticas que el apoderado del Municipio demandado formula



en su apelación contra el dictamen rendido por la perito, pues ante la ausencia de la mencionada información, el avalúo practicado por la Subsecretaría de Catastro Municipal también estaría desprovisto de argumentos técnicos y de apoyo probatorio.

No obstante lo anterior, **al haberse incorporado dicho valor en el texto de los actos administrativos demandados, debe entenderse que el mismo se encuentra amparado por la misma presunción de legalidad y de certeza que se predica de las decisiones de la administración, lo cual admite desde luego prueba en contrario. En tales circunstancias, el actor tiene la carga de demostrar en el proceso que el avalúo oficial es equivocado, demostrando precisamente su incorrección.**

(...)

Según el criterio expresado por esta Corporación, **en estos casos resulta insuficiente la mera exposición de los resultados de las operaciones periciales practicadas y de las deducciones extraídas por el perito, huérfanas de las explicaciones relativas a su origen y al proceso lógico e intelectual que ha conducido a su obtención, omitiendo la exposición y explicación de las razones por las cuales no es dable mantener otro criterio diferente.**

Precisamente por el hecho de que tanto las partes como la autoridad judicial no cuentan con los conocimientos especializados del perito, es de esperar que éste revele los datos y los hitos de su discernimiento, que si bien un entendido en la materia puede reputar elementales, un profano puede encontrarlos inasequibles. Obsérvese que el cometido principal de cualquier experticia no es otro que la persuasión, y esta difícilmente se logra cuando solamente se efectúan afirmaciones o negaciones de manera apodíctica, negándole al juez y a las partes la posibilidad de conocer los rudimentos básicos del análisis efectuado. **La labor del**

perito consiste precisamente en proporcionar, junto con el fruto de su propia interpretación, los fundamentos que lo soportan, para situar a sus destinatarios en condiciones de poder valorar la objetividad, la razonabilidad, la coherencia y la sensatez de las conclusiones presentadas.

Teniendo cuenta las falencias que quedan expuestas y ante la imposibilidad de dar plena credibilidad a la prueba pericial practicada en el proceso en relación con el justiprecio del inmueble expropiado, **la Sala considera, al amparo de la sana crítica, que el actor no logró desvirtuar en el proceso la corrección del justiprecio preparado por la Subdirección de Catastro de Medellín. Por esa misma razón ha de concluirse que el actor tampoco logró desvirtuar la presunción de legalidad que cobija los actos administrativos demandados que acogieron ese justiprecio, pues al no obrar en el expediente ningún medio de prueba que permita demostrar que el avalúo fijado por la administración fuese incorrecto, no hay ninguna razón para decretar la nulidad parcial deprecada por el actor en lo relativo al precio indemnizatorio.**

Todo lo anterior tiene su fundamento legal en el numeral 6° del artículo 237 del C. de P. C., en donde se dispone que "*El dictamen debe ser claro, preciso y detallado; en él se explicarán los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones*". Esta disposición consagra la necesidad de explicar el porqué se rinde el dictamen en determinado sentido, indicando las razones de orden técnico, científico o artístico que se tuvieron en cuenta para conceptuar, a fin de que, como ya se dijo, las partes puedan ejercer el derecho de contradicción de la prueba y el juez, por su parte, pueda valorar la racionalidad y objetividad de las conclusiones emitidas.



El actor tenía la carga de demostrar la incorrección del avalúo oficial y acreditar la corrección del justiprecio presentado por quien actuó como perito en el curso de la primera instancia, cometido que no se logró en el asunto *sub examine*. (Negrillas y subrayas fuera de texto).

Desarrollando los criterios anteriormente expuestos por la Sala, en el caso sub examine debe destacarse en relación con los avalúos aportados por la parte demandante y que no fueron valorados por el fallador de primera instancia, lo siguiente:

En cuanto concierne al **primer avalúo** practicado por el Avaluador Profesional **Víctor Hugo García González de la ASOCIACIÓN NACIONAL DEL LONJAS INMOBILIARIAS- ASOLONJAS**, que concluyó como valor comercial total del inmueble la suma de \$98'891.172.00, se observa que éste indicó que *"se estudiaron cuidadosamente las características del inmueble, así como las del sector, oferta y demanda actuales y demás elementos necesarios para la valoración inmobiliaria para ello"*, y enunció que se realizó un estudio de mercado, e indicó los valores de construcción (área construida aproximada, edad, conservación, metodología (depreciación



acumulada), costo directo de construcción actual por m2, vida técnica, depreciación calificación, coeficiente de depreciación, valor a depreciar, valor total construcción por m2) y de terreno del inmueble (área del terreno, venta, costo directo de construcción actual por m2, costo m2 del terreno, cuota participación sobre la construcción, a saber:

"VALORES

Construcción

Area construida aproximada	196.40m2
Edad aproximadamente	20años
Conservación	Muy bueno
Metodología (depreciación Acumulada)	Fitto Corvini
Costo directo de construcción actual por m2 (Construida)	780.208 Pesos m2
Vida Técnica	100 años
Depreciación Calificación	1
Coeficiente de depreciación	57
Valor a depreciar	897.239
Valor total construcción por m2	448.229 Pesos m2
Valor total construcción	88.032.273 Pesos

Terreno (método Residual)

Area del terreno	308,22m2
Venta	780.208 Pesos m2
Costo Directo de Construcción actual por m2	780.208 Construida
Costo m2 del terreno	70.000 Pesos m2
Cuota participación sobre la construcción	0,5033 Coeficiente
Valor total del terreno	10.858.899

Anexos

Descripción	0
Área m2	0
Valor m2	0
Valor total anexos	0



Sumatorias

Valor terreno + Construcción (Valor inmueble) 98.891.172

Valor del inmueble (en letras)

Noventa y ocho millones ochocientos noventa y un mil ciento setenta y dos pesos.”

En el testimonio rendido en este proceso el 20 de octubre de 2009, el señor Víctor Hugo García González señaló que *“se hizo un comparativo homogenizado de mercado, para la construcción utilizamos el método deprecación acumulada por la metodología de fitto y corvini y el método residual para el terreno”*. Y que para determinar el valor del metro cuadrado, aplicado al avalúo, se tuvo en cuenta *“el estado de los materiales, la vida corrida y la vida útil de cada inmueble, el estrato en que se encuentran, vías de acceso, y el uso determinado para el sector”*.⁷

⁷ Folios 492 a 493.



Sin embargo, no especificó cuáles fueron las características del sector, de oferta y demanda que se tuvieron en cuenta para la valoración del inmueble, ni se allegó explicación o soporte probatorio alguno, que sustente el citado estudio de mercado, lo cual permite expresar que este avalúo carece de argumentos técnicos y de apoyo probatorio, que conlleven a acreditar la corrección del justiprecio arrojado por este avalúo y la incorrección del avalúo oficial efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Con respecto al **segundo avalúo**, practicado por **Ana María Sánchez Sierra de la Lonja Propiedad Raíz**, que arrojó como valor comercial del inmueble de los actores la suma de \$93.607.878.00, se advierte que él también está desprovisto de argumentos técnicos y de apoyo probatorio, que conduzcan a demostrar la corrección del justiprecio que se hace en este avalúo y que entraña, obviamente, la incorrección de la pericia oficial efectuada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.



En efecto, el avalúo efectuado por la Lonja Propiedad Raíz se limitó a señalar que realizó un examen de la oferta y de la demanda de inmuebles similares, operaciones realizadas y avalúos efectuados en el sector y zonas similares, estudios de valores de tierras con predios equiparables previos ajustes de tiempo y conformación, potencial desarrollo y localización y consulta de base de datos de la LONJA PROPIEDAD RAÍZ, pero no explicó cuáles fueron las razones que llevaron a la Avaluadora Ana María Sánchez Sierra a acoger ese valor comercial y a desechar el peritaje oficial realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

En dicho avalúo, se estableció lo siguiente:

“6. CONSIDERACIONES GENERALES

Del sector:

Netamente residencial, se beneficia de todo el comercio presente por la carrera 45, vía comercial del sector.

En su vecindad se encuentra el Supermercado Consumo, Metrosalud, CAB Seguro Social Campo Valdés, Parroquia El Buen



Pastor, el Hospital Infantil Concejo de Medellín; el Departamento de Bomberos Estación Nororiental; la educación es atendida por los centros educativos Idem José María Bravo Márquez, Instituto Tomás Villarraga, Escuela Porfirio Barba Jacob, Escuela marco Fidel Suárez.

Actualmente se adelantan los trabajos de Metroplus, por la carrera 45, la cual se encuentra cerrada para la circulación de vehículos; la carrera 46, es la vía por donde se está movilizand todo el transporte público.

Del edificio:

De amplio lote; se pudo haber aprovechado mejor su área al construir apartamentos de menor área, de forma independiente.

Del inmueble:

Originalmente era unas sola vivienda, luego se dividió en dos unidades de renta alcanza buena rentabilidad, un apartamento grande y el otro pequeño, con una distribución forzada. Cada unidad cuenta con servicios públicos de manera independiente.

Observaciones: El predio tiene afectación total, por las obras de MetroPlus, por ampliación vial.

7. METODOS VALUATORIOS

El método comparativo se adelantó mediante el examen de la oferta y la demanda de inmuebles similares, operaciones realizadas y avalúos efectuados en el sector y zonas similares, estudios de labores de tierras con predios equiparables previos ajustes de tiempo y conformación, potencial desarrollo y localización consulta a la base de LA LONJA PROPIEDAD RAÍZ.

El método de rentabilidad, consiste en fijar la relación entre el valor del canon mensual y el valor comercial del inmueble. La rentabilidad es el cálculo del costo de cesión en el usufructo de



un bien por un tiempo determinado, mediante el pago de una renta.

Para establecer el Factor de Comercialización se utilizó la Tabla de Herweert, estableciendo los coeficientes de oferta y demanda de acuerdo a criterio de los evaluadores para este tipo de inmuebles.

El método de reposición consiste en que, a partir de la base del costo de reproducción hacer una construcción igual. Luego de determinar dicho costo, se aplicaron castigos o deméritos por acabados y obsolescencia de estos en el mercado.

(...)

9. VALORES

VALOR PROPORCIONAL DEL LOTE	\$17,270,854.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	\$76,337,024.00
VALOR TOTAL	\$93,607,878.00

VALOR EN LETRAS: NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOSM/L.”

Ahora, en lo atinente al **tercer avalúo**, allegado por los actores, que sí fue valorado por el a quo, elaborado por los señores **Darío A. Castrillón U y Jorge M. Castrillón U.** y que concluyó determinando como valor comercial total del inmueble la suma de \$96'236.000.00, es del caso traer a colación los siguientes apartes del mismo:

“(...)



5. METODOLOGÍA UTILIZADA PARA EL SISTEMA VAUALTORIO DE LA CONSTRUCCIÓN.

Método de Reposición como nuevo

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuanto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, números de oficinas, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos pero tomando como precios los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy).

CALCULO DE CONSTRUCCIÓN

Inmueble 196.40 m	Vida útil 100 años, costo de reposición \$490.000
Vida recorrida 25 años	aproximadamente
Estado de conservación 2	
% de uso $25/100=0.450 \times 100=40$	
Factor de depreciación 0.45	
Depreciación $49000 \times 27, 00/100=132.300$	
Valores costos directos reales $\$490.000-\$132.300=$	\$357700
Valor metro cuadrado para el inmueble observado C.D.=	\$357.700
Valor metro cuadrado terreno C.D.=	<u>\$132.300</u>
Valor Total	\$490.000

Se sumaron las dos (2) áreas construidas correspondientes.

Calificación 1. Nuevo sin reparaciones.



Calificación 2. Estado bueno de conservación, requiere algunas reparaciones de poca importancia.

Calificación 3. Requiere reparaciones sencillas.

Calificación 4. Necesita reparaciones importantes.

Calificación 5. Sin valor.

Valor obtenido para la construcción: \$**357.700** m2.

MÉTODO DE MERCADO

El método de mercado que se utilizó consistió en investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficial, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

"5.1 CASAS (FUENTES CONSULTADAS)

INMUEBLE	VALOR	AREA	TOTAL
	COMERCIAL		
CASA- similar	420.000	54.34	22.822.800
CASA- similar	550.000	50.53	27..791.500
CASA- similar	450.000	37.07	16.681.500



Datos Complementarios:
Inmobiliaria de Medellín
Metro cuadrado
Revistas La Guía- Metro Cuadrado
Construdata
Valores de referencia del suelo (Catastro municipal)
Curaduría Primera

6. CONSIDERACIONES FINALES

Para determinar el valor comercial del inmueble además de sus características particulares antes descritas, se tuvo en cuenta:

El avalúo se presenta con valores discriminados para terreno y para construcción, sin embargo, el justiprecio del inmueble debe considerarse como un valor integral, teniendo en cuenta la normalidad restrictiva del sector que no permite aumentar las áreas de construcción.

El avalúo practicado corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble expresando en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasa de interés razonables y con disponibilidad de crédito; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

7. AVALÚO

VALORACIÓN			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL



CASA CONSTRUCCIÓN	196.40	357.700	-----
LOTE	101.17	132.300	-----
VALOR TOTAL AVALÚO		490.000	\$96.236.000

SON: NOVENTA Y SEIS MILLONES DOS CIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS.”

Analizado este tercer avalúo, estima la Sala que el Avaluador, para concluir que el valor comercial total del inmueble era la suma de \$96'236.000.00, no indicó cuáles fueron las ofertas o transacciones de bienes semejantes y comparables al del inmueble objeto de avalúo, que clasificó, analizó e interpretó para llegar a la estimación del valor comercial, al utilizar el método de comparación o de mercado, lo cual estaba obligado a realizar, según lo previsto en el artículo 1º de la Resolución núm. 620 de 23 de septiembre de 2008, “ *Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*”, expedida por el Director General del Instituto Geográfico “AGUSTIN CODAZZI”, que es del siguiente tenor:



“Artículo 1º. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

A este respecto, se debe precisar que si bien este tercer avalúo señaló que consultó los valores comerciales de casas similares, no identificó de manera explícita, de cuáles obtuvo la información, ni la fecha de publicación de los datos complementarios que consultó (Inmobiliaria de Medellín, Metro Cuadrado, Revistas La Guía- Metro Cuadrado, Construdata, Valores de referencia del suelo (Catastro municipal, Curaduría Primera), conforme lo establece el artículo 10º de la citada Resolución, que prevé:

“Artículo 10º. Método de comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior...”



En consecuencia, no cabe duda de que acertó el Tribunal de primera instancia, cuando al efecto, razonó de la siguiente manera:

“Encuentra esta Sala de Decisión que, **en el avalúo citado los montos concluidos para el valor del metro cuadrado del predio del actor, y el cual fue objeto de expropiación, se deduce de una serie de argumentos que no contienen los elementos fundamentales de la aplicación del “MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO”** que “*Consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta y avalúos de inmuebles similares o equiparables, previos ajustes de tiempo, conformación y localización entre otros*”, **pues no aparece en ninguno de los apartes de dicho documento ni en sus anexos cuáles fueron exactamente las operaciones inmobiliarias o los avalúos recientes que se tuvieron en cuenta para hacer la anunciada comparación, estando dicho documento desprovisto de argumentos técnicos y de apoyo probatorio.**

Nótese que en dicho avalúo no aparece la constancia expresa de las comparaciones, simulaciones, cálculos y operaciones efectuados para deducir el valor unitario del metro cuadrado, a pesar de citar cifras sobre las transacciones inmobiliarias en el sector, al referenciar casa- similar. **En otras palabras, a pesar de las abundantes consideraciones expuestas en el documento, se advierte que ninguna de ellas constituye una premisa suficiente que permita concluir que el valor comercial del inmueble asciende realmente a la suma total de \$96.236.000.**

Considera esta Sala que aunque en el avalúo se asegura que “*En la aplicación del método de comparación de mercados se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa*”, y en la declaración rendida por el



señor Jorge Mario Castrillón a folios 322 y 323 se afirmó que se consultaron los registros de la lonja de propiedad y de viviendas cercanas a la valuada, lo cierto es que, en ninguno de los apartes de dicho documento, ni en sus anexos, se señalan cuáles fueron exactamente las operaciones inmobiliarias o los avalúos que se tuvieron en cuenta para hacer la anunciada comparación”.

En igual sentido, le asistió razón al a quo al señalar que para elaborar el referido avalúo, el Perito no debió usar el método de Costo de Reposición, que se debe usar *“cuando corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal”*, de conformidad con el párrafo 1 del artículo 13 de la referida Resolución⁸, dado que en el presente caso, el inmueble de los actores, por el contrario, corresponde a una propiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal, según consta en el certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria núm. 01N-346276, visible a folio 394.

⁸ Artículo 13º. Método de Costo de Reposición...”

“Párrafo 1. Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o **por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.**” (Las negrillas y subrayas fuera de texto).



Además, observa la Sala que este método se debe usar “*por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones)*”, de acuerdo con lo establecido en el citado párrafo 1 del artículo 13 de la referida Resolución,⁹ pero en el sub lite sí existían datos de mercado, conforme se puso de presente anteriormente.

El análisis precedente de los avalúos, aportados por la parte demandante, deja traslucir que los mismos están desprovistos de la suficiente fundamentación fáctica y técnica, así como de las pruebas idóneas, que respalden los mayores valores, que arrojaron los tres avalúos, y que reclama la parte demandante.

En otras palabras, los justiprecios, arrojados en los avalúos practicados por Víctor Hugo García González de la ASOCIACIÓN NACIONAL DEL LONJAS INMOBILIARIAS- ASOLONJAS, Ana María Sánchez Sierra de la LONJA PROPIEDAD RAÍZ, y por los señores Darío A. Castrillón U y Jorge M. Castrillón U. no dan cuenta de las razones

⁹Ibídem.



de orden fáctico y técnico que llevaron a los mencionados Avaluadores a acoger los valores señalados en ellos y que permitan corroborar la corrección y certeza de sus dichos, ni de los fundamentos que conduzcan a descartar que el valor del precio indemnizatorio del bien expropiado sea la suma de \$62'925.250.00, establecida en el avalúo oficial, realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, y que fue acogido en las Resoluciones demandadas.

Habida cuenta de que la parte actora no demostró en el proceso que el avalúo oficial era equivocado e incorrecto, ni acreditó la corrección de los justiprecios presentados en los Avalúos que aportó, debe tenerse como válido, creíble y debidamente fundamentado, el avalúo oficial que sirvió de sustento a las Resoluciones acusadas.

De manera que acertó, por contera, el Tribunal, cuando expresó:

“Recuérdese que el valor fijado por el Municipio de Medellín en el acto expropiatorio, de conformidad con el avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, ostenta la presunción de legalidad, así como el resto del contenido del citado acto administrativo, razón por la cual el que alega que el



avalúo oficial es equivocado, tiene la carga probatoria de demostrar precisamente los puntos de su incorrección.

Sobre el precio del bien, el procedimiento del avalúo debe ser absolutamente claro y estricta y minuciosamente seguido, puesto que de él depende la conformidad tanto del propietario del bien (que no lo estaba vendiendo y debe ceder su derecho ante el interés de la generalidad) como el comprador (que está interesado en proteger el patrimonio público). Para ello la Ley señaló un procedimiento específico en el Decreto 1420 de 1998.

(...)

Considera la Sala que las normas transcritas deben entenderse en el sentido de que no se debe anunciar de manera simple cual fue el método empleado para la elaboración del avalúo del bien expropiado o señalarse simplemente el cumplimiento de los requisitos que las contienen, pues dichos enunciados, en el estudio de un acto administrativo que ostenta presunción de legalidad, no alcanzan a desvirtuar su contenido." (Negrillas y subrayas fuera de texto)

En conclusión, aparece evidente que los actos administrativos acusados no merecen reproche alguno sobre su juridicidad, razón por la cual debe mantenerse incólume la presunción de legalidad que los ampara y confirmarse la sentencia apelada, como en efecto se dispondrá en la parte resolutive de esta providencia.



En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A:

CONFÍRMASE la sentencia apelada, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Se deja constancia de que la anterior sentencia fue leída, discutida y aprobada por la Sala en la sesión del día 26 de noviembre de 2015.

MARÍA CLAUDIA ROJAS LASSO
Presidenta

MARÍA ELIZABETH GARCÍA GONZÁLEZ



ROBERTO AUGUSTO SERRATO VALDÉS

GUILLERMO VARGAS AYALA