



## CONSEJO DE ESTADO

### SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

#### SECCIÓN QUINTA

**Consejero Ponente: ALBERTO YEPES BARREIRO**

Bogotá D.C., tres (3) de mayo de dos mil dieciocho (2018)

**RADICACIÓN NÚMERO: 05001-23-31-000-2007-00533-01**

**ACTOR: ADRIANA MARÍA MONTOYA MORA Y OTROS**

**DEMANDADO: MUNICIPIO DE MEDELLÍN**

**Asunto: Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Expropiación Administrativa- Fallo de Segunda Instancia**

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia dictada el 6 de septiembre de 2011 por el Tribunal Administrativo de Antioquia que negó las pretensiones de la demanda.

### I.ANTECEDENTES

#### 1. Demanda

En ejercicio de la acción especial de nulidad y restablecimiento del derecho prevista en el artículo 71 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con artículo 85 del Código Contencioso Administrativo - en adelante CCA-, los señores Adriana María, Luz Estela, Carlos Arturo, Guillermo León y Elkin Montoya Mora, a través de apoderado judicial, elevaron las siguientes pretensiones:

*“PRIMERA. Que se declare la nulidad del inciso 1º del artículo 2º o del artículo 2º inciso 1º de la Resolución 1358 de septiembre 13 de 2006, mediante la cual el Señor Alcalde de Medellín, Doctor Sergio Fajardo Valderrama, asignó como valor indemnizatorio del predio de mis poderdantes, ubicado en la Calle 67 (Barranquilla) identificado en sus puertas de entrada con los números 51-54, 51-58 y 51-50 de este Municipio de Medellín, Matrícula Inmobiliaria 01N-47683, la suma de cincuenta y cuatro millones seiscientos sesenta y nueve mil ciento cincuenta pesos (54'669.150), supuestamente de acuerdo con el avalúo comercial practicado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.*

*SEGUNDA. Que se declare la nulidad de la Resolución 1505 expedida por el Alcalde de Medellín el 17 de octubre de 2006, mediante la cual se negó a reponer*



**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

la Resolución 1358 de septiembre 13 de 2006, con ocasión del recurso donde se solicitaba el ajuste del predio.

*TERCERA. Que para ser restablecidos en sus derechos los demandantes, se condene al MUNICIPIO DE MEDELLÍN a pagarles la suma de cuarenta y cinco millones trescientos treinta mil ochocientos cincuenta pesos (\$45.33.850), por concepto del ajuste al precio real del inmueble de propiedad de mis poderdantes, que ellos estiman en la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000) como su valor real, o lo que se pruebe dentro del proceso por encima del valor fijado el 20 de junio de 2006 por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y de Antioquia.*

*CUARTA. Que se condene en costas y agencias en derecho al Municipio de Medellín”.*

**1.2. Del análisis de la demanda y su corrección así como los demás elementos obrantes en el expediente, la Sala puede extraer los siguientes hechos relevantes:**

**1.2.1** La empresa Metroplus S.A. dictó<sup>1</sup> la Resolución APR 183 de 24 de julio de 2006 “por la cual se inician las diligencias tendientes a la adquisición por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa y se formula una oferta de compra”, en cuyo artículo 1º estableció:

*“De conformidad con lo establecido por la ley 388 de 1997, el objeto de esta oferta de compra consiste en la adquisición mediante enajenación voluntaria de un predio cuyos titulares del derecho de dominio son: ADRIANA MARÍA MONTOYA MORA...; LUZ ESTELA MONTOYA MORA...; CARLOS ARTURO MONTOYA MORA...; GUILLERMO LEÓN MONTOYA MORA...; ELKIN MONTOYA MORA; inmueble ubicado en la calle 67 No. 51 44/48/50 Primero, Segundo y Tercer Pisos...”*

En el artículo 3º de dicho acto se señaló que el precio de la oferta, conforme el avalúo comercial LPR 368-06 efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, sería de \$54.669.150.

Se dispuso, en el artículo 8º, iniciar las diligencias tendientes a lograr la adquisición del inmueble y advertir a los propietarios que si en el término de 30 días no se llegaba a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, se procedería a la expropiación por vía administrativa, según lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

---

<sup>1</sup> “En uso de sus facultades legales y estatutarias, en especial las otorgadas por la Ley 9ª de 1989 y los artículos 58, 59 y 60, el capítulo III, artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, el Convenio Interadministrativo No. 01 de 2005 y el Decreto de Delegación del Municipio de Medellín No. 2335 del 13 de noviembre de 2005”



*Radicación: 05001-23-31-000-2007-00533-01*

*Actor: Adriana María Montoya Mora y otros*

*Demandado: Municipio de Medellín*

*Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia*

**1.2.2** El 24 de julio de 2006, Metroplus S.A. profirió la Resolución 184 “*Por la cual se reconoce a la Unidad Social Hogar (USH) representada por ADRIANA MARÍA MONTOYA MORA...; LUZ ESTELA MONTOYA MORA...; CARLOS ARTURO MONTOYA MORA...; GUILLERMO LEÓN MONTOYA MORA...; ELKIN MONTOYA MORA; los Reconocimientos Económicos “TRÁMITES LEGALES, TRASLADO Y RENTA”*”

**1.2.3** El Alcalde del municipio de Medellín dictó la Resolución 1358 de 13 de septiembre de 2006 “*por la cual se dispone la expropiación de un bien inmueble*”, esto es, el de propiedad de los demandantes. Ello, por considerar, entre otras cosas, que de conformidad con el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, el término previsto para la enajenación voluntaria venció el 12 de septiembre de 2006, sin que aceptaron la oferta formulada.

Se determinó que el valor del precio indemnizatorio sería de \$54.669.150, conforme el avalúo comercial LPR 368-06 efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín.

**1.2.4** Por Resolución 1505 de 17 de octubre de 2006, se decidió el recurso de reposición interpuesto por los demandantes contra la Resolución 1358 de 2006, en el sentido de confirmarla.

**1.2.5** La Resolución 1505 de 2006 fue notificada personalmente a los demandantes el 31 de octubre de 2006.

### **1.3 Cargos de nulidad y concepto de violación**

Se afirmó en la demanda que a pesar de que por Resolución 183 de 2006 se dispuso adquirir el predio de los demandantes mediante enajenación voluntaria directa, el precio impuso y fue irrisorio y a los propietarios no se les dio la oportunidad de rebatirlo para acordar con la administración un nuevo avalúo.

Se dijo también que, antes de la expropiación, los señores Montoya Mora habían recibido una oferta por \$90.000.000, la cual no fue aceptada.

El apoderado judicial de la parte actora alegó que se desconoció el artículo 13 de la Constitución Política porque “*el precio irrisorio fijado y entregado por el Municipio de Medellín por el inmueble de mis pupilos, viola el derecho de*



**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

*ellos a ser protegidos por la administración pública como una familia de condición económica débil, los coloca en una condición de debilidad y pobreza mayor a la que se encontraban antes de ser expropiados de sus únicas tres unidades de vivienda”.*

Añadió que si bien es legal y explicable jurídicamente la expropiación, no lo es la indemnización reconocida por la administración municipal y transcribió apartes de la sentencia C-153 de 1994.

A su juicio, también se trasgredió el artículo 51 de la Constitución Política porque dejó a la familia compuesta por los demandantes sin vivienda y sin posibilidades de adquirir otra de la misma calidad que la que tenían, *“nunca conseguirán el mismo bien inmueble, ni parecido, con ese dinero no compran ni el lote que les expropiaron. Con ese dinero no obtendrán ni siquiera el primer piso en un barrio bien retirado de donde estaba ubicado su inmueble, el cual estaba favorecido por todas las facilidades que tiene como son transporte..., vías de acceso..., servicios de salud..., centros de enseñanza..., hasta los servicios funerarios estaban cerca”.*

Afirmó que solo una de las tres familias que, en forma independiente y cómoda, vivían en la vivienda expropiada, podrán recuperar ese derecho.

Además, sostuvo que se violó el artículo 58 constitucional pues, a pesar de que la expropiación tiene asidero legal, también lo tiene la indemnización, la cual debe ser justa y real, sin que exista desproporción entre el perjuicio y lo pagado.

## **2. Admisión de la demanda**

El conocimiento del presente asunto correspondió inicialmente al Juzgado 16 Administrativo de Medellín que por auto de 8 de marzo de 2007, lo remitió por competencia al Tribunal Administrativo de Medellín.

El magistrado ponente, a quien le fue repartido el proceso inadmitió la demanda pro auto de 16 de abril de 2007. Corregida la demanda, esta fue admitida el 15 de mayo de ese mismo año.

## **3. Contestación del municipio de Medellín**

Mediante memorial de 21 de junio de 2007, la entidad territorial contestó la demanda y se opuso a la prosperidad de las pretensiones.



**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

Señaló que Metroplus S.A. adelantó la gestión para que el municipio adquiriera el predio de los demandantes, en desarrollo del convenio interadministrativo 01 de 2005, que suscribió con los municipios de Medellín, Envigado e Itagüí, en virtud de lo dispuesto en cláusula 9ª que dice: *“Adelantar para los Municipios de Medellín, Itagüí y Envigado la gestión, ejecución, supervisión y control de las actividades necesarias para los avalúos, negociación y compra de los predios necesarios para el desarrollo del corredor petroncal”*.

Precisó que el proceso de adquisición de predios se rige por la Ley 388 de 1997, razón por que nunca se trató de una negociación propio de una relación de mercado.

Afirmó que según el artículo 61 de dicha ley, el precio de adquisición es igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por los peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes. Y que, según el artículo 62 ibídem, el valor del precio indemnizatorio que se reconoce a los propietarios, será igual al avalúo comercial.

Ninguna norma establece *“como requisito de procedibilidad el controvertir por parte del propietario del inmueble el avalúo establecido en la oferta de compra”*.

Sostuvo que el precio no fue irrisorio toda vez que el avalúo comercial del inmueble realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Antioquia corresponde a la realidad identificada en la visita en la que se advirtió que el inmueble estaba en mal estado de conservación, con deficiente distribución en el primer y segundo piso, con escalas de acceso sin las especificaciones necesarias, *“factores ellos que hacen parte del concepto de depreciación aplicable a la metodología de avalúos que regula de manera expresa el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi”*. Resaltó que no existe constancia que indique que los demandantes hubieran solicitado la revisión del avalúo.

Precisó que ante la no aceptación de la oferta de compra por parte de los demandantes, el municipio procedió a la expropiación por vía administrativa, en virtud de la cual, la entrega se efectuó el 2 de enero de 2007.



**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

Aclaró que el bien expropiado era uno solo, contaba con una sola matrícula inmobiliaria y no estaba sometido al régimen de propiedad horizontal.

Manifestó que Metroplus S.A. contaba con el Plan de Adquisición de Predios y Reasentamiento – Plan APR, con el que se pretendía facilitar el proceso de búsqueda de vivienda de reposición. Dicho plan contaba con un componente económico denominado “Reconocimientos Económicos”, para mitigar el impacto generado por la adquisición del predio. La familia Montoya aplicó a dicho componente, pues a la fecha del censo realizado en mayo de 2005, se constató que el inmueble residían Carlos Alberto, Adriana María y Luz Estela Montoya Mora. Esta situación los hacía destinatarios de las normas que regulan los mencionados reconocimientos, los cuales fueron otorgados por Resolución APR 184 de 24 de julio de 2006.

De otra parte, frente a las normas que la parte actora alegó como desconocidas, el ente territorial sostuvo:

i) Frente al artículo 13 constitucional, señaló que los demandantes *“pretenden invocar violación al derecho a la igualdad entendida como generalidad. Nada más extraño a este caso que la generalidad, toda vez que la misma Corte Constitucional ha señalado que en los caos en que se aplica el artículo 58 de la Carta Política, debe atenderse a la igualdad como diferenciación, esto es, admitiendo la diferencia entre distintos, cumpliendo para ello con las condiciones establecidas en diversas sentencias...”*.

ii) Respecto del artículo 51 de la Constitución Política, aseguró que el municipio no violó el derecho a la propiedad que tenían pro indiviso, pues el precio se ajustó al avalúo realizado por la Lonja, lo que les permitía adquirir un inmueble de igual valor. Por tanto, la indemnización fue justa.

iii) Sobre el artículo 58 constitucional, adujo que el ente territorial lo acató al reconocer el derecho pro indiviso que tenían los demandantes sobre la propiedad en cuestión, previo el proceso de adquisición adelantado con su intervención. Se siguieron los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997 y en consecuencia, la indemnización fue previa, justa y compensatoria.

Adicionalmente, formuló las siguientes excepciones:



*Radicación: 05001-23-31-000-2007-00533-01*

*Actor: Adriana María Montoya Mora y otros*

*Demandado: Municipio de Medellín*

*Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia*

a. Falta de causa para pedir: porque el municipio aplicó a cabalidad las normas que rigen la materia en el proceso de adquisición del predio objeto de la demanda.

b. Falta de legitimación en la causa por pasiva: en tanto fue Metroplus S.A. la encargada del trámite administrativo realizado y la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia elaboró el avalúo.

En escrito separado, la entidad demandada efectuó **llamamiento en garantía a Metroplus S.A.** con fundamento en que esta entidad suscribió el convenio interadministrativo 01 de 2005 con los municipios de Medellín, Envigado e Itagüí y, en consecuencia, le correspondía adelantar las gestiones necesarias para los avalúos y la negociación y compra de los precios necesarios.

Además, en desarrollo de dicho convenio, Metroplus S.A. suscribió el contrato 065 de 27 de enero de 2006 con la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, para la elaboración de los avalúos respectivos.

En ese orden, afirmó que de resultar alguna condena a favor de los demandantes, su pago corresponde a Metroplus y no al municipio de Medellín.

#### **4. Contestación de Metroplus S.A. - Llamado en garantía**

Por auto de 1º de noviembre de 2008, se admitió el llamamiento en garantía presentado por el municipio de Medellín y, en consecuencia, se citó a Metroplus S.A., que se pronunció en los siguientes términos:

La indemnización pagada a los hermanos Montoya Mora tuvo carácter compensatorio, es decir, los bienes expropiados se reemplazaron por su equivalente en dinero de manera previa y justa, como se desprende de los comprobantes de egreso en los que se evidencia la cancelación del valor del predio a cada uno de los propietarios según el porcentaje del derecho que les correspondía.

El valor del inmueble estimado en \$54.669.150 representa una suma de dinero con la cual hubieran podido adquirir un inmueble de reposición con las mismas características o en mejores condiciones,



**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

pero los demandantes no mostraron interés en hacer parte del proceso de acompañamiento brindado por Metroplus para la adquisición de predios que integra el Plan de Adquisición de Predios y Reasentamiento.

Propuso las siguientes excepciones:

(i) Caducidad de la acción: el 31 de octubre de 2006 quedó ejecutoriada la decisión por medio de la cual se surtió la expropiación del predio de los demandantes. Por tanto, a partir del 1º de noviembre de 2006 tenían 4 meses para demandar que vencieron el 28 de febrero de 2007, pero como la demanda se presentó el 29 de marzo de 2007, operó la caducidad.

(ii) Inepta demanda: no hay concordancia entre la pretensión, los hechos, las normas violadas y el concepto de la violación. En ninguna de las pretensiones se solicitó la nulidad de alguna de las resoluciones expedidas por el municipio de Medellín.

(iii) Falta de legitimación en la causa por pasiva: no hay conexidad de los hechos y pretensiones de la demanda con el actuar de Metroplus, toda vez que no profirió los actos acusados ni expropió a los demandantes.

(iv) Ausencia total de pruebas: no está probada la infracción a norma alguna en los actos administrativos que se ventilan en este proceso, ni se aportó prueba que desvirtúe los informes técnicos de avalúos presentados por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

(v) Ausencia de presupuestos materiales y sustanciales para dictar sentencia de fondo: según el certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de controversia, este está bajo la titularidad de los hermanos Montoya Mora, circunstancia que impide que se den los presupuestos materiales y sustanciales para que se puedan elevar las pretensiones contenidas en la demanda.

En escrito aparte, solicitó el llamamiento en garantía de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, porque, en síntesis, elaboró el avalúo objeto de controversia en virtud de un contrato suscrito entre ellas.





## **5. Contestación de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia – llamado en garantía**

Por auto de 29 de abril de 2008, se admitió el llamamiento en garantía presentado por Metroplus S.A. y, en consecuencia, se citó a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, que se pronunció en los siguientes términos:

El llamamiento efectuado por Metroplus S.A. es temerario porque la Lonja no es garante de dicha empresa en el juicio de expropiación. El trabajo de la Lonja es elaborar los avalúos y no pagar las indemnizaciones que se derivan de la expropiación administrativa.

## **6. Trámite del proceso en primera instancia**

**6.1** Por auto de 25 de agosto de 2008 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y los llamados en garantía.

**6.2** A través de providencia de 9 de abril de 2010 se dio por terminado el periodo probatorio y se corrió traslado para alegar de conclusión.

**6.3** Mediante escrito de 5 de noviembre de 2011, **la parte actora** alegó de conclusión en primera instancia, y señaló que el proceso de expropiación fue injusto porque ni el municipio ni Metroplus debían recurrir a esa figura porque la necesidad no era apremiante para el transporte en tanto en ese momento no había empezado el funcionamiento del sistema de transporte denominado Metroplus, de modo que si la expropiación hubiera sido judicial, se habría podido adelantar una negociación libre, espontánea y justa o se habría tramitado un proceso en el que se permitiera la contradicción al precio del bien.

Insistió en que el avalúo fue injusto pues en el predio existían 3 soluciones de vivienda y 1 local comercial, que fueron pagados con una suma que solo cubría el valor de 1 o máximo 2.

*Agregó que “aunque mis poderdantes están conformes con el dictamen pericial inicialmente presentado por el señor JORGE WILLIAM CARDONA HENAO, el suscrito no, ¿En qué lugar de Medellín se puede adquirir un apartamento de cincuenta metros cuadrados por treinta y seis millones quinientos mil pesos (\$36.500.000)? Teniendo en cuenta el avalúo de ciento nueve millones seiscientos cuarenta y tres mil quinientos pesos*



**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

*(\$109.643.500.00) dado por el perito JORGE WILLIAM CARDONA HENAO en su primer escrito, escrito que según él fue fundamentado en consulta con expertos peritos evaluadores a la lonja de propiedad raíz de Medellín. Sinceramente, Señor Magistrado, si usted consulta en los clasificados de inmuebles de Medellín, podrá darse cuenta que con ese dinero se adquiere solamente la posesión sobre un pequeño inmueble en cualquier sector o comuna deprimida de Medellín.*

*Pero más perverso es la aclaración y complementación del dictamen que presentó, lo que hizo fue presentar un nuevo dictamen donde rebajó el precio del primer dictamen y de un solo tajo en la no despreciable suma de cuarenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y un mil quinientos pesos (\$45.461.500.00), claro queda que también esta vez estuvo asesorado por expertos evaluadores de la Lonja de Propiedad”.*

Aseguró que ni el experticio de la Lonja en el que se basó el municipio para pagar el inmueble, ni el rendido por el perito de la lista oficial, son claros ni fundamentados, de modo que no hay un dictamen objetivo que sirva para determinar el precio que se debe ajustar para indemnizar a los demandantes.

Sin embargo, concluyó que *“mis poderdantes, los integrantes de la familia MONTOYA MORA, están de acuerdo con el dictamen inicialmente presentado por el señor JORGE WILLIAM CARDONA MORA, es decir que el precio real del inmueble para la época de la expropiación era de ciento nueve millones seiscientos cuarenta y tres mil quinientos pesos (\$109.643.500.00) y en consecuencia le solicito que sea esa la suma base para reajustar el precio del inmueble, pero esa suma se debe actualizar a la época de hoy, mayo de 2005, teniendo en cuenta que el día que se cancele el mayor valor por el inmueble de mis acudidos es aquel en que realmente el inmueble será pagado por la entidad expropiadora demandada.”*

La **parte demandada** en memorial de 5 de mayo de 2010 insistió en los argumentos expuestos en la contestación de la demanda y el llamamiento en garantía. Añadió que *“ni en el dictamen pericial ni en los escritos de objeción presentados por la parte demandante se pudo probar que el avalúo del predio realizado por la Lonja de Propiedad Raíz, no correspondiera al valor comercial del predio al momento de su adquisición”.*

En la misma fecha, **Metroplus S.A. – llamado en garantía**, presentó sus alegaciones finales y señaló que no obra en el expediente ninguna prueba que demuestre que los demandantes solicitaron revisión del avalúo que efectuó la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, el cual atendió el Decreto 1420 de 1998.

Dijo que se atendió la normatividad a efectos de determinar el precio de adquisición del inmueble, lo cual fue ratificado en el proceso.



Radicación: 05001-23-31-000-2007-00533-01

Actor: Adriana María Montoya Mora y otros

Demandado: Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

También el 5 de mayo de 2010, la **Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia – llamado en garantía**, se pronunció para señalar que no se demostró la existencia de un vínculo que la obligue a indemnizar o reembolsar a Metroplus S.A. o al municipio de Medellín, *“puesto que no existe tan vínculo, porque LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA no le ha vendido nada a METROPLUS S.A. ni al MUNICIPIO DE MEDELLÍN, ni le ha servido de fiador o avalista, ni le ha asegurado ningún riesgo”*.

Añadió que está demostrado que el avalúo presentado por la Lonja fue realizado con profesionalismo y diligencia, con base en conocimientos y criterios férreos respaldados en años de servicio intachable a la comunidad.

El **Ministerio Público** guardó silencio en esta etapa procesal.

## **7. Sentencia recurrida**

Mediante sentencia de 6 de septiembre de 2011, el Tribunal Administrativo de Antioquia (i) declaró que en el dictamen pericial decretado por el tribunal se incurrió en error grave; y (ii) negó las pretensiones de la demanda.

En primer lugar, el *a quo* se pronunció acerca de la caducidad de la acción y explicó que:

*“La Resolución No. 1553 del veintiséis (26) de diciembre de dos mil dos (2002) quedó en firme el primero (1) de noviembre de dos mil seis (2006), a partir de esa fecha debe contarse el término de caducidad de la acción que venció el primero (1) de marzo de dos mil siete (2007).*

*La demanda se presentó el dieciséis (16) de febrero de dos mil siete (2007)... es decir, en término oportuno y en tal virtud se entrará a estudiar el fondo del asunto”*.

A continuación, resolvió las excepciones propuestas así:

(i) Inepta demanda: el llamado en garantía afirmó que en la demanda no hay coherencia entre la acción incoada, los hechos y las pretensiones porque no se pidió la nulidad de los actos expropiatorios.



**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

Dijo el Tribunal que dicha excepción no puede prosperar porque si bien en el escrito inicial las pretensiones no fueron claramente delimitadas, esta fue corregida en razón a su inadmisión.

(ii) Legitimación en la causa por pasiva: el municipio señaló que el avalúo lo realizó la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en convenio con Metroplus S.A., que era la empresa encargada de adelantar todos los trámites de la expropiación.

Para el *a quo* esta excepción no podía prosperar porque el acto cuestionado fue expedido por el ente territorial y por tanto, está estrechamente ligado a las pretensiones del actor, en los términos del artículo 150 del CCA.

En el siguiente acápite, el Tribunal se refirió al marco normativo y jurisprudencial de la expropiación por vía administrativa.

Luego de poner de presente que se probó la propiedad de los actores sobre el inmueble expropiado mediante los actos acusados así como el pago efectuado a cada uno de ellos por concepto de indemnización por parte del municipio de Medellín, el *a quo* se ocupó de la prueba del precio, que es el motivo de controversia.

Advirtió el Tribunal que el valor del precio indemnizatorio se fijó en el artículo 2º de la Resolución 1358 de 2006 en \$54.69.150, de acuerdo con el avalúo comercial LPR-368-06 de 20 de junio de ese mismo año, practicado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, organismo legalmente habilitado para hacerlo, como se desprende del artículo 27 del Decreto 2150 de 1995.

En dicho avalúo se identifica y describe el inmueble por sus características físicas, situación jurídica, destinación, ubicación, servicios públicos, vías de acceso, áreas, antigüedad, tipo de construcción y acabados. Se concluyó que el valor total del inmueble (valor del lote y valor de cada uno de los tres pisos), era de \$54.669.150.

Señaló que en el proceso se decretó una prueba pericial en la que se le asignó al bien expropiado un valor de \$109.643.500.



**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

Informó el Tribunal que respecto de dicha prueba, los apoderados de ambas partes solicitaron complementación y aclaración.

Dichas peticiones fueron atendidas por el perito en el sentido de señalar que consultó con un arquitecto y evaluador de la Lonja; que utilizó el método comparativo del mercado y tuvo en cuenta la topografía, la forma del terreno y la multiplicidad de usos que admitía el primer piso al estar en contacto con la calle 67 (Barranquilla) y, finalmente cambió el valor del inmueble a la suma de \$64.182.000.

El experticio fue objetado por error grave por la apoderada de la llamada en garantía por carecer de fundamentos técnicos y tener en cuenta la valorización del bien con la obra de Metroplus, lo cual no es procedente en tanto el artículo 61 de la Ley 9 de 1989 señala que al valor comercial que se pague como precio de la indemnización se le debe descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo que se hubiere pagado la contribución por valorización.

Manifestó el *a quo* que el apoderado de los demandantes también objetó por error grave el dictamen porque no ofrecía un fundamento acerca del método utilizado; no se consultó acerca de las condiciones del mercado en el sector, sino que se acudió a evaluadores que pertenecen a la entidad que expidió el avalúo cuestionado; y, se asignó un valor a los bienes que no alcanza para que los señores Montoya Mora puedan adquirir un bien parecido en un barrio estrato 2.

Sobre este aspecto el Tribunal consideró:

*“la objeción tiene vocación de prosperidad teniendo en cuenta que el dictamen del perito designado por el Tribunal no se advierte claro, preciso y detallado, ni se explican las investigaciones efectuadas ni los fundamentos técnicos de las conclusiones como lo exige el artículo 237 del Código de Procedimiento Civil.*

*El experto no dio cuenta de las principales características del bien y su estructura, pues se trata de una edificación dividida físicamente por pisos no sometida al Régimen de Propiedad horizontal, y sí tuvo en cuenta aunque no procedía, la valorización por la construcción de la obra, lo que tuvo incidencia en el mayor valor total asignado al inmueble señalando: “VALORIZACIÓN: Muy buena, por allí pasará el Metroplus.”*



**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

Para determinar la antigüedad del bien, que finalmente hizo que cambiara el valor que había asignado al inmueble en el primer dictamen, el perito no tuvo en cuenta ningún parámetro objetivo o fundamento técnico o científico pues se limitó a afirmar que *“Es la edad de la construcción, LONJA dice que era 35 años. Pero, consultando con personas conocedoras del inmueble, no vacilaron en afirmar que la construcción tenía cerca de 55 años. Lo cual obliga a cambiar mi concepto sobre el valor de la misma.”*

Para el Tribunal, no es posible advertir los fundamentos de las conclusiones a las que llegó el perito, pues no se observa cuál es la razón para atribuir el valor del metro cuadrado, ni la relación de ofertas o transacciones en el mismo sector para inmuebles de similares características atendiendo el método *“valorativo del mercado”* escogido, y cuando aclara, cambia las conclusiones sin sustento científico.

De otra parte, el fallador de primera instancia se refirió a los testimonios de María Isabela Sierra Rodríguez, Amanda Oliva Delgado González y Beatriz Eugenia Marín Maya, para indicar que participaron del proceso expropiatorio y narraron las circunstancias en que se presentó la negociación y cómo se realizó el avalúo de la Lonja.

Asimismo, dijo que los demandantes Adriana María, Elkin Darío y Carlos Arturo Montoya Mora, comparecieron y bajo juramento explicaron cuál fue el trámite que se adelantó para la expropiación de su inmueble, el acompañamiento recibido y las reuniones que tuvieron con las entidades que participaron y afirmaron que no quedaron cuentas pendientes por pagar.

Concluyó el Tribunal que de las pruebas recaudadas no es posible desvirtuar la presunción de legalidad de los actos atacados *“puesto que no se tiene certeza de que el avalúo oficial es equivocado”*.

Como era de cargo de la parte demandante desvirtuar la presunción de legalidad del avalúo del inmueble y demostrar con precisión su incorrección, el *a quo* decidió aceptar el monto de la indemnización pagado por el municipio.



Radicación: 05001-23-31-000-2007-00533-01

Actor: Adriana María Montoya Mora y otros

Demandado: Municipio de Medellín

Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia

## 8. Recurso de apelación

Inconforme con lo anterior, la parte demandante presentó recurso de apelación con fundamento en los siguientes argumentos:

(i) Debido a la incapacidad de valorar inmuebles que han demostrado tanto la Lonja como el perito designado, no se cumplió ni la función indemnizatoria, ni la función restitutiva que predicen tanto la Corte Constitucional como el Consejo de Estado. En consecuencia, *“mis acudidos fueron desplazados forzosos del Estado, que debía protegerlos y ahora se encuentran cinco hermanos y sus familias, viviendo en Barrios deprimidos y pagando renta. No es lógico, ni es justo”*.

Para el apoderado recurrente, la incapacidad para avaluar se sustenta en:

- Los peritos adscritos a la Lonja no tienen que demostrar a esa entidad su capacidad y formación para desempeñar el cargo, solo se les exige estar inscritos a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- Los peritos de las listas oficiales de los juzgados y tribunales del país se orientan con los informes y datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, lo que ocurrió en este caso cuando al perito se le solicitó la ampliación del dictamen.

*“Es aberrante que yo tache un dictamen con buena presentación y poco fondo, rendido por la LONJA, tacha que constituye el sustento jurídico del proceso, y luego el Señor Perito se agarre de los conceptos de la entidad tachada”*.

(ii) Dijo el apoderado de los demandantes:

*“Por experiencia, por costumbre, por estar al día en el giro de los negocios, bien cerca o bien muy lejos, estoy seguro que cualquier persona de cualquier estrato o formación, que viva en cualquier ciudad del país, puede decir, sin equivocarse, que con doce millones trescientos sesenta y tres mil trescientos pesos (\$12.363.300.00), no se puede conseguir un apartamento de cincuenta metros cuadrados, situado al frente del Hospital Infantil de Medellín.- Con esa suma no se consigue ni una posesión en el Barrio más deprimido de Medellín. En el Barrio Belén Rincón, donde se encuentran funcionando a plenitud cinco Bandas Criminales, el metro de lote cuesta en este momento la suma de un millón de pesos (\$1.000.000).”*

Añadió que la valoración del inmueble fue tan desfasada con la realidad que una de las profesionales que estuvieron haciendo



Radicación: 05001-23-31-000-2007-00533-01

Actor: Adriana María Montoya Mora y otros

Demandado: Municipio de Medellín

Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia

socialización declaró que con el dinero que habían recibido los señores Montoya Mora, solamente podrían comprar una casa de dos pisos pero en un barrio muy malo.

(iii) El abogado formuló su tercer reproche en los siguientes términos:

*“Yo acudí en nombre de la Familia MONTOYA MORA a la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, para obtener justicia y equidad, no busqué enriquecimiento ni tampoco lucro personal, es mi familia también y pienso que en nombre de la verdad, se debe obtener una restitución o indemnización justa y equitativa, para que a esas familias les sea restituido su derecho Social de tener una vivienda digna y propia, como la tenía antes de que el progreso de Medellín y el apresuramiento de funcionarios públicos, las privaran de ella”.*

Dijo que sea reparatoria o sustitutiva la complementación de la indemnización, esta debe ser equitativa y justa, pues de lo contrario, el municipio con su obra, estaría beneficiando a las personas que quedaron con vivienda en ese lugar porque sus propiedades se valorizaron enormemente *“a costa de la desgracia de las familias que represento”.*

(iv) Finalmente alegó que *“no comparto... que el fallo se fundamente en la incapacidad de los peritos, que intervinieron en el despojo leonino que hizo el Municipio de Medellín de las tres viviendas de la familia Mora, esperé que obtendría equidad en esta instancia, pero no fue así y por ello quiero que esa pobre familia tenga la posibilidad de obtener justicia y equidad, en la segunda instancia, ante el Consejo de Estado Colombiano.”*

## 9. Trámite en segunda instancia

El recurso propuesto fue admitido por el Despacho Ponente<sup>2</sup> el 22 de abril de 2013.

## 10. Alegatos de conclusión en segunda instancia

**10.1** Dentro del lapso concedido para alegar, **solo la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín** presentó escrito en el que solicitó que la sentencia fuera confirmada, porque está claramente ajustada a derecho y a la realidad jurídica y material.

**10.2** El Ministerio Público no emitió concepto.

---

<sup>2</sup> En ese momento fungía como ponente la Consejera María Elizabeth García González





## II. CONSIDERACIONES

### 1. Competencia

Corresponde a la Sala de lo Contencioso Administrativo, a través de esta Sección, conocer el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia dictada el 6 de septiembre de 2011 por el Tribunal Administrativo de Antioquia en los términos del artículo 129 del CCA, el numeral 5º del artículo 71 de la Ley 388 de 1997<sup>3</sup>, en concordancia con lo decidido en el Acuerdo de Descongestión No. 357 de 5 de diciembre de 2017, suscrito entre las Secciones Primera y Quinta de esta Corporación.

### 2. Problema jurídico

Conforme a los argumentos del recurso de apelación corresponde a la Sala establecer si debe modificar, confirmar o revocar la sentencia de primera instancia proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia que negó las pretensiones de la demanda.

### 3. Caso concreto

El presente asunto se centra en determinar si el avalúo del inmueble que fue expropiado a los demandantes corresponde y, por ende, el valor que les fue reconocido y pagado como indemnización, fue justo.

El *a quo* negó las pretensiones de la demanda porque no se desvirtuó la presunción de legalidad de los actos acusados –resolución que dispuso la expropiación y la que la confirmó-, porque la carga que tenía la parte demandante de demostrar que el avalúo tenido en cuenta por el municipio fue equivocado.

En el primer argumento de la apelación, el recurrente sostuvo que debido a la incapacidad de valorar el bien expropiado por parte de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y el perito designado en el proceso, “no se cumplió la función indemnizatoria ni restitutiva que predica tanto la Corte Constitucional como el Consejo de Estado”, que

---

<sup>3</sup> Artículo 71 numeral 5º establece: “**Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el honorable Consejo de Estado**, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes.”



Radicación: 05001-23-31-000-2007-00533-01

Actor: Adriana María Montoya Mora y otros

Demandado: Municipio de Medellín

Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia

se evidenció en que los miembros de la Lonja no deben acreditar su capacidad y formación; y que el perito de la lista oficial se basó en los datos de la Lonja.

La Sala entiende que dicho reproche en realidad se refiere al dictamen pericial rendido en el presente proceso y la consiguiente determinación del precio del bien inmueble.

Sobre el punto, resultan relevantes las siguientes consideraciones que sobre la materia efectuó esta Sala recientemente:

*“...respecto de la sujeción de los dictámenes periciales rendidos al interior de procesos judiciales, que versen sobre expropiación administrativa, la Sección Primera del Consejo de Estado<sup>4</sup> ha señalado: (...)*

**6.2.2.2.- Ahora bien, como antes se expresó, en los dictámenes periciales que se rindan en un proceso especial de nulidad y restablecimiento del derecho en el que se discuta el precio indemnizatorio de un inmueble expropiado por vía administrativa, en particular en lo relativo a su avalúo comercial, los peritos designados están sujetos a las reglas para la elaboración de dichos avalúos antes referidas contenidas en el Decreto 1420 de 1998 y en la Resolución 762 de 1998 e igualmente, por tratarse de una prueba en una actuación judicial, deben seguir las reglas que el estatuto de procedimiento civil establece para la elaboración y rendición de los informes técnicos que se les solicite (artículos 233 y s.s.), expresando no solo las conclusiones de sus trabajos sino explicando las razones técnicas y científicas en que se las mismas se fundamentan. Precisamente, sobre este particular en la Sentencia del 14 de mayo de 2009 esta Sección precisó lo siguiente:**

*“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 cuenten 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.

(...)

***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***

<sup>4</sup> Sentencia del 16 de julio de 2015. M.P.: Guillermo Vargas Ayala. Rad. 2004 01027 01. Actor: César Guillermo Abadía Acosta y otros.



**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

**efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones".** Esta disposición consagra la necesidad de explicar por qué 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" (Negrillas y subrayado de la Sala)".

De lo anteriormente expuesto tenemos que: I) de conformidad con el artículo 237 del CPC el dictamen debe ser claro, preciso y detallado para poder explicar los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones; II) los dictámenes periciales que se rindan en un proceso especial de nulidad y restablecimiento del derecho en el que se discuta el precio indemnizatorio de un inmueble expropiado por vía administrativa, en particular en lo relativo a su avalúo comercial, los peritos designados están sujetos a las reglas para la elaboración de dichos avalúos antes referidas contenidas en el Decreto 1420 de 1998; III) Para la elaboración de éstos avalúos se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual, tal como dispone la Resolución 762 de 1998; y IV) Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.<sup>5</sup>

A folios 400 a 403 del cuaderno N° 1 del expediente se encuentra el dictamen que arroja la siguiente información:

- El concepto fue consultado con calificados peritos evaluadores de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín.
- Localización: en el municipio de Medellín; barrio Sevilla – sector del Hospital San Vicente de Paúl; dirección: calle 67 Barranquilla No. 51-44/48 y 50.
- Sector: el inmueble forma parte de un sector delimitado por las siguientes vías, que pertenecen al plan vial primario de Medellín: Al oriente: la carrera 51 (Bolívar) por donde también pasa el metro; al occidente: el sistema vial del río Medellín; al sur: la calle 67 (Barranquilla); al norte: la calle 70.

El uso del suelo es mixto y muy variado: (i) institucional: se destacan el hospital San Vicente de Paúl con la policlínica y la UCI, las 4 clínicas del Seguro Social, el Cementerio de San Pedro, el Jardín Botánico más al norte, el Parque Explora, el Planetario Municipal. También está la Universidad de Antioquia y varias escuelas. (ii) Comercial: hay comercio de barrio y comercio lineal, de la modalidad de tiendas mixtas, graneros, salsamentarías, charcuterías,

<sup>5</sup> Consejo de Estado, Sección Quinta, sentencia de 8 de marzo de 2018, expediente número 05001 2331 000 2008 00034 02, C.P. Lucy Jeannette Bermúdez Bermúdez.



minimercados y similares. También bares y cantinas. (iii) Residencial: este uso se destaca sobre todo al oriente del sector y aun al sur. La topografía es plana con una mínima inclinación que baja hacia el occidente. Las calles son bien asfaltadas y con pocas zonas verdes y antejardines.

• El inmueble: tiene las siguientes características:

a. Lote: topografía plana; forma: rectangular; dimensiones: 6 mts. Por 8.40 (calculadas); área: 50.43 m<sup>2</sup>.

b. Construcción: tiene 3 plantas muy similares en su distribución y con las siguientes áreas: primer piso: 43.38 m<sup>2</sup>; segundo piso: 49.47 m<sup>2</sup>; tercer piso: 37.04 m<sup>2</sup>, para un área total de 129.89 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Se destacan materiales sencillos de buena calidad: fundaciones, concreto reforzado, de diseño sismoresistente, columnas, vigas de amarre y planchas. Puertas: exteriores rejas de hierro; interiores de madera y triplex; ventanas lámina de hierro y vidrio. Pisos: baldosa común, bicolor. Sanitarios con aparatos blancos y enchapes en baldosín. Pasamanos: lámina de hierro. Cocinas sencillas con mesones enchapados y gabinetes.

• Estado de la construcción: bueno. No se ven grietas, fisuras, humedades ni goteras.

• Valorización: muy buena, por allí pasará el Metroplus.

• Valores: Hechas las consideraciones anteriores el siguiente es mi concepto sobre el valor comercial del edificio, a la fecha de 13 de septiembre de 2006:

Lote: 50.43 m<sup>2</sup> a \$500.000 = \$25.215.000

Construcciones: 129.89 m<sup>2</sup> a \$650.000 = \$84.428.500

Total = \$109.643.500

Este dictamen fue objeto de:

1. Solicitud de complementación por parte de la Lonja para que el perito indicara (i) cuáles fueron los experimentos e investigaciones practicados para la realización del dictamen; (ii) informara si utilizó auxiliares o el concurso de otros técnicos; e (iii) informara cuál fue el método de avalúo empleado.

En escrito de 11 de mayo de 2009, el perito hizo las siguientes manifestaciones:



*Radicación: 05001-23-31-000-2007-00533-01*

*Actor: Adriana María Montoya Mora y otros*

*Demandado: Municipio de Medellín*

*Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia*

- ❖ Se solicitó al banco de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, informaciones al respecto.
- ❖ Consultó con el arquitecto y evaluador Jhon Vallejo Ríos con matrícula de evaluador No. 052 de Fedelonjas
- ❖ Utilizó el método llamado “comparativo de mercado”, que consiste en una investigación general de oferta, negocios reales y demanda en el sector inmediato, debidamente ordenada, verificada y homologada. Se consideraron aspectos tanto positivos como negativos que inciden en el valor. En cuanto a los primeros son altamente positivos: la topografía del lote y la forma del terreno, así como la proporción frente-fondo. Se tuvo en cuenta la “multiplicidad” de usos que admite el primer piso por estar en contacto directo con la calle 67, que es de gran desarrollo comercial.

2. Solicitud de aclaración por parte del municipio de Medellín para que el perito:

- Explicara y sustentara las investigaciones realizadas para determinar el avalúo
- Informara qué metodología empleó
- Allegara documentos, investigaciones y demás pruebas empleadas para determinar el valor del metro cuadrado
- Manifestara si en la valoración de las encuestas tuvo en cuenta la norma sobre cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de valores.
- Allegara un informe sobre las transacciones y ofertas recientes con su respectivo avalúo, que se tuvieron en cuenta
- Identificara las características similares de los predios objeto de dichas transacciones con aquel objeto del presente avalúo
- Manifestara si visitó personalmente la edificación en cuestión e inspeccionó el estado de cada apartamento, y la fecha
- Indicara cuáles fueron los motivos para determinar que el estado de conservación del inmueble era “bueno”
- Indicara si tuvo en cuenta la valorización del predio que se presenta por la construcción de Metroplus

Al respecto, el perito se refirió nuevamente a los aspectos tanto positivos como negativos tenidos en cuenta a la hora de avaluar el inmueble:



**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

❖ **Positivos:**

La topografía plana

- Forma: rectangular de excelente proporción frente/fondo
- Multiplicidad de usos que planeación y las curadurías permiten
- Vivienda de comercio e industria no contaminante
- Cercanía a muchos servicios de la comunidad como:
  - Transporte público: buses, busetas, taxis y aún colectivos. También la línea A del metro con la estación hospital, en el sector
  - Servicios hospitalarios: hospital San Vicente, el Infantil, la Clínica CES, la Clínica Prado y la Clínica Noel.
  - Comercio muy variado: bancos y corporaciones, sucursal de Carulla, heladerías, almacenes, tiendas mixtas, etc.
  - Servicios recreativos: Jardín Botánico, Parque Explora, Planetario Municipal. También está la Universidad de Antioquia.

- ❖ **Negativos:** al edificio lo castiga la manera oblicua el poniente por su fachada. Sobre todo en el solsticio de verano (junio y julio)

Dijo el auxiliar de la justicia:

*“no vi más factores negativos, que incidan en el valor del inmueble. Debo manifestar que en el informe de LONJA existe un error que de buena fe lo copie. Es la edad de la construcción. LONJA dice que era 35 años. Pero, consultando con personas conocedoras del inmueble, no vacilaron en afirmar que la construcción tenía cerca de 55 años, lo cual me obliga a cambiar mi concepto sobre el valor de la misma. Doy excusas por el error que copie en el informe de la LONJA.*

*Con estas consideraciones me permito manifestar mi nuevo concepto, sobre el valor del inmueble...:*

<i>Lote: 50.42 mts2 a \$500.000</i>	<i>\$25.215.000,00</i>
<i>Construcción: 129.89 mts2 a \$300.000</i>	<i>\$38.967.000,00</i>
<i>Total</i>	<i>\$64.182.000,00”</i>

La parte actora y Metroplus objetaron por error grave el dictamen. Al efecto, la apoderada de la empresa mencionada solicitó la práctica de pruebas. Al respecto, por auto de 22 de febrero de 2010, el Tribunal resolvió tener como pruebas solo las documentales aportadas.



Radicación: 05001-23-31-000-2007-00533-01

Actor: Adriana María Montoya Mora y otros

Demandado: Municipio de Medellín

Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia

De lo expuesto, esta Sala concluye, como lo hiciera el *a quo* que el dictamen pericial rendido en el presente proceso no puede ser tenido en cuenta para establecer el valor del bien inmueble expropiado y, por ende, no se demostró que aquel tenido en cuenta por el municipio de Medellín para calcular la indemnización fue errado.

En efecto, en el dictamen pericial rendido en el presente asunto no se advierte la explicación acerca de la forma en la que se determinó el valor del metro cuadrado del inmueble que fue expropiado a los demandantes, y a pesar de que indicó que la técnica empleada fue el método llamado “comparativo de mercado”, no se observan documentos soportes como estudios de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Dichas falencias tampoco se superaron en las respuestas dadas a las solicitudes de aclaración y complementación del dictamen.

Frente a la valoración de la prueba en comento, esta Sala reitera lo dicho en el pronunciamiento reciente ya citado:

*“Ahora bien, en cuanto a la facultad del juez para excluir como prueba el dictamen pericial rendido por el auxiliar de justicia designado para tal efecto se recuerda que la Sección Primera en reciente pronunciamiento señaló:*

***“En suma, el juez está en el deber de estudiar bajo la sana crítica el dictamen pericial y en la libertad de valorar sus resultados; si lo encuentra ajustado y lo convence, puede tenerlo en cuenta total o parcialmente al momento de fallar; o desechar sensatamente y con razones los resultados de la peritación por encontrar sus fundamentos sin la firmeza, precisión y claridad que deben estar presentes en el dictamen para ilustrar y transmitir el conocimiento de la técnica, ciencia o arte de lo dicho, de suerte que permita al juez otorgarle mérito a esta prueba por llegar a la convicción en relación con los hechos objeto de la misma.”<sup>6</sup>7.***

Desde esa perspectiva, la valoración realizada por el *a quo* que lo llevó a concluir que el dictamen contiene error grave, es ajustado a derecho, toda vez que no era viable acoger el dictamen pericial rendido por el auxiliar de justicia, Jorge William Cardona Henao, en tanto no se ajusta a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 ni en la Resolución 762 de 1998 del IGAC.

Ahora bien, los argumentos (ii), (iii) y (iv) planteados por el apoderado

<sup>6</sup> Sentencia del 4 de julio de 2015. M.P. María Elizabeth García González. Rad.: 2008 00031 01

<sup>7</sup> Ob. Cit. sentencia de 8 de marzo de 2018, C.P. Lucy Jeannette Bermúdez Bermúdez.



**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

de los demandantes, en realidad no constituyen reproches a la *ratio decidendi* del fallo de primera instancia, en tanto no se dirigen a evidenciar que sí se probó que el avalúo oficial fue errado.

Como se transcribió en el acápite correspondiente, estos razonamientos versan sobre aspectos ajenos a la sentencia recurrida: cualquier persona puede saber que con el valor reconocido a cada uno de los demandantes no se puede conseguir la posesión en un barrio deprimido de Medellín; a la familia Montoya Mora se les debe restituir su derecho a la vivienda pues de lo contrario el municipio beneficiaría a quienes obtuvieron valorización de sus predios; y que el abogado de los demandantes esperaba obtener justicia y equidad en la primera instancia, pero ello no fue así.

A pesar de que estas manifestaciones del abogado demandante son de índole subjetiva y no se dirigen a controvertir el fundamento de la decisión del Tribunal Administrativo de Antioquia, la Sala entenderá que lo que pretende es insistir en que las pruebas que se tuvieron en cuenta para tasar la indemnización no dan cuenta de la realidad del bien.

Al respecto, basta señalar que, en términos generales el avalúo que tuvo en cuenta el municipio de Medellín, y que elaboró la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia cuenta con parámetros como: estudios, investigación directa del mercado, análisis de la capacidad del inmueble para generar beneficios y rentas, lo que permite evidenciar la aplicación del método de valuación de comparación o de mercado, así como el método de renta, a la luz de las condiciones intrínsecas y extrínsecas del inmueble objeto de la expropiación .

Lo anterior resulta suficiente para concluir que el fallo apelado debe confirmarse pues la presunción de legalidad de los actos acusados no fue derrumbada por la parte actora, a la cual correspondía dicha carga, porque no se demostró que el avalúo efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín fue equivocado.

Conforme las razones que preceden, la Sala concluye que la decisión de 6 de septiembre de 2011 proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia debe ser confirmada.





**Radicación:** 05001-23-31-000-2007-00533-01

**Actor:** Adriana María Montoya Mora y otros

**Demandado:** Municipio de Medellín

**Nulidad y Restablecimiento del Derecho – Sentencia de Segunda Instancia**

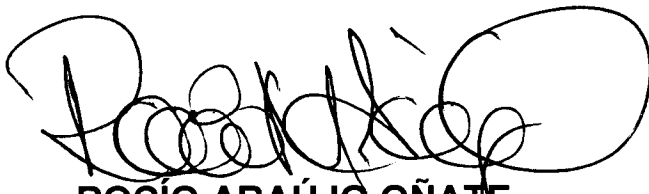
En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado -Sala de lo Contencioso Administrativo- Sección Quinta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### III. FALLA

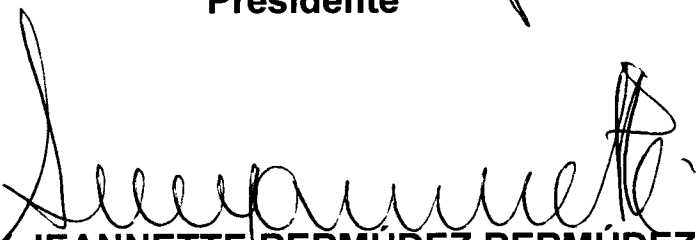
**Primero:** Confirmar la sentencia de 6 de septiembre de 2011 proferida por el Tribunal Administrativo Antioquia.

**Segundo:** Devolver el expediente al Tribunal de origen.

**Notifíquese y Cúmplase**



**ROCÍO ARAÚJO OÑATE**  
Presidente



**LUCY JEANNETTE BERMÚDEZ BERMÚDEZ**  
Consejera



**CARLOS ENRIQUE MORENO RUBIO**  
Consejero



**ALBERTO YEPES BARREIRO**  
Consejero



SC5780-6-1



GP059-6-1

