



**CONSEJO DE ESTADO
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN PRIMERA**

Bogotá D.C., catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022)

CONSEJERO PONENTE: ROBERTO AUGUSTO SERRATO VALDÉS

Referencia: ACCIÓN ESPECIAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: HARES NAYIB ESTEBAN NEME ARANGO Y HNN ARANGO Y CIA. S. C. A.
Demandado: MUNICIPIO DE MEDELLÍN
Tema: EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA - Está sujeta a posterior acción contencioso-administrativa, incluso para controvertir el precio indemnizatorio / DICTAMEN PERICIAL - no demostró que el precio indemnizatorio fuera inferior al valor comercial del inmueble expropiado / JUSTO PRECIO DE LA INDEMNIZACIÓN EXPROPIATORIA - se encuentra amparado por la presunción de legalidad de las decisiones administrativas

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala decide el recurso de apelación interpuesto por el señor **Hares Nayib Esteban Neme Arango** y por la sociedad **HNN Arango y Cía. S.C.A.**, en contra de la sentencia de 15 de agosto de 2014, proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Cuarta de Decisión, mediante la cual se denegaron las pretensiones de la demanda.

I.- ANTECEDENTES

I.1.- La demanda

1. El señor **Hares Nayib Esteban Neme Arango** y la sociedad **HNN Arango y Cía. S.C.A.**, por medio de apoderado judicial y en ejercicio de la acción especial contencioso administrativa consagrada en el artículo 71 de la Ley 388 de 1997, presentaron demanda ante el Tribunal Administrativo de Antioquia¹, en contra del municipio de Medellín y con el fin de obtener las siguientes declaraciones y condenas:

1. Que se declare la nulidad del artículo segundo de la resolución 1342 de 18 de septiembre de 2007 por medio del cual se fijó en la suma de \$920.789.500 el precio indemnizatorio por la expropiación por vía administrativa que se decretó sobre el

¹ Folios 56 a 69 del cuaderno 1.



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

inmueble de propiedad de HARES NAYIB ESTEBAN NEME ARANGO Y CIA S.C.A. que se describe en el hecho 5 de esta demanda, al cual le correspondía el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-806593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

2. Que se declare que el valor comercial del inmueble objeto de expropiación era de \$1.625.052 a valores del mes de septiembre de 2007.

3. Que para restablecer el derecho vulnerado y como consecuencia de las anteriores declaraciones se condene al MUNICIPIO DE MEDELLIN a pagar a favor de HARES NAYIB ESTEBAN NEME ARANGO y NHH ARANGO Y CIA S.C.A., en partes iguales, la suma de \$704.262.500.

4. Que las sumas a las que sea condenado el Municipio de Medellín se actualicen teniendo en cuenta la variación del índice de precios al consumidor entre el mes de septiembre de 2007 y la fecha de la sentencia.

5. Que se condene al Municipio de Medellín a pagar, a título de lucro cesante, intereses de mora entre el momento en que se declaró la expropiación y la fecha de la sentencia, calculados a la máxima tasa de interés moratorio comercial o en subsidio a la tasa del interés bancario corriente (intereses comerciales ordinarios).

6. Que se ordene dar cumplimiento a la sentencia en los términos y condiciones de los artículos 176 y 177 del Código Contencioso Administrativo.

7. Que se condene a la parte demandada a pagar la totalidad de las costas y agencias en derecho que se causen en virtud del presente proceso.

I.1.1.- Los hechos

2. Los hechos que dieron sustento a las pretensiones de la demanda son los siguientes:

3. El señor Hares Nayib Esteban Neme Arango y la sociedad HNN Arango y Cía. S.C.A. eran copropietarios en común y proindiviso (en partes iguales) de un inmueble de mayor extensión ubicado en el municipio de Medellín, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N.º 001-806593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, cuyos linderos, según la escritura pública N.º1690 del 3 de agosto de 2001 de la Notaría 7 del Circulo de Medellín, eran los siguientes:

LOTE 9.5. Situado en el Municipio de Medellín, en la avenida de los industriales al frente de las instalaciones de SIMESA, de forma cuadrada, de un área de ocho mil setecientos cuarenta y dos metros cuadrados (8.742 m²) y un área construida de dos mil seiscientos sesenta y cuatro metros cuadrados (2.664 m²) y que linda: por el oriente, del punto 9-2 al punto 9-15 en una longitud de 87,87 metros con la avenida de los industriales, franja del ferrocarril de por medio; por el norte, del punto 9-15 al punto 9-14 en una longitud de 101,22 metros con el lote 9.4; por el occidente, del punto 9-14 al punto 9-6 en una longitud de 74,88 metros con la avenida regional del río y por el sur del punto 9-6 al punto 9-2, punto de partida y cierre del lote en una extensión de 116 metros, con terrenos de UMCO.



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

4. Parte del inmueble descrito fue requerido por el municipio de Medellín para la construcción de la sección del proyecto Vía Distribuidora Corredor Multimodal del Río Medellín del costado suroriental, por lo que mediante la Resolución N.º 501 de 5 junio de 2007, formuló a los propietarios oferta de compra por valor de \$920.789.500.
5. La referida resolución fue notificada a los propietarios el 1º de agosto de 2007, y el día 17 del mismo mes y año, el señor Hares Nayib Esteban Neme Arango dirigió comunicación a la administración municipal manifestando su desacuerdo con el valor de la propuesta, renunciando al término de 30 días que se le concedió para pronunciarse sobre la misma y solicitando proceder con la expropiación por vía administrativa.
6. Mediante la Resolución N.º 1342 de 18 de septiembre de 2007, el Alcalde de Medellín dispuso la expropiación por vía administrativa del bien que fue identificado como «*LOTE 6 FAJA DE TERRENO REQUERIDA PARA PROYECTO VÍA DISTRIBUIDORA*», con un área de ensanche en lote de 1354,21 metros cuadrados y 0,00 metros de área construida, la cual formaba parte del lote de mayor extensión con nomenclatura carrera 48 N.º 20-77, enmarcada dentro de los puntos 11, 10, 56, 9, 8, 7 y 11.
7. El referido acto administrativo fue notificado el 4 de octubre de 2007 a los propietarios del inmueble, quienes no interpusieron recurso, quedando así agotada la vía gubernativa.
8. El señor Francisco León Ochoa Ochoa elaboró un avalúo comercial del inmueble objeto de expropiación, en el cual determinó que el valor del metro cuadrado de terreno, independientemente de que se encuentre o no afectado por servidumbres, era de \$1.200.000, fijando entonces el valor comercial del lote expropiado en la suma de \$1.625.052.000.
9. El valor del precio indemnizatorio fue pagado por el municipio de Medellín y se fijó en la suma de \$920.789.500.

I.1.2.- Los fundamentos de derecho y el concepto de violación

10. El apoderado de los actores citó como fundamento normativo de las pretensiones de la demanda: el artículo 58 de la Constitución Política, los artículos 61, 62, 67 y 69 de Ley 388 de 1997 y los artículos 2º y 20 a 26 del Decreto 1420 de 1998, cuya vulneración alegó formulando los cargos que se sintetizan a continuación:



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

i) Violación de normas sustantivas en las cuales debía fundarse la decisión

11. Adujo que el acto administrativo demandado viola el artículo 58 de la Constitución Política, que establece la garantía a la propiedad privada y regula los casos en los cuales, por motivos de utilidad pública, puede haber expropiación mediando indemnización plena.

12. Destacó que, de acuerdo con los artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997, el valor de la indemnización debe corresponder al valor comercial del inmueble objeto de expropiación.

13. Sostuvo que se violó igualmente el Decreto 1420 de 1998, que contempla los parámetros que deben seguirse al momento de fijar el valor comercial de un inmueble para efectos de la indemnización, especialmente el artículo 2º, que establece que el valor comercial de un inmueble es el precio más probable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Asimismo, consideró que *«resultan violados los artículos 20 al 26 del citado decreto que establece los parámetros que deben ser tenidos en cuenta al momento de realizar el avalúo comercial de un inmueble»*.

14. Resaltó que el artículo 62 de la Ley 388 de 1997, en su numeral 6º, señala que la indemnización comprenderá el daño emergente y el lucro cesante, y agrega que el daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, de lo cual se desprende que este último concepto no se reduce únicamente al valor del bien expropiado, sino que puede comprender otros aspectos, como el valor de los establecimientos de comercio, que en el caso concreto desaparecieron como consecuencia de la expropiación.

15. Indicó que, de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Constitucional, la entidad expropiante debe pagar la totalidad de los perjuicios ocasionados al expropiado, tanto en la modalidad de daño emergente como de lucro cesante, pues la compensación no puede reducirse únicamente al reconocimiento del valor comercial del inmueble, de manera que, por regla general, la indemnización cumple una función reparatoria, por lo que resulta admisible su carácter restitutivo, así como la inclusión de las sumas necesarias para poner a la persona en la misma situación en que se encontraba antes de la expropiación.

16. Adujo que también el Consejo de Estado ha sostenido que la indemnización debe ser reparatoria y comprender tanto el daño emergente como el lucro cesante.

17. Aseguró que, en el *sub lite*, la indemnización ofrecida por el municipio de Medellín no fue integral, pues cubrió solo parte del valor comercial del inmueble y,



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

además, tampoco resultó suficiente para cubrir los perjuicios causados a título de daño emergente.

18. Concluyó afirmando que, en los términos referidos, el municipio de Medellín violó las normas sustantivas en las cuales debía fundarse su decisión de expropiar el inmueble, pues el precio propuesto para la negociación difiere significativamente de su valor comercial.

ii) Falsa motivación

19. Argumentó que, con ocasión de la expedición de las resoluciones acusadas, el municipio de Medellín incurrió en falsa motivación, toda vez que para calcular el valor del metro cuadrado del lote expropiado tomó como base un valor que no coincide con el valor comercial del inmueble.

iii) Desviación de poder

20. Aseguró que los actos demandados están viciados de desviación de poder, toda vez que la competencia que se le otorga a los municipios para decretar expropiaciones administrativas debe ejercerse garantizando a su propietario el pago del precio justo por el bien expropiado; finalidad que no fue respetada en el caso concreto por parte del municipio de Medellín.

I.2.- Contestación de la demanda

21. Por conducto de apoderado judicial, el municipio de Medellín contestó oportunamente la demanda², oponiéndose a las pretensiones en los términos que se resumen a continuación:

22. Adujo que el precio del inmueble de los actores se fijó conforme el avalúo comercial LPR-A-331-07 de 30 de marzo de 2007, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, entidad que cumplió dicha labor con fundamento en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 12, numeral 2º, del Decreto 1420 de 1998, y teniendo en cuenta las limitaciones del predio, las investigaciones realizadas en el sector y la consulta hecha a peritos, algunos adscritos a oficinas de avalúos de propiedad raíz.

23. Refirió que, en virtud del Convenio Interadministrativo N.º 306 de 2007, suscrito con el municipio de Medellín, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá se comprometió a ejecutar el proyecto Vía Distribuidora del Corredor Vial del Río Medellín desde la Quebrada Zúñiga hasta la Calle 30 de la ciudad, y anotó que en el clausulado del convenio se acordó que, en caso de que se presentara demanda

² Folios 82 a 80 del cuaderno 1.



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

o reclamación contra el ente territorial, el Área Metropolitana podría ser llamada en garantía.

24. Sostuvo que para hacer el pago del precio indemnizatorio por la expropiación administrativa se tuvo en cuenta la regulación del Decreto 2320 de 2005, en función de los requisitos impuestos por el Banco Mundial, como financiador de la construcción del proyecto Vía Distribuidora del costado auroriental del corredor vial del Río Medellín y, además, con base en los documentos facilitados por los interesados y mediante la elaboración de un presupuesto de pérdidas y ganancias corroborado mediante visita.

25. Manifestó que, igualmente, se tuvo en cuenta el Acuerdo 62 de 1999, por el cual el Concejo Municipal de Medellín adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, que facultó a la Secretaría de Planeación Municipal para declarar las condiciones de urgencia, como mecanismo de la expropiación por vía administrativa.

26. Expuso que el artículo 58 de la Constitución Política no impide la aplicación de la Ley 388 de 1997, norma orgánica concebida expresamente para la ejecución de la figura de la expropiación administrativa, y cuyo artículo 61 dispone que el precio de adquisición del inmueble expropiado debe ser igual al valor comercial determinado por el IGAC o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes.

27. Concluyó que, en los términos referidos, el avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz para establecer el valor indemnizatorio del predio cumplió con los parámetros definidos en las normas vigentes en la materia, en especial en la Ley 388 de 1997, en el Decreto 1420 de 1998 y en la Resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y aseveró que los actos administrativos emitidos por la Alcaldía de Medellín, la Empresa de Desarrollo Urbano y la Lonja de Propiedad Raíz no adolecen de ningún vicio de nulidad.

28. Finalmente, propuso las excepciones de: i) **falta de causa para pedir**, sustentada en que la administración municipal aplicó a cabalidad las normas que rigen la expropiación; ii) **falta de legitimación en la causa por activa**, fundada en que no está acreditada la existencia y representación legal de la sociedad HNN Arango y Cía. S.C.A; iii) **falta de legitimación en la causa por pasiva**, apoyada en que el avalúo comercial del predio objeto de expropiación fue elaborado por la Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en virtud de contrato que suscribió con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, siendo esas las entidades llamadas a responder por el contenido del avalúo, y iv) la de **pago**, respaldada en que el municipio de Medellín canceló el valor del precio indemnizatorio producto de la Resolución N.º 1342 de 2007, el cual fue recibido por el señor Hares Nayib Esteban Neme Arango.

I.3.- Llamamientos en garantía



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

1.3.1 Área Metropolitana del Valle de Aburrá

29. El municipio de Medellín, a través de escrito separado³, llamó en garantía al Área Metropolitana del Valle de Aburrá, con el fin de que, de resultar alguna condena relativa a la indemnización o reembolso total o parcial del pago que se tuviere que efectuar a los demandantes, su cumplimiento le correspondiese también a dicha entidad, en razón de las obligaciones que asumió al suscribir el Convenio Interadministrativo 306 de 2007. La solicitud de llamamiento en garantía fue admitida mediante auto de 16 de marzo de 2009⁴.

30. A través de memorial oportunamente allegado⁵, y por conducto de apoderado judicial, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá se pronunció sobre el llamamiento en garantía en los términos que a continuación se resumen:

31. Manifestó que esa entidad suscribió con la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, el Contrato 446 de 2006, cuyo objeto fue la elaboración de los avalúos de los predios requeridos para el proyecto Vía Distribuidora Corredor Multimodal del Río Medellín entre la Quebrada Zúñiga y la Calle 34.

32. Adujo que, igualmente, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá celebró con el municipio de Medellín el Convenio Interadministrativo 306 de 2007 con el siguiente objeto: *«EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN ADQUIERE EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO SEGUNDO DEL ACUERDO METROPOLITANO 2 DE 2006, DOCE FAJAS DE TERRENO UBICADAS DENTRO DE SU JURISDICCIÓN, NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN POR PARTE DEL ÁREA METROPOLITANA, DEL PROYECTO VÍA DISTRIBUIDORA DEL CORREDOR VIAL DEL RÍO MEDELLÍN DESDE LA QUEBRADA ZUÑIGA HASTA LA CALLE 30 DE ESTA CIUDAD Y EL AREA ENTREGARÁ A EL MUNICIPIO, RECURSOS ECONÓMICOS SUFICIENTES Y NECESARIOS PARA EFECTUAR DICHA ADQUISICIÓN, INCLUYENDO DESDE LA NEGOCIACIÓN HASTA LA TITULACIÓN DE LAS FAJAS».*

33. Agregó que, en cumplimiento del Contrato 446 de 2006, la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia realizó el avalúo comercial del inmueble de los demandantes que fue objeto de expropiación por vía administrativa, el cual quedó consignado en el informe LPR-A-331-07 de 30 de marzo de 2007, fijando un valor indemnizatorio de \$920.789.500.

³ Folios 91 a 93 del cuaderno 1.

⁴ Folio 192 s 138 y 139 del cuaderno 1.

⁵ Folios 228 a 229 del cuaderno 1.



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

34. En escrito separado, el apoderado del Área Metropolitana de Medellín solicitó llamar en garantía a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia argumentando que, en el marco del Contrato 446 de 2006, esa entidad elaboró el avalúo comercial que se cuestiona en la demanda y que, por lo tanto, le correspondería asumir la condena que eventualmente fuere ser impuesta.

35. El referido llamamiento en garantía fue admitido mediante auto de 11 de abril de 2011⁶.

1.3.2. Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia

36. A través de apoderada judicial, la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia allegó memorial⁷ a través del cual argumentó que para que prospere el llamamiento en garantía se requiere que entre quien llama y el llamado exista un vínculo que obligue al segundo a indemnizar o reembolsar al primero, presupuesto que, aseguró, no se cumple en el caso concreto.

37. Aseveró que bien es cierto que la entidad suscribió el Contrato 446 de 2006, cuyo objeto es la elaboración de los avalúos necesarios para la adquisición de los inmuebles necesarios para el proyecto Vía Distribuidora Corredor Multimodal del Río Medellín entre la Quebrada Zúñiga y la Calle 34, del mismo no se desprende su obligación de indemnizar o reembolsar sumas de dinero que el Área Metropolitana del Valle de Aburrá deba pagar.

II.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

38. Mediante sentencia de 15 de agosto de 2014⁸, el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Cuarta de Decisión, declaró no probadas las excepciones formuladas por la entidad demandada, negó las pretensiones de la demanda, se abstuvo de condenar en costas, y absolvió de responsabilidad a las llamadas en garantía, decisiones que sustentó de la siguiente forma:

39. En primer lugar, procedió a resolver la objeción grave que contra el dictamen pericial practicado en la etapa probatoria formularon el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia –llamadas en garantía– bajo el argumento de que que la auxiliar de la justicia no acogió los parámetros del método de comparación, en la medida en que no presentó una investigación que justificara el valor promedio establecido para el metro cuadrado y, además, fijó un mismo valor a todo el lote avaluado, sin reconocer la existencia de una servidumbre.

⁶ Folio 249 del cuaderno 1.

⁷ Folios 260 a 263 del cuaderno 1.

⁸ Folios 439 a 451 del cuaderno 1.



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

40. Al respecto, el Tribunal destacó que, en virtud de lo previsto en el numeral 4º del artículo 238 del CPC, el dictamen pericial puede ser objetado por error grave que haya sido determinante de las conclusiones a que hubieren llegado los peritos o porque el error se haya originado en éstas.

41. Asimismo, con apoyo en la jurisprudencia del Consejo de Estado⁹, hizo alusión al alcance del error grave y consideró que en el dictamen practicado en el *sub lite* no se constituyó un yerro fáctico, toda vez que, en su análisis, la auxiliar de la justicia se limitó a determinar lo pedido por la parte demandante -solicitante de la prueba-, de manera que la experticia cumple con los requisitos establecidos en el numeral 6 del artículo 237 del CPC, razón por la cual no prosperó la objeción por error grave.

42. Tras referirse al marco normativo de la expropiación por vía administrativa, se pronunció sobre la excepción de falta de legitimación en la causa alegada por el municipio de Medellín, la cual desestimó en consideración a que el acto administrativo demandado fue expedido por ese ente territorial, autoridad competente para llevar a cabo el proceso de expropiación administrativa y, por ende, a cargo de verificar que el proceso se adelantara en debida forma, independiente de que hubiera contratado con otra entidad las gestiones administrativas tendientes a llevar a cabo la enajenación voluntaria o, en su defecto, la expropiación administrativa, pues, en cualquier caso, era su deber efectuar la supervisión, control y aprobación de tales gestiones.

43. Seguidamente, el *a quo* procedió a analizar la legalidad del valor del metro cuadrado fijado por el municipio de Medellín para el inmueble expropiado al señor Hares Nayib Esteban Neme Arango y a la sociedad HNN Arango y Cía. S. C. A.

44. Al respecto destacó que, agotado el trámite de declaratoria de utilidad pública para la adquisición de una parte del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 001-806593, así como el procedimiento de oferta de compra, el municipio de Medellín expidió la Resolución N° 1342 de 18 de septiembre de 2007, a través de la cual dispuso la expropiación administrativa y fijó el valor de la indemnización en \$920.789.500,00.

45. Con apoyo en la jurisprudencia de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado, expuso que la indemnización por la expropiación debe ser justa y ponderar los intereses de la comunidad y que es de carácter reparatorio y no solo compensatorio.

46. En ese escenario, procedió a analizar si es procedente modificar el precio establecido por la entidad expropiadora en el caso concreto.

⁹ CONSEJO DE ESTADO, Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia 24 de marzo de 2001. Radicado 23001-23-31-000-1997-08794-01 (21133). C. P. Dr. Mauricio Fajardo Gómez.



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

47. Puso de presente que, con el fin de cuestionar el valor del metro cuadrado fijado por el municipio de Medellín para el reconocimiento de la indemnización por la expropiación administrativa, los actores aportaron como prueba un avalúo elaborado por el señor Francisco Ochoa Ochoa, practicado en el año 2007 y que se sustentó en el método comparativo, el cual, consideró, no puede ser tenido como prueba pericial, pues no fue aducido como tal, ni se le corrió el respectivo traslado para posibilitar su contradicción, en los términos del artículo 238 del CPC, en concordancia con el canon 116 de la Ley 1395 de 2010, motivo por el cual le reconoció el mérito probatorio propio de un documento.

48. Consideró que, de acuerdo con los antecedentes administrativos, el avalúo oficial del bien inmueble expropiado a los actores fue efectuado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, través del documento LPR-A-331-07 del 30 de marzo de 2000, el cual arrojó como valuación la suma de \$920.789.500, y que estuvo precedido de una inspección ocular al bien, un análisis sobre la clase de inmueble, localización, áreas, consideraciones técnicas, y aplicando el método comparativo o de mercado.

49. Encontró que el dictamen pericial llevado a cabo durante la etapa probatoria, inicialmente acogió los datos históricos y las características generales del sector para el año 2013, así como la destinación del inmueble, los linderos, la reglamentación urbanística y las características generales del terreno vigentes para la mencionada anualidad, sustentando también el avalúo bajo el método comparativo.

50. Indicó que tanto el Área Metropolitana del Valle de Aburrá como la Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia objetaron por error grave el dictamen, sosteniendo que la auxiliar de la justicia soportó su concepto en datos y apreciaciones subjetivas, sin mayor profundidad y sin respetar los aspectos técnicos que regulan la materia, pues finalmente el valor que fue presentado obedeció a una ponderación y no a un estudio de mercado, sin considerar, incluso, que el lote tenía una afectación por servidumbre.

51. Expuso que del análisis integral del dictamen pericial se establece que, a pesar de que la auxiliar de la justicia afirma haber utilizado el método comparativo de mercado, teniendo en cuenta los valores de dos (2) avalúos y dos (2) ventas, lo cierto es que no aportó los soportes de que trata el artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 IGAC para posibilitar su posterior verificación y, finalmente, terminó extractando el valor del metro cuadrado para el año 2007 de «*estudios realizados por La Lonja para el sector de influencia*», sin precisar lo que podía entenderse por «*sector de influencia*», ni mucho menos acreditar qué clase de estudios fueron aquellos, su finalidad, alcance, origen de los datos, entre otros.



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

52. Precisó que la finalidad del peritazgo es precisamente proporcionar los fundamentos de orden técnico y jurídico que sustentan su valuación, para situar al juzgador en condiciones de poder valorar la objetividad, la razonabilidad, la coherencia y la sensatez de las conclusiones presentadas.

53. Hizo énfasis en que, a la luz de lo previsto en el numeral 6° del artículo 237 del CPC, en el dictamen se deben indicar las razones de orden técnico, científico o artístico que se tuvieron en cuenta para rendir el concepto en determinado sentido, a fin de que 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.

54. Señaló que, por lo expuesto, y al amparo de la sana crítica, se apartaría de las conclusiones a las que llegó el dictamen pericial, sin que las aludidas falencias alcancen tal entidad para catalogarlo en sí mismo como viciado de error grave.

55. A continuación, manifestó que de la revisión del avalúo realizado por Francisco Ochoa Ochoa se encuentra que, aunque este perito sostuvo haber acudido al método comparativo de mercado, del contenido de su estudio se observa que partió de consideraciones y situaciones que no se encontraban consolidadas para el momento en que se elaboró el avalúo oficial cuestionado (marzo de 2007), en tanto afirma que el predio expropiado formaba parte del plan parcial Villa Carlota, el cual fue aprobado por el municipio de Medellín en fecha posterior (17 de abril de 2007).

56. Anotó que, adicionalmente, el evaluador manifestó que para determinar el valor del metro cuadrado tuvo en cuenta el valor de los lotes que integran el plan parcial de Simesa, así como «2. Los altos valores de ofertas y ventas de lotes en las antiguas instalaciones de Coltejer - Doña María y terrenos aledaños, en el municipio de Itaguí», y «3. Negociaciones, ofertas y avalúos de predios industriales ubicados en la zona sur del Valle de Aburrá, reportados por inmobiliarios afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia», aspectos que no solo carecen de prueba o soporte en el avalúo, sino que no guardan relación con las condiciones particulares del inmueble de propiedad de los demandantes que fue objeto de expropiación por el municipio de Medellín.

57. Aseveró que tales circunstancias le impiden acoger las conclusiones y conceptos plasmados en el documento aportado con la demanda para desvirtuar la suma fijada por el ente territorial accionado al momento de expedir el acto administrativo objeto de censura.

58. Concluyó que, en virtud de las inexactitudes que quedaron expuestas, se deberá tener que el avalúo oficial se encuentra investido de la presunción de legalidad que se predica de las decisiones de la administración, correspondiendo a la parte actora, sobre quien recaía la carga de la prueba, allegar al proceso los



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

medios de convicción suficientes y adecuados para acreditar que existió yerro en el avalúo oficial, de conformidad con el artículo 177 del CPC, lo cual no ocurrió.

59. Finalmente, determinó que, al haber lugar a denegar las súplicas de la demanda por las consideraciones que anteceden, la Sala de Decisión está relevada de entrar a resolver sobre el deber indemnizatorio de las llamadas en garantía frente a las llamantes.

III.- RECURSO DE APELACIÓN

60. En escrito oportunamente presentado¹⁰, el apoderado de la parte actora solicitó que se revoque la sentencia de primera instancia y que, en su lugar, se dicte la que en derecho corresponda. En sustento de su inconformidad, expuso los argumentos que se resumen a continuación:

61. Advirtió que el *a quo* se equivocó al considerar que el dictamen pericial decretado y practicado en el proceso carece de valor probatorio por falta de soporte técnico suficiente, pues, en su criterio, el concepto es claro, completo, está debidamente sustentado, cuenta con los soportes debidos y es el resultado de una labor diligente y juiciosa, que presenta conclusiones válidas, cumpliendo así las condiciones mínimas de este tipo de experticia.

62. En ese sentido, aseveró que el dictamen pericial contiene un detallado estudio sobre la reglamentación urbanística en «*esa zona de la ciudad*», incluyendo el tratamiento urbanístico, el índice de ocupación, las actuaciones urbanísticas, áreas de cesión públicas y contribuciones especiales, entre otros, elementos que dan firmeza a su estudio y que, además, señala que se efectuó mediante el método de comparación o de mercado.

63. Adujo que, en su aclaración del dictamen, y ya solo para extractar el valor de la propiedad correspondiente al año 2007, la perito acudió a estudios realizados por La Lonja para el sector de influencia.

64. Sostuvo que el trabajo cumple con las especificaciones contenidas en los artículos 1º y 10º de la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, y que no hace falta una lectura muy profunda para concluir que la auxiliar de la justicia se ciñó a la norma y que su concepto es claro, coherente, preciso, detallado y contiene los exámenes y experimentos efectuados, así como los fundamentos técnicos que se tuvieron en cuenta para llegar a las conclusiones.

¹⁰ Folios 453 a 460 del cuaderno 1.



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

65. Anotó que *«por esencia un "perito" es un conocedor del mercado y es ese conocimiento especializado el que debe pesar al momento de evaluar sus conclusiones»*.

66. Manifestó que el juez de primera instancia bien pudo hacer uso de los poderes que le otorga la ley para direccionar el proceso y mediar en las pruebas, solicitando que se ampliara o complementara el dictamen con el fin de obtener la certeza que requería, como lo permiten los artículos 180 y 240 del CPC.

67. Señaló que al abstenerse de pedir a su propio auxiliar de la justicia las aclaraciones y complementaciones a que hubiera lugar para obtener la certeza que requería, y negar las pretensiones de la demanda con sustento en las deficiencias del dictamen pericial, el Tribunal Administrativo de Antioquia incurrió en una vía de hecho, ya que tal circunstancia no le es imputable a la parte actora sino a la propia administración de justicia.

68. Aseguró, además, que de ser cierta la afirmación según la cual el dictamen pericial es deficiente, se generaría una falla en el servicio de la administración de justicia, toda vez que es esta la que convoca, selecciona, designa y fija la remuneración de los peritos y, además, tiene el deber de controlar su actividad a través de las facultades oficiosas del juez.

69. Anotó que resulta curioso que el Tribunal Administrativo se niegue a declarar la nulidad de la resolución de expropiación a pesar de que el avalúo oficial fue elaborado sin mejores condiciones técnicas que el realizado por la auxiliar de la justicia y que, por lo tanto, darle validez resulta una verdadera afectación al principio de igualdad que debe regir las relaciones entre las partes.

70. Finalmente, argumentó que, según se observa en el avalúo de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, el índice de ocupación del lote es del 50%, lo que quiere *«que de la superficie del terreno solo se puede construir en un 50%, dejando el otro 50% libre, ocupado por parqueaderos, áreas verdes, etc., y que justamente en el área ocupada por la servidumbre se ubicó el 50% libre que habla la norma. La servidumbre no disminuye el valor del lote»*.

IV.- TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

71. El recurso de apelación fue concedido por la magistrada conductora de la primera instancia mediante auto de 2 de octubre de 2014¹¹.

¹¹ Folio 461 del cuaderno 1.



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

72. Remitido y sometido a reparto el proceso entre los diferentes Despachos que integran la Sección Primera del Consejo de Estado, a través de auto de 30 de noviembre de 2015 se admitió el recurso de apelación presentado por el demandante¹².

73. Mediante providencia de 31 de marzo de 2016¹³, el Despacho sustanciador corrió traslado a las partes por el término de diez (10) días para que presentaran alegatos de conclusión, y al Ministerio Público para que rindiera concepto.

74. En esta etapa del proceso, la **parte demandante** reiteró los argumentos esgrimidos en el recurso de apelación¹⁴.

75. **El municipio de Medellín**, a través de apoderada judicial, allegó escrito de alegatos de conclusión¹⁵, mediante el cual aseveró que el dictamen pericial decretado y practicado en el proceso carece de credibilidad, toda vez que genera dudas sobre la realización de una verdadera investigación, en la medida en que contiene varias inconsistencias.

76. **La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín**¹⁶ adujo que la parte actora no cumplió con la carga de probar los fundamentos de su pretensión; aseveró que el dictamen pericial practicado en el proceso no hizo claridad sobre las afectaciones del inmueble de los demandantes para la fecha de la expropiación y no tuvo en cuenta las condiciones del predio, y afirmó que no es garante de las obligaciones del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y que, por lo tanto, el llamamiento en garantía que le hizo esta entidad no está llamado a prosperar.

77. **El Área Metropolitana del Valle de Aburrá**¹⁷, en esencia, reiteró los argumentos expuestos al contestar el llamamiento en garantía que se le hizo y señaló que el avalúo oficial en virtud del cual el ente territorial fijó el precio indemnizatorio por la expropiación goza de fundamentos científicos y técnicos y que, por el contrario, el avalúo decretado y practicado en el proceso judicial no tuvo en cuenta circunstancias como la época, ubicación y, en general, los factores para calcular el valor comercial real, así como la apropiada utilización del método comparativo de mercado, de tal forma que el demandante no cumplió con la carga de demostrar que el avalúo oficial no correspondía a la realidad.

78. Por su parte, el agente del Ministerio Público no emitió concepto.

¹² Folio 4 del cuaderno 2.

¹³ Folio 7 del cuaderno 2.

¹⁴ Folios 13 a 24 del cuaderno 2.

¹⁵ Folios 8 a 12 del cuaderno 2.

¹⁶ Folios 25 y 26 del cuaderno 2.

¹⁷ Folios 27 a 29 del cuaderno 2.



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

V.- CONSIDERACIONES DE LA SALA

V.1.- Competencia

79. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 71, numeral 5º de la Ley 388 de 1997¹⁸, así como el artículo 129 del Código Contencioso Administrativo, el Consejo de Estado es competente para decidir los recursos de apelación interpuestos en contra de las sentencias dictadas por los Tribunales Administrativos en virtud de la acción especial que procede contra la decisión de expropiación por vía administrativa. Tales normas resultan armónicas con el artículo 13 del Acuerdo N.º 80 de 12 de marzo de 2019¹⁹, que regula la distribución de procesos entre las distintas secciones de la Corporación.

V.2.- Problema jurídico

80. Corresponde a la Sala determinar si confirma, modifica o revoca la sentencia de primera instancia, mediante la cual el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Cuarta de Decisión, negó las pretensiones de la demanda, para lo cual, en los términos del recurso de apelación, se deberá analizar si el dictamen pericial decretado y practicado en el proceso desvirtúa o no el precio indemnizatorio fijado por el municipio de Medellín con ocasión de la expropiación administrativa ordenada a través de la Resolución 1342 de 18 de septiembre de 2007.

V.3- Análisis del caso concreto

81. El Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Cuarta de Decisión, desestimó las pretensiones de la demanda, luego de considerar que el actor no demostró la incorrección del avalúo oficial que sirvió de sustento para la fijación del precio indemnizatorio cancelado por el municipio de Medellín con ocasión de la

¹⁸ Artículo 71. 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: [...] 5. 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. La parte que no haya apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia [...].

¹⁹ Establece que la Sección Primera del Consejo de Estado tiene a su cargo conocer los procesos de nulidad de actos administrativos que versen sobre asuntos no asignados expresamente a otras secciones.



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

expropiación administrativa que se ordenó a través de la Resolución 1342 de 18 de septiembre de 2007.

82. Inconforme con la referida providencia, la parte actora interpuso recurso de apelación, argumentando que la valoración efectuada por el *a quo* respecto del dictamen pericial decretado y practicado dentro del proceso, fue equivocada; y agregó que, en todo caso, los jueces tienen el deber de solicitar la aclaración o complementación de los dictámenes periciales rendidos en los procesos judiciales, cuando ello resulte necesario.

83. Antes de abordar el análisis de los referidos argumentos de inconformidad, la Sala recuerda que el artículo 58 de la Constitución Política protege y garantiza el derecho a la propiedad y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, siempre que su adquisición se haya ajustado a las prescripciones del ordenamiento jurídico.

84. Es preciso resaltar que el inciso 4º del mencionado artículo 58 de la Constitución Política fue modificado por el Acto Legislativo N.º 1 de 30 de julio de 1999, norma superior que prescribe que, por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa, que se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado y que, en los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contencioso administrativa, incluso respecto del precio.

85. Como se advierte, en caso de conflicto entre el derecho a la propiedad privada y el interés general, es este último el llamado a primar, razón por la cual el derecho de propiedad debe ceder en procura de la satisfacción de los intereses de la colectividad, lo que devela que el derecho a la propiedad no es un derecho absoluto ni tampoco intangible²⁰.

86. En armonía con lo expuesto, el derecho a la propiedad puede ser limitado cuando no cumple la función social o ecológica, o cuando su adquisición quebrante las normas que la sustenta o, incluso, cuando entra en conflicto con el interés general, razón por la cual el constituyente y el legislador diseñaron diferentes instrumentos -en el marco de los cometidos constitucionales-, dirigidos a enervar ese derecho por la ocurrencia de alguno de los supuestos mencionados.

87. Uno de tales instrumentos es el mecanismo de la expropiación, cuyo regulación legal se encuentra en la Ley 9ª de 1989, normatividad que desarrolla la expropiación por vía judicial; en la Ley 388 de 1997, que modificó aquella en algunos procedimientos de la expropiación judicial y reguló expresamente la

²⁰ Corte Constitucional. Sentencia C-459 del 1º de junio de 2011. Magistrado Ponente: Dr. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

expropiación por vía administrativa, y en los artículos 451 a 459 del Código de Procedimiento Civil, ahora 399 del Código General del Proceso, norma que contiene las disposiciones a las cuales se encuentra sujeta la expropiación por vía judicial.

88. Ahora bien, el artículo 71 de la referida Ley 388 de 1997 dispone que contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede la acción especial contencioso administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido. Así, para controvertir el precio indemnizatorio no se requiere cuestionar la legalidad del acto administrativo que lo determina, como en efecto ocurre en el *sub lite*, considerando que la pretensión del actor consiste, en esencia, en que se ordene el reajuste del precio indemnizatorio reconocido y pagado por la administración, de acuerdo con el valor real del inmueble expropiado.

89. Descendiendo al caso concreto, mediante el artículo 2° de la Resolución 1342 de 18 de septiembre de 2007²¹, el municipio de Medellín fijó en novecientos veinte millones setecientos ochenta y nueve mil quinientos pesos (\$920.789.500) el precio indemnizatorio correspondiente a la expropiación por vía administrativa de una «faja de terreno» de 1354,21 m² del predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 001-806593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, ubicado en la carrera 48 N.º 20-77, de conformidad con el avalúo comercial LPR-A-331-07 fechado el 30 de marzo de 2007, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

90. En la providencia impugnada, el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Cuarta de Decisión, desestimó el dictamen pericial practicado en el proceso, y que fue solicitado por la parte actora con el fin de demostrar que el precio indemnizatorio fijado en el referido acto administrativo no corresponde con el avalúo comercial del inmueble expropiado.

91. En sustento de tal decisión, el *a quo* expuso que la perito, Esperanza de Lourdes Agudelo Galeano, (i) «inicialmente acogió los datos históricos y las características generales del sector para el año 2013, así como la destinación del inmueble, los linderos, la reglamentación urbanística y las características generales del terreno vigentes para la mencionada anualidad, sustentando también el avalúo bajo el método comparativo»; (ii) adujo haber utilizado el método comparativo de mercado con base en información de dos avalúos y dos ventas de inmuebles ubicados cerca del predio expropiado, pero no aportó los soportes de que trata el artículo 10 de la Resolución 610 de 2008 del IGAC; (iii) en la aclaración y complementación del dictamen obtuvo el valor del metro cuadrado del predio objeto de expropiación para el año 2007 a partir de estudios realizados

²¹ Folios 28 a 34 del cuaderno 1.



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín para el sector de influencia, sin acreditar qué clase de estudios llevó a cabo, así como su finalidad, alcance y origen de los datos, entre otros.

92. Teniendo en cuenta las anteriores premisas, la Sala procederá a analizar los motivos de inconformidad que sustentan el recurso de apelación.

- **De la eficacia probatoria del dictamen pericial practicado en el proceso**

93. A juicio del recurrente, el dictamen pericial practicado en el proceso cumple con las especificaciones contenidas en los artículos 1º y 10º de la Resolución IGAC N.º 620 de 2008 y, por lo tanto, su contenido resulta claro, coherente, preciso, detallado, e incorpora los exámenes y experimentos efectuados, así como los fundamentos técnicos que se tuvieron en cuenta para llegar a las conclusiones a las que arribó la perito que lo elaboró.

94. En orden a resolver, la Sala destaca que el Decreto 1420 de 1998²², que contiene las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración y controversia de los avalúos, en su artículo 25 dispone que los avalúos comerciales de inmuebles que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997²³ se deberán efectuar aplicando el **método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual** o, si el caso lo amerita, varios de ellos.

95. La Resolución 620 de 2008 del IGAC define y precisa el alcance de cada uno de los métodos referidos y su forma de aplicación, y señala las etapas, procedimientos y normas metodológicas para la realización y presentación de los avalúos de que trata el referido Decreto 1420.

96. En el dictamen pericial que obra en los folios 362 a 374 del cuaderno 1 del expediente, la auxiliar de la justicia indicó que para determinar el valor comercial del predio que fue materia de expropiación **adoptó el método de comparación o**

²² Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

²³ El objeto del Decreto 1420 de 1998 está definido en su artículo 1º, el cual es del siguiente tenor:

Artículo 1º.- Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa
1. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria
2. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa
4. Determinación del efecto de plusvalía
5. Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación
6. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.
7. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989".



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

de mercado. A continuación, se transcriben algunos de los apartes de la experticia²⁴:

Avalúo comercial

*FANJA DE TERRENO UBICADO EN LA CARRERA 48 NRO. 20-01/07/37/77
 BARRIO COLOMBIA, SECTOR SIMESA – MEDELLÍN*

Medellín, 2 de septiembre de 2013

CONTENIDO

[...]

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

[...]

1.3. UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO. –

La Comuna n. ° 14 El Poblado es una de las 16 comunas de la ciudad de Medellín, capital del Departamento de Antioquia. Se encuentra ubicada en la zona sur-oriental. Limita por el norte con el corregimiento de Santa Elena y con las comunas La Candelaria (n. ° 10), Buenos Aires (n. ° 9); por el oriente con el corregimiento de Santa Elena; por el sur con el municipio de Envigado y por el occidente con la Comuna n. ° 15 Guayabal. Es la comuna más grande de Medellín y también la menos poblada en términos relativos.

[...].

1.4. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE. -

El inmueble al momento de realizar la visita (agosto de 2013), fue expropiado por el Municipio de Medellín por ser requerida para el proyecto vial de ampliación de la vía distribuidora del corredor vial del Río Medellín.

[...].

1.6. PROPOSITO DEL AVALUO:

Obtener el valor comercial de la faja de terreno en un mercado abierto, siendo este el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

[...]

²⁴ El artículo 2º del Decreto 1420 de 1998 dispone que [s]e entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

4. ÁREAS

El área de la faja de terreno es de 1.354,21 metros cuadrados

[...]

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

5.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR. -

Sector industrial y comercial

5.2. TIPOS DE EDIFICACIONES DEL SECTOR. -

Industrial, comercial y residencial

5.3. ESTRATIFICACION. -

5.4 VIAS DE ACCESO AL SECTOR. -

Calle 30, Avenida Industriales, Avenida Regional, Calle 10.

5.4.1. TIPO DE VÍA. -

Son vías pavimentadas, vías de principal tránsito en la ciudad de Medellín.

5.5 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA. -

5.5.1 VIAS. –

En buen estado

5.5.2. ANDENES. –

En buen estado

5.6. ALUMBRADO PÚBLICO. –

Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.

5.6.1. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. –

El sector cuenta con una buena infraestructura de servicios públicos.

5.6 TRANSPORTE PÚBLICO. –

El sector cuenta con diferentes vías de acceso y numerosas rutas de buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

[...]

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1 TIPO DE INMUEBLE. -

Lote de terreno de uso Industrial - Comercial.

7.2 FORMA. -

El terreno es de forma irregular y su topografía es plana.

7.3 FRENTE. -

El inmueble tiene frente sobre la Avenida del Río.

8. VALÚO COMERCIAL

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.

De las investigaciones realizadas se obtuvieron los siguientes resultados:

Dirección	Fuente/Tel	Tipo fuente	Fecha	Área Lote	Valor \$/m2	Valor global	Valor homogenizado \$/m2
Calle 16 nro.43F - 65	Oscar Borrero / (574) 635 78 48	Avalúo	2013	1.525,00	1.700.000,00	2.592.500.000,00	1.700.000,00
Lote industrial	3003444621	Venta	2013	550,00	1.800.000,00	990.000.000,00	1.800.000,00
Lote industrial	3104122213	Venta	2013	600,00	1.500.000,00	900.000.000,00	1.550.000,00
Calle 16 nro.45 - 148	Francisco Ochoa / 4446363	Avalúo	2013	1.404,07	1.500.000,00	2.106.105.000,00	1.600.000,00

Media aritmética	1.662.500,00
Desviación estándar	110.867,79
Coefficiente de variación	6,67%
Coefficiente de asimetría	48,16%
Límite superior	1.800.000,00
Límite inferior	1.550.000,00

El coeficiente de variación indica en términos porcentuales la dispersión de la muestra. Cuando este valor sea menor del 15%, la media obtenida podrá tomarse como valor probable del avalúo.

Bajo estos parámetros tenemos:



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

Área de terreno.....1.354,21 m2
 Valor del m2.....\$1.662.500,00
 Valor del terreno.....\$2.251.374.125,00

Por lo tanto, el valor del terreno que se solicita avaluar es de DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M. L.

9. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución del inmueble, la estratificación y el entorno.

Se debe destacar que el sector inmobiliario ha tenido un gran impulso en los últimos años, aunado a la gran oferta de nuevos proyectos el gobierno ha incentivado el su crecimiento otorgando subsidios que han incrementado el valor de las propiedades en general.

De esta manera dejo rendido a Ustedes, el experticio, estando dispuesta a aclararlo, adicionarlo o complementarlo, si el despacho o las partes lo requieren.

97.El dictamen fue objeto de aclaración y complementación en los siguientes términos²⁵:

[...]

PRIMERO: *En consideración a lo solicitado por varias de las partes, se procede a presentar el avalúo solicitado a precios del 2007.*

Para determinar el valor del metro cuadrado se tomaron estudios realizados por La Lonja para el sector de influencia, encontrando el valor del metro cuadrado fluctuó del año 2.006 a 2.008 de \$613.333 a \$1.196.552, motivo por el cual se tomará el promedio entre estos dos valores, equivalente a NOVECIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M. L. (\$904.942,00), el apropiado para valorar el inmueble a precios del año 2007.

²⁵ Folios 387 a 388 del cuaderno 1.



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

Bajo estos parámetros tenemos:

Área de terreno.....	1.354,21 m2
Valor del m2.....	\$904.942,00
Valor del terreno.....	\$1.225.481.505,00

Por lo tanto, el valor del terreno que se solicita avaluar es de MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS QUINIENTOS CINCO PESOS CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS M. L.

SEGUNDO: De acuerdo a lo estipulado en la Resolución 620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se procedió a realizar un estudio de mercado de la zona en la cual se encuentra el inmueble que se solicitó avaluar, los datos de las personas consultadas se encuentran debidamente anotados y sustentados en el dictamen presentado.

Esta resolución contempla:

ARTÍCULO 10. 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.

Al acudir a este tipo de metodología no fue preciso acudir al concurso de otros técnicos.

TERCERO: Contrario a lo manifestado por el apoderado del Área Metropolitana, los predios investigados se encontraban a pocas cuadras del predio expropiado (carrera 48 nro.20), no distaban más que por algunas cuadras, y hacían parte de la misma comuna y sector de influencia del bien a avaluar.

CUARTO: El inmueble objeto de la expropiación contaba con una servidumbre de energía para el año 2007, sin embargo, a pesar de su existencia el lote se explotaba en su totalidad, como bien se puede observar actualmente en todos los lotes de la zona, vecinos a lo largo de la Avenida Regional.

QUINTO: El Plan Parcial Barrio Villa Carlota fue adoptado por la Alcaldía de Medellín en abril de 2007, mediante el Decreto 607, su objetivo general se puede describir como:

“Planificar, Optimizar y Gestionar el proceso de redesarrollo urbano en el sector comprendido entre las calles 14 y 24 y las carreras 48 y 49, barrio Villa Carlota del poligono Z5_RED_7, conforme al imaginario de ciudad consagrado en el Plan de Ordenamiento Territorial, consolidando el corredor metropolitano de servicios como un eje conector de centralidades...”

En términos generales, la existencia de una Plan Parcial le otorga un mayor valor a la tierra en el cual se desarrolla, toda vez que permite mayores aprovechamientos, asumiendo características urbanísticas muy importantes.



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

De esta manera dejo rendido a Ustedes, el experticio, estando dispuesta a aclararlo, adicionarlo o complementarlo, si el despacho o las partes lo requieren.

98. Examinado el citado dictamen pericial, la Sala advierte que no contiene los elementos fundamentales del **método comparativo o de mercado**, definido como 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*»²⁶.

99. Como lo advirtió el *a quo*, para determinar el valor del metro cuadrado del inmueble expropiado, la perito designada en el proceso, Esperanza de Lourdes Agudelo Galeano, acogió datos históricos y características generales del sector, así como la destinación y características del terreno para el año 2013 y no para el año 2007, en el cual se llevó a cabo la expropiación administrativa. Así, en relación con la destinación del inmueble, sostuvo que, en el mes de agosto de 2013, esto es, cuando se efectuó la respectiva la visita al predio, ya el bien había sido expropiado por el municipio de Medellín para efectos de la ejecución del proyecto vial asociado a la ampliación de la Vía Distribuidora del Corredor Vial del Río Medellín.

100. En lo que respecta a las investigaciones realizadas, la experta relacionó datos correspondientes a la venta de dos inmuebles y de dos avalúos que se llevaron a cabo en el año 2013, así:

Dirección	Fuente/Tel	Tipo fuente	Fecha	Área Lote	Valor \$/m2	Valor global	Valor homogenizado \$/m2
Calle 16 nro.43F - 65	Oscar Borrero / (574) 635 78 48	Avalúo	2013	1.525,00	1.700.000,00	2.592.500.000,00	1.700.000,00
Lote industrial	3003444621	Venta	2013	550,00	1.800.000,00	990.000.000,00	1.800.000,00
Lote industrial	3104122213	Venta	2013	600,00	1.500.000,00	900.000.000,00	1.550.000,00
Calle 16 nro.45 - 148	Francisco Ochoa / 4446363	Avalúo	2013	1.404,07	1.500.000,00	2.106.105.000,00	1.600.000,00

101. La información proporcionada en esos términos no permite establecer cuáles fueron las operaciones o transacciones inmobiliarias y los avalúos recientes analizados para hacer la respectiva comparación y, así determinar el valor comercial del bien inmueble expropiado, pues la perito se circunscribió a indicar que las ventas recayeron sobre un «*Lote Industrial*», mencionando su área, así como a referir el valor por metro cuadrado y valor global. En el caso de los

²⁶ Artículo 1º de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi²⁶.



Radicación: 05001233100020080003501
Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

avalúos, indicó la dirección de dos inmuebles, así como un nombre y número de teléfono de la fuente.

102. Es por ello que, dentro del término del traslado del dictamen pericial, la parte actora y las entidades llamadas en garantía solicitaron su aclaración y complementación²⁷ con el fin de que la auxiliar de la justicia fijara el valor comercial del terreno expropiado para el año 2007 y, además, precisara cuál fue el estudio que realizó sobre ofertas y transacciones recientes de bienes semejantes, aportando los documentos que lo sustentan, entre otros aspectos. Todo ello, de conformidad con el artículo 237 numeral 6 del CPC, norma que dispone que el dictamen debe ser claro, preciso y detallado y explicar los exámenes e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos de las conclusiones.

103. En el escrito de aclaración y complementación del informe, la perito, Esperanza de Lourdes Agudelo Galeano, sostuvo que *«[p]ara determinar el valor del metro cuadrado se tomaron estudios realizados por La Lonja para el sector de influencia, encontrando el valor del metro cuadrado fluctuó del año 2.006 a 2.008 de \$613.333 a \$1.196.552, motivo por el cual se tomará el promedio entre estos dos valores, equivalente a NOVECIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M. L. (\$904.942,00), el apropiado para valorar el inmueble a precios del año 2007»*. Sin embargo, no explicó en qué consistían dichos estudios, ni los aportó, ni suministró la información o documentación que permita conocerlos y analizarlos.

104. Por lo demás, la auxiliar de la justicia afirmó que *«se procedió a realizar un estudio de mercado de la zona en la cual se encuentra el inmueble que se solicitó avaluar, los datos de las personas consultadas se encuentran debidamente anotados y sustentados en el dictamen presentado»*. Así, la experta no suministró información adicional, pues se remitió al concepto inicial, el cual, como lo observaron las partes y el *a quo*, no da cuenta de investigación alguna, toda vez que no proporcionó de manera detallada y completa, y debidamente soportada, los datos de mercado relacionados con inmuebles comparables con el analizado.

105. De conformidad con las consideraciones expuestas, la Sala concluye que la auxiliar de la justicia, Esperanza de Lourdes Agudelo Galeano, no justificó técnicamente cuáles fueron las transacciones y avalúos de los cuales se valió para hacer la comparación requerida para determinar el valor comercial del bien inmueble que fue materia de expropiación.

106. Esta Sección del Consejo de Estado ha expresado que en estos casos no resulta suficiente la mera exposición de los resultados de las operaciones

²⁷ Folios 376, 380 y 382 del cuaderno 1.



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

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. Esto, teniendo en cuenta que las partes y la autoridad judicial no cuentan con los conocimientos especializados del perito. Así, en sentencia de 14 de mayo de 2009²⁸, la Sección sostuvo:

[...]

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 [...]

107. De lo anterior se desprende que el dictamen pericial objeto de análisis no cumple con la exigencia del artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, precepto que señala que «*[c]uando 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*».

108. En este mismo sentido se pronunció esta Sección en sentencia de 31 de julio de 2014, en la cual resolvió supuestos fácticos y jurídicos similares a los planteados por los demandantes en el *sub lite*, señalando lo siguiente:

[...]

“En efecto, aunque en el avalúo comercial elaborado por el perito designado en este proceso se anuncia que el precio del inmueble objeto de la medida de expropiación administrativa se determinó como resultado de la aplicación del “MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO” y se asegura que se realizaron “múltiples consultas con peritos evaluadores inscritos en la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, quienes nos permitieron conocer sus bases de datos e informaciones de ofertas, transacciones y avalúos”, en

²⁸ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primera. Sentencia del 14 de mayo de 2009. Radicado: 05001-23-31-000-2005-03509-01. Magistrado Ponente: Dr. Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta. Actor: Walter de Jesús Osorio Ciro.



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

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 mencionada comparación, lo cual permite concluir que dicho informe se encuentra desprovisto de argumentos técnicos y de apoyo probatorio suficientes²⁹ (el resultado es de la Sala).

[...].

109. Por consiguiente, el valor comercial del inmueble determinado por la perito no desvirtúa el justiprecio fijado por la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en el año 2007, y que sirvió de sustento a los actos administrativos por los cuales el municipio de Medellín decretó la expropiación administrativa.

110. Es de anotar que, en el escrito de apelación, la parte actora cuestionó el hecho consistente en que el Tribunal que resolvió la primera instancia se negara a declarar la nulidad de la resolución de expropiación a pesar de que el avalúo oficial fue elaborado sin mejores condiciones técnicas que el realizado por la auxiliar de la justicia, lo que, en criterio de los accionantes, generaba una afectación del principio de igualdad que debe regir las relaciones entre las partes.

111. Sobre el particular, cabe recordar que esta Sección, en reiterada jurisprudencia, ha precisado que, al incorporarse el valor del avalúo oficial en el texto de los actos administrativos demandados debe entenderse que este se encuentra amparado por la misma presunción de legalidad y de certeza que se predica de las decisiones de la administración. Por lo tanto, es obligación de la parte demandante demostrar, en el curso del proceso judicial, los errores que se cometieron en dicha experticia, para la cual se podrá valer de los diferentes medios de prueba previstos en el ordenamiento jurídico. Así se sostuvo en sentencia proferida el 14 de septiembre de 2020, de la cual se destaca lo siguiente:

[...]

Esta Corporación ya se ha pronunciado en repetidas ocasiones, en el sentido de establecer que el justo precio de la indemnización expropiatoria se encuentra amparado por la presunción de legalidad del acto administrativo que lo acoge; lo que significa que el avalúo técnico brinda soporte legal y fáctico al acto administrativo que ordena la expropiación, por lo que deberá ser desvirtuado a través de los medios de prueba establecidos en el ordenamiento jurídico.

²⁹ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primera. Sentencia de 31 de julio de 2014. Radicación: 05001-23-31-000-2008-0032-01. M. P.: Guillermo Vargas Ayala. Actor: Hares Nayib Esteban Neme Arango.



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

[...]

5.2.3. *En este punto, la Sala considera relevante precisar el alcance de la carga que recae sobre el demandante, atendiendo las presunciones de que gozan los actos de la administración; no basta entonces con que se argumente que los mismos no cumplieron con lo determinado en la norma para atacar la presunción de legalidad y veracidad de que goza el avalúo oficial. Resulta indispensable que la parte demandante indique el defecto en que se ha incurrido y cuál es el impacto en el precio que se ofreció por la administración conforme las normas que regulan la materia.*

Así las cosas, la Sala no comparte las apreciaciones de la parte apelante respecto del avalúo utilizado por el Municipio de Medellín para fijar el valor del precio indemnizatorio, pues no se desvirtuó su presunción de legalidad y, por el contrario, se puede concluir que el avalúo acogió las reglas determinadas en la normatividad aplicable para su determinación [...].³⁰

112. Las consideraciones que se dejan expuestas permiten a la Sala de Decisión concluir que el dictamen pericial decretado y practicado en el proceso carece de argumentos técnicos y de apoyo probatorio suficiente para determinar el justiprecio del inmueble de propiedad del actor que fue materia de expropiación.

113. En consecuencia, la Sala estima que el planteamiento de disenso en análisis es infundado y, en cambio, considera acertada la decisión del *a quo* de no acoger los parámetros establecidos en el dictamen pericial practicado en la instancia judicial.

- Análisis sobre la oportunidad procesal para la valoración del dictamen pericial

114. En criterio de la parte recurrente, el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Cuarta de Decisión, no debió desestimar el dictamen pericial en la sentencia, toda vez que, al advertir sus deficiencias, «*[b]ien pudo, con alguno de los poderes que la ley le otorga para direccionar el proceso y mediar en las pruebas, solicitar que se ampliara, complementara o ampliara el dictamen tal y como se lo permite el artículo 240 del Código de Procedimiento Civil, norma que a su vez remite al artículo 180 del mismo estatuto*».

115. Al respecto cabe resaltar que, como ya se anotó, el dictamen pericial fue objeto de solicitud de adición y aclaración, a solicitud de la propia parte actora y de las entidades llamadas en garantía. Por lo tanto, no le era exigible a la autoridad judicial efectuar la misma solicitud.

³⁰ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primera. Sentencia de 14 de septiembre de 2020. Radicado: 05001-2331-000-2007-00419-01. M.P.: Oswaldo Giraldo López. Actor: Walter Antonio Ramírez Usme.



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

116. En todo caso, la Sala precisa que, de acuerdo con el artículo 170 del CCA³¹, las pruebas recaudadas en el proceso deben ser valoradas en la sentencia, y resalta que ninguna norma procesal obliga al juez a analizar el dictamen pericial en una etapa previa a la decisión de fondo.

117. Por lo demás, si bien es cierto los jueces pueden, por iniciativa propia, ordenar la aclaración o complementación del dictamen pericial, tal como lo dispone el artículo 240 del C.P.C.³², ello obedece a una facultad y no a un deber, puesto que, en primer lugar, corresponde a las partes interesadas en la prueba promover tal actuación, de conformidad con el artículo 238 *ibídem*³³, y en atención a lo dispuesto por el artículo 177 del mismo estatuto procesal, norma según la cual «[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen».

118. Es por ello que, como lo determinó esta Sala de Decisión en sentencia de 21 de mayo de 2020³⁴, recae en la parte actora la carga de desvirtuar el avalúo técnico que brindó soporte legal y fáctico al acto administrativo que ordenó la expropiación administrativa, sin que dicha obligación pueda ser trasladada a la autoridad judicial a cargo de la dirección del proceso.

119. Con fundamento en las anteriores premisas, el cuestionamiento analizado no tiene vocación de prosperidad.

120. En los términos que anteceden, la Sala estima que los planteamientos del apelante no desvirtúan los argumentos y conclusiones expuestos por el juez de primera instancia, toda vez en el plenario no se encuentran elementos probatorios que loguen demostrar la imprecisión o la existencia de algún error en el avalúo oficial, practicado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia –avalúo comercial LPR-A-331-07 de 30 de marzo de 2007–, y que sirvió de sustento para la fijación del precio indemnizatorio reconocido y que fuere cancelado a los

³¹ ARTÍCULO 170. Modificado por el art. 38, Decreto Nacional 2304 de 1989 La sentencia tiene que ser motivada. Debe analizar los hechos en que se funda la controversia, las pruebas, las normas jurídicas pertinentes, los argumentos de las partes y las excepciones con el objeto de resolver todas las peticiones. Para restablecer el derecho particular, los organismos de lo contencioso administrativo podrán estatuir disposiciones nuevas en reemplazo de las acusadas, y modificar o reformar éstas” (resaltado fuera del texto).

³² “Artículo 240. El Juez podrá ordenar a los peritos que aclaren, complementen o amplíen el dictamen, en las oportunidades señaladas en el artículo 180 para lo cual les fijará término no mayor de diez días”.

³³ “**ARTÍCULO 238. CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN.** Artículo modificado por el artículo 1, numeral 110 del Decreto 2282 de 1989. El nuevo texto es el siguiente:> Para la contradicción de la pericia se procederá así:

1. Del dictamen se correrá traslado a las partes por tres días durante los cuales podrán pedir que se complemente o aclare, u objetarlo por error grave.
 [...].

³⁴ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primera. Sentencia de 21 de mayo de 2020. Radicación: 05001-23-31-000-2008-00033-01. M. P.: Roberto Augusto Serrato Valdés Actor: Hares Nayib Esteban Neme Arango.



Radicación: 05001233100020080003501
 Demandante: Hares Nayib Esteban Neme Arango y otro

actores con ocasión de la expropiación administrativa dispuesta mediante la Resolución N.º 1342 de 18 de septiembre de 2007.

121. La Sala, de conformidad con lo expuesto, confirmará la sentencia recurrida y se abstendrá de emitir pronunciamiento respecto de la supuesta «*vía de hecho*» que, a juicio del actor, se genera con ocasión de la decisión proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Cuarta de Decisión; así como respecto de la eventual «*falla del servicio de la administración de justicia*» derivada de las deficiencias en el dictamen pericial practicado en el proceso; asuntos que están por fuera del ámbito de su competencia en sede de la acción especial contencioso administrativa prevista en el artículo 71 de la Ley 388 de 1997, cuyos únicos fines están asociados: (i) a solicitar la nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado por la decisión de expropiación por vía administrativa o (ii) a controvertir el precio indemnizatorio reconocido con ocasión de dicha expropiación.

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:

PRIMERO: CONFIRMAR la providencia apelada, esto es, la sentencia de 15 de agosto de 2014 proferida por el Tribunal Administrativo de Antioquia, Sala Cuarta de Decisión, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: Ejecutoriada esta providencia, **DEVOLVER** el expediente al Tribunal de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Se deja constancia de que la presente providencia fue leída, discutida y aprobada por la Sala en la sesión de la fecha.

ROBERTO AUGUSTO SERRATO VALDÉS
 Presidente
 Consejero de Estado

OSWALDO GIRALDO LÓPEZ
 Consejero de Estado

NUBIA MARGOTH PEÑA GARZON
 Consejera de Estado

HERNANDO SÁNCHEZ SÁNCHEZ
 Consejero de Estado

CONSTANCIA: La presente sentencia fue firmada electrónicamente por todos los integrantes de la Sala de la Sección Primera de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado en la Sede Electrónica para la Gestión Judicial, Samai. En consecuencia, se garantiza la autenticidad, integridad, conservación y posterior consulta, de conformidad con el artículo 186 del CPACA.

P:9