

CONSTANCIA: Hoy doce (12) de enero de 2016, paso a Despacho de la Sra. Juez, el presente proceso de expropiación con el siguiente informe: Dentro del término de traslado del dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia respecto de los perjuicios causados al extremo pasivo con ocasión del presente proceso de expropiación, el mismo fue objetado mediante escrito allegado por la parte actora.

Se deja constancia que el 17 de diciembre de 2015 y del 19 del mismo mes y año, hasta el 11 de Enero de 2016 no corrieron los términos, por vacancia judicial.


GLORIA PATRICIA ESCOBAR RAMIREZ
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, veintiséis (26) de enero de dos mil dieciséis (2016).

A.I. 027

PROCESO:	EXPROPIACION
RADICADO:	2011-00384-00
DEMANDANTE:	MUNICIPIO DE MANIZALES
DEMANDADOS:	HEREDEROS INDETERMINADOS DE EUDOXIA GUTIERREZ y SOLEDAD CEBALLOS DE M.

OBJETO DE DECISIÓN

Vista la constancia secretarial que antecede, procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponda, en el proceso de la referencia, respecto de la objeción formulada por la apoderada judicial del Municipio de Manizales contra el dictamen pericial rendido por el

auxiliar de la justicia Jairo Gil Saldarriaga, con relación a los perjuicios causados a la parte demandada con ocasión del proceso de expropiación que se adelanta en su contra.

Se tiene que una vez corrido el traslado del dictamen pericial rendido por el plurimencionado auxiliar de la justicia respecto de los perjuicios materiales causados a la parte demandada con objeto del presente proceso de expropiación, la parte demandante objetó dicha experticia con base en los siguientes argumentos:

"La Empresa de Renovación Urbana de Manizales, en ningún momento está de acuerdo con el elevadísimo precio que tasa el peritaje que se controvierte, tanto para el área de terreno como para el área construida, pues el avalúo que sirvió de base para la elaboración de la oferta de compra, fue elaborado por una entidad de reconocido prestigio en la ciudad y en su momento se hizo con amparo en las normas y disposiciones vigentes.

"(...) La descripción del inmueble por parte del perito no corresponde en ningún momento a la realidad. Veamos porque: "En el documento presentado, el perito manifiesta que el predio es una construcción en REGULAR ESTADO, que la fachada es sencilla, en pañete, que el estado de conservación de acabados ACEPTABLE, que los baños son pequeños, en enchape de baldosa, mobiliario pobre, no tenía lavamanos, y el estado de conservación del baño es ACEPTABLE, que la cocina es pequeña, en enchapes de baldosa de cemento, mobiliario pobre sin mesones, y el estado de conservación ACEPTABLE, que la vetustez del inmueble es de 73 AÑOS.

"El señor perito designado por el Despacho cuyo trabajo controvierto, asigna como valor del metro cuadrado de terreno la suma de \$ 192.150.00.00 Mcte y como valor a la construcción de metro cuadrado la suma de \$ 578.600.00 Mcte, valores éstos que no son coherentes ni consecuentes con la investigación de mercado que supuestamente realizó (método comparativo que realizo el auxiliar de la justicia).

"La realidad del inmueble es otra, toda vez que las condiciones del mismo fueron verificados personalmente por la suscrita y por los funcionarios del Juzgado, en la diligencia de entrega anticipada del inmueble realizada por el Juzgado Sexto Civil Municipal en oralidad de la ciudad de Manizales, con fecha 18 de Abril del año 2.013, se procedió con la identificación del predio y se dijo que³: (...) El citado señor RAMIREZ OSPINA, permite el acceso al inmueble objeto de la diligencia, el cual se encuentra completamente desocupado y el cual se encuentra mejorado con casa de habitación construida en bareque, sus puertas de acceso en tablas de forro, techos en teja de barro, cielorraso en bareque. Se encuentra construida en dos plantas, la ALTA con pisos en madera; distribuido en 3 habitaciones y cocina y la BAJA, con pisos en tierra, puerta de acceso en tabla de forro, con dos habitaciones, sin servicios públicos (ni agua, ni luz, ni contadores). El inmueble no tiene servicios sanitarios. El bien objeto de entrega se encuentra en PESIMO ESTADO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION (...).

"De igual forma en el acta de entrega de un inmueble para su demolición de fecha 18 de Abril de 2.013,⁴ se dejó constancia de que: (...) La construcción plantada en el lote de terreno corresponde a las recibidas por la ERUM LTDA en la diligencia de entrega anticipada llevada a cabo por el JUZGADO SECTO CIVIL MUNICIPAL quien se las transfiere a LA FIDUPREVOSRA S.A., quien a su vez actúa como vocero del PATRIMONIO AUTONOMO MACROPROYECTO SAN JOSE MANIZALES —SUBCUENTA FONVIVIENDA.

"Acto seguido las partes proceden a recorrer el inmueble antes descrito el cual además se encuentra debidamente desocupado y libre de cualquier tipo de perturbación (...). Es decir, se ratificó que lo que se recibió la ERUM, era exactamente lo mismo que entregó por parte del señor Ramírez Ospina.

"Ahora bien, respecto de la tasación del lucro cesante y daño emergente, el señor perito, con el respeto que se merece, determinó

unos valores, que para nada son reales, porque no existe prueba ni siquiera sumaria dentro del proceso, que sirvan de base para dicha valoración y por qué no decirlo, especulación.

"(...) El inmueble como se demostró a lo largo del proceso perteneció a la señora EUDOXIA O EUDOSIA GUTIERREZ, quien falleció el 7 de septiembre de 1.938, no existiendo registrada sucesión alguna donde se demostrara la transferencia del dominio. Antes por el contrario, quien demostró tener la calidad de mejoratario, fue el señor Gabriel Ramírez Ospina, quien transfirió a la ERUM, dicha posesión y a cambio, le fue entregado un Subsidio familiar de vivienda por valor de \$ 43.120.000.00 Mcte, el cual le fue adjudicado toda vez que el inmueble sobre el que ejercía la posesión, lo tenía abandonado, por su precario estado, y por eso inició todas las diligencias de venta de la mejora, porque desde hacía varios años, ya tenía arrendado otro inmueble, mucho antes de iniciar el proceso de expropiación.

"No se explican entonces, ¿los cánones de arrendamiento de que habla el señor perito, a quien se le van a cancelar?.

"Cuando la propietaria repito falleció en el año de 1.938 y el mejoratario, transfirió la mejora a cambio de la entrega de un apartamento nuevo, el 25 de junio de 2.014. ¿A qué personas se refiere el perito cuando manifiestas: (...) A partir de Abril 14 de del 2014: la persona le toco pagar arrendamientos, para estrato dos son doscientos cincuenta mil pesos moneda corriente Mensuales. Noviembre de 2011 a Noviembre de a Noviembre de 2.015 = 48 meses?

"Se le pregunta al señor Perito: ¿Existe en el proceso prueba alguna de la cancelación de cánones de arrendamiento por valor de \$ 12.000.000.00 Mcte, (y un interés sobre dicho valor de \$ 2.245.960.00 Mcte).

"¿A quién se cancelaron, y por quien fueron cancelados? En que inmueble?. De nuevo se reitera, el experticio debe ser sobre hechos reales y concretos, no sobre especulaciones que puedan hacer desviar la buena fe del juzgador. Hacerlo de ésta forma es no cumplir con los deberes a que se compromete todo auxiliar de la justicia que se nombra y se posesiona para ejercer con leal saber y entender el encargo que se le hace por parte del Despacho.

"Para revisar el valor liquidado por el señor Perito sobre unas compensaciones y compensaciones por escrituración, se debe tener en cuenta que: "El Decreto Municipal 0533 del 9 de Diciembre de 2.0097, determina que la Compensación es: "El valor que se le reconoce a las diferentes personas intervenidas por la compra de un predio, que se necesita para realizar Obras de Interés Público o Macroproyectos de Interés Social Nacional. Ésta se otorga con el fin de reducir los inconvenientes causados por la compra del predio y restablecer las condiciones iniciales de las personas, es decir, el estilo de vida que tenían antes de trasladarse." (nrft)

"Es por tanto que en ningún momento la propietaria inscrita del inmueble objeto del presente proceso de expropiación es BENEFICIARIA DE LAS COMPENSACIONES RESPECTIVAS QUE INCLUYEN EL RECONOCIMIENTO DE FACTORES SOCIALES A QUE SE REFIERE EL DECRETO 533 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2009, EXPEDIDO POR LA ALCALDÍA DE MANIZALES, toda vez que no existe una enajenación voluntaria."

"(...) Es de anotar, que la Escritura de que habla el señor Perito respecto de que habla en su experticio respecto de la titulación en cabida y linderos no corresponde en ningún momento a los títulos reales y que se encuentran inscritos en los certificados de tradición respectivos. (La Escritura 933 del 23 de Agosto de 2011 otorgada ante la Notaria Quinta del Círculo de Manizales, corresponde a un trámite notarial de herencia de la señora Fanny Patiño Vallejo, un documento totalmente diferente)

"Una vez el perito hace la transcripción de normas sobre Avalúos en general, procede a identificar el inmueble objeto de su expedido y comete varios yerros entre otros cuando, en numeral 2 literal C sobre dimensiones y linderos hace relación a una escritura que no corresponde en ningún momento a los títulos reales y que se encuentran inscritos en los certificados de tradición respectivos. (La Escritura 933 del 23 de Agosto de 2011 otorgada ante la Notaria Quinta del Círculo de Manizales, corresponde a un trámite notarial de herencia de la señora Fanny Patiño Vallejo, cuya copia acompaño a este documento de solicitud de „ aclaración), por lo tanto el perito deberá determinar que títulos tuvo en cuenta en su peritazgo.

"Los valores de los inmuebles de la Manzana 274 oscilan entre \$ 1.573.256.00 Mcte (tratándose de un lote sin construcción alguna y el cual ya se negoció) y \$ 85.087.497.00 Mcte (que se encuentra en proceso de oferta).

"El valor del metro cuadrado a que hace referencia el Perito, no coincide ni son parámetros establecidos para determinar el valor de un inmueble ubicado en una zona deprimida como es el sector de la Avanzada de la ciudad de Manizales.

"Es por tanto que señora Juez, solicito muy respetuosamente SE DESESTIME, el valor o precio unitario y final que el perito ha rendido, o que el mismo justifique el por qué, ha llegado a dichos valores para tazar el precio del bien inmueble objeto de expropiación, ya que según todas las consideraciones no es acorde a las leyes a los valores que por la situación de ubicación del inmueble puedan otorgarse. Porque la finalidad del avalúo es determinar un valor real a las condiciones mismas del inmueble y no crear falsas expectativas a los propietarios.

"(...) "El avalúo presentado por un Auxiliar de la justicia, será para el aplicador jurídico un criterio orientador, mas no una imposición nacida del mismo."

Arguyó que las normas citadas por le auxiliar de la justicia para realizar el cálculo relacionado con el daño emergente y lucro cesante no son las adecuadas para el caso concreto.

Agregó que el lucro cesante está determinado por la pérdida de la utilidad de los contratos que dependan del inmueble objeto de expropiación, cosa que en el caso concreto no aplicaba.

CONSIDERACIONES

El artículo 238 del C.P.C. dispone: "(...) 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.***

"(...) 5. *En el escrito de objeción se precisará el error y se pedirán las pruebas para demostrarlo.*"

Empero, de la lectura del escrito contentivo de la susodicha objeción, encuentra el Despacho que el mismo no se ajusta a los lineamientos que al respecto contempla el artículo 238 del Estatuto Procesal Civil en el numeral 5º, ya citado, pues la libelista no indicó en forma clara que objetaba por "error grave" el dictamen, precisando cual fue ese error monumental en que incurrió el experto al rendirlo, limitándose únicamente a exponer opiniones que expresan su inconformidad con el dictamen rendido contrastándolo con el que aportó con la demanda que no es plena prueba, por manera que, los argumentos propuestos por la parte demandante no acreditan que se incurrió en yerro de tal magnitud que permita sostener, por ahora, que debe repetirse la prueba pericial.

Cosa bien diferente es que en el dictamen se hubiesen justipreciado rubros tales como lucro cesante, arrendamientos y compensaciones, porque el deber del auxiliar es calcularlos, pero ello no implica "per se" que se hubiesen generado, puesto que corresponde al funcionario

judicial, con los demás medios probatorios acopiados a que haya lugar, determinar si procede su reconocimiento o no.

No basta pues, la mera afirmación de que se incurrió en error al rendir el dictamen, sino que debe demostrarse el mismo, y expresar que la objeción se hace por un "error grave", lo que significa que la objetante incumplió con la carga procesal que la norma citada le imponía, para demostrar que efectivamente se había incurrido en el mismo.

Cabe recordar que sobre el alcance jurídico de la expresión error grave, nuestro máximo Tribunal de Justicia, expresó: "si se objeta un dictamen por error grave, los correspondientes reparos deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos..." (G.J.T.LII, pág. 306) pues lo que caracteriza desaciertos de ese linaje y permite diferenciarlos de otros defectos imputables a un peritaje, "... es el hecho de cambiar cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tienen; o toma como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que seden y falsas las conclusiones que de ellos se deriven...", de donde resulta a todas luces evidente que las tachas por error grave a las que se refiere el numeral 1º. del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil (actualmente numeral 5º) "...no pueden hacerse consistir en las apreciaciones, inferencias, juicios o deducciones que los expertos saquen, una vez considerada recta y cabalmente la cosa examinada. Cuando la tacha por error grave se proyecta sobre el proceso intelectual del perito, para refutar simplemente sus razonamientos y sus conclusiones, no se está interpretando ni aplicando correctamente la norma legal y por lo mismo es inadmisibles para el juzgador, que al considerarla entraría en un balance o contraposición de un criterio a otro criterio, de un razonamiento a otro razonamiento, de una tesis a


otra, proceso que inevitablemente lo llevaría a prejuzgar sobre las cuestiones de fondo que ha de examina únicamente en la decisión definitiva..." (G.J. tomo LXXXV, pág. 604).

Así las cosas, la objeción planteada resulta improcedente, por lo que no se dará trámite a la misma.

No obstante, como quiera que el juzgado advierte como válidos algunos de los cuestionamientos de refutación planteados por la parte actora respecto al avalúo presentado tanto del terreno como de la construcción, de cara a lo inspeccionado sobre el inmueble en la diligencia de entrega anticipada del mismo, con fundamento en el Art. 240 del C. de P. Civil, se ordena al señor auxiliar de la justicia que, dentro del término de diez (10) días, proceda a aclarar, complementar y/o ampliar el dictamen, en relación con los puntos que identifica en el memorial puesto de presente y que fue allegado por la mandataria judicial de la Entidad demandante.

Una vez cumplido lo anterior, se fijarán los honorarios definitivos del señor perito.

NOTIFÍQUESE,


MARÍA TERESA CHICA CORTÉS
JUEZ

