

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA

Magistrada Ponente
SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

Radicado: 17-614-31-12-001-2023-00025-01.
Aprobado por Acta No. 296

Manizales, veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se decide el recurso de apelación interpuesto por José Jesús Cárdenas Salazar frente a la sentencia emitida el 5 de junio de 2023 por el Juzgado Civil del Circuito de Riosucio, Caldas, dentro del presente proceso de expropiación promovido por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- en contra suya y de Isabel Cristina Cárdenas de Ossa, Ecopetrol S.A., Interconexión Eléctrica S.A., Central Hidroeléctrica de Caldas – CHEC- S.A. E.S.P. BIC, Bancolombia S.A. y Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S.

II. ANTECEDENTES

A. DE LA DEMANDA.

La demandante deprecó la expropiación de “tres franjas de terreno independientes que forman un solo predio”, que en total suman un área de dos hectáreas con cinco mil ochocientos treinta y dos metros cuadrados (2,5832 ha), las cuales hacen parte del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 115-3752; predio localizado en la vereda El Peñol del municipio de Supía, Caldas:

Área requerida.	
Franja No. 1	1,2561 ha
Franja No. 2	1,2850 ha
Franja No. 3	0,0421 ha
Total	2,5832 ha.

Asimismo, explicó que el área de remanente o de reserva al propietario consiste en dos lotes independientes que forman un solo predio y completan una cabida de cuarenta y dos hectáreas mil quinientos dieciocho metros cuadrados (42,1518 ha)¹:

¹ Precísese que tanto las franjas requeridas como las remanentes, fueron descritas en ubicación, cabida y linderos.

Área de reserva	
Franja No. 4	39,8349 ha
Franja No. 5	2,3169 ha
Total	42,1518 ha.

Para sustentar sus pretensiones, refirió que mediante Resolución No. 713 del 26 de mayo de 2014, se declaró de utilidad pública e interés social “el proyecto autopistas Conexión Pacífico tres La Virginia y La Manuela-La Pintada Autopistas para la prosperidad”; obra cuya ejecución, requiere la adquisición de la franja pedida, la cual, fue descrita de la siguiente manera:

“Por el NORTE: En una longitud de cincuenta y dos punto sesenta y cuatro (52,64) con predio de Jorge Bustamante Ramírez (1-3), en una longitud de dieciséis punto cincuenta y siete metros (16,57) con predio de Jorge Mario Bohórquez Correa (36- 38) y en una longitud de ocho punto cincuenta y siete metros (8,57) con predio de Gerardo Palomino Benítez. **Por el SUR:** En una longitud de treinta y cinco punto nueve metros (35,09) con predio de Angela María Cárdenas González (10-12), en una longitud de ochenta punto cincuenta y cinco metros (80,55) con predio de la Sociedad Promotora Empresarial Proempresas S.A. (50-53), en una longitud de diez punto veinticuatro (10,24) con predio de Jorge Mario Bohórquez Correa (64-65). **Por el ORIENTE:** En una longitud de cuatrocientos cuarenta y uno punto quince metros (441,15) con Vía Nacional Manizales - Medellín (3-10), en una longitud de trescientos noventa y cuatro punto cincuenta y tres metros (394,53) con predio de José Jesús Cárdenas Salazar (mismo predio) (38-50) y en una longitud de cuarenta y dos punto cuarenta metros (42,40) con Río Cauca (61-64). **Por el OCCIDENTE:** En una longitud de cuatrocientos sesenta y dos punto noventa metros (462,90) con predio de José Jesús Cárdenas Salazar (mismo predio) (12-1), en una longitud de trescientos ochenta y un metros (381,00) con vía Nacional Manizales - Medellín (53-36) y en una longitud de cuarenta y cuatro punto veinte metros (44,20) con vía Nacional Manizales – Medellín (65-60)”

Seguido, expuso que presentó al propietario la correspondiente oferta formal de compra No. CPT-GP-0029-2022 del 13 de enero de 2022 y comoquiera que no se llegó a ningún acuerdo², mediante la Resolución No. 20226060020105 del 10 de diciembre de 2022, decretó la expropiación del referido lote.

En adición, informó que sobre el predio se hallan inscritas sendas servidumbres de tránsito, conducción de energía eléctrica y de oleoducto, cuyos titulares son Ecopetrol S.A., Interconexión Eléctrica S.A., Central Hidroeléctrica de Caldas – CHEC- S.A. E.S.P. BIC y Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S.; aunado, se encuentra constituido un gravamen hipotecario en favor de Bancolombia S.A.

² Al respecto, explicó que para la obra fue concesionada a la Concesión Pacífico Tres S.A.S.; empresa que, por tanto, se encargó de la gestión predial de los inmuebles comprometidos en el proyecto y contratar los avalúos. Así, en lo que respecta a la franja objeto de este proceso, la valuación final fue hecha por la **Lonja de Propiedad Raíz de Caldas** a través **de dictamen emitido el 24 de mayo de 2021** en el que fijó en \$1.753.457.938 el valor del inmueble con sus construcciones, cultivos y especies, y en \$597.058.938 el monto de la indemnización por daño emergente y lucro cesante; precisando que, aunque la interventoría del proyecto no aprobó la totalidad de la indemnización propuesta (solo autorizó \$373.516.790), con miras a avanzar en la negociación, **la oferta de compra se hizo por la integridad del avalúo, asumiendo con recursos propios la diferencia.** Agregó que, del valor ofertado, **ya entregó al propietario la suma de \$401.585.346, por lo que le adeuda \$1.784.968.434.** Por último, informó que reconoció y pagó el derecho de cinco mejoras en favor de igual número de terceros, las cuales ascendieron a la suma de \$163.963.096.

B. DE LA CONTESTACIÓN.

El propietario **José Jesús Cárdenas Salazar** se opuso a las pretensiones en cuanto al área reclamada, por considerar que es mayor a la descrita en la demanda; aunado, expuso que el avalúo no se corresponde con la real afectación, razón por la que lo objetó y en sustento, aportó otro dictamen.

La **Central Hidroeléctrica de Caldas – CHEC- S.A. E.S.P. BIC³** y **Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S.⁴**, manifestaron no oponerse a la expropiación deprecada, mientras se respeten las servidumbres legales que tienen constituidas sobre el inmueble. Asimismo, explicaron que en virtud a los acuerdos de colaboración que cada una suscribió con la Concesión Pacífico Tres S.A.S., esta empresa debe responder por cualquier afectación, modificación o alteración que se pueda generar en dichos gravámenes con la ejecución de la obra.

Entretanto, **Ecopetrol S.A.** y **Bancolombia S.A.**, manifestaron que carecen de legitimación en la causa para intervenir en este proceso. La primera, porque cedió el derecho a Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S. y la segunda, en tanto que no existen obligaciones pendientes a su favor que se encuentren respaldadas con la hipoteca constituida sobre el inmueble objeto del litigio.

Por último, **Isabel Cristina Cárdenas de Ossa⁵** e **Interconexión Eléctrica S.A.⁶** guardaron silencio.

C. DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Mediante fallo del 5 de junio de 2023, la juez *a quo* decretó la expropiación de la porción de terreno requerida, tras verificar el cumplimiento de los requisitos fijados por la Constitución y la Ley para este tipo de adquisiciones. Seguido, concluyó que la “indemnización restante a favor del demandado propietario” ascendía a \$1.784.968.434 y ordenó su pago. Asimismo, declaró el área remanente y, por último, dispuso sobre los demás ordenamientos de rigor.

D. DEL RECURSO DE APELACIÓN.

Lo interpuso José Jesús Cárdenas Salazar, quien luego de comentar las reglas para la valoración de dictámenes, arguyó que la sentenciadora de primer grado incurrió en “defecto fáctico” al no apreciar el presentado por él como prueba de la objeción al avalúo de la demandante.

³ Convocada en virtud a la servidumbre legal de conducción de energía eléctrica y tránsito con ocupación permanente, registrada en la anotación No. 015 del certificado de tradición del inmueble objeto del litigio.

⁴ Convocada en virtud a la servidumbre de oleoducto – cesión de derechos de servidumbre de oleoducto pasiva, registrada en la anotación No. 022 del certificado de tradición del inmueble; gravamen que había sido constituido en favor de Ecopetrol, según la anotación No. 002 del mismo folio de matrícula.

⁵ Convocada en virtud a la servidumbre de tránsito activa registrada en la anotación No. 002 del certificado de tradición del inmueble.

⁶ Convocada en virtud a la servidumbre de conducción de energía eléctrica registrada en la anotación No. 006 del certificado de tradición del inmueble.

Así, destacó que la cognoscente simplemente discriminó a sus peritos por no haber acreditado “estudios similares a predios del sector que también fueron intervenidos para la realización [de la obra]”; aunado, desconoció el método de valoración residual que aplicaron, “sin ofrecer ningún sustento o advertir razonadamente insuficiencia en el examen de su contenido” (sic) y en contraposición, le dio prevalencia al de comparación utilizado por los expertos contratados por la actora, “sin que tal acogimiento estuviese precedido de algún fundamento argumentativo que le diera el mérito racional que avalara su decisión de admitirlo sin réplica alguna” (sic).

Con tal omisión, continuó en su exposición, incurrió en varios errores al momento de fijar la cuantía de la indemnización, pues dejó de apreciar el *Good Will* de la estación de servicio “construido por espacio de más de quince años”, al igual que el daño emergente derivado de “su desaparecimiento” y el lucro cesante del restaurante “el cual tiene que desaparecer también por encontrarse en el límite con la vía, es decir, que con el primer paso de salida de dicho establecimiento estaríamos sobre la vía de manera que por el hecho de encontrarse aún en pie la construcción y decir que está funcionando es una falacia para evitar el reconocimiento de estas indemnizaciones”.

Aunado, reprochó que para la actualización de los cánones de arrendamiento que dejará de percibir por el restaurante, se aplicara “inadecuadamente el IPC, factor económico que la ley 820 de 2003 determinó ser para los contratos de vivienda urbana; desconociendo que dichos incrementos en locales comerciales son pactados libremente por las partes, los cuales oscilan entre un 15% a 20% en el contexto de la costumbre mercantil” (sic), razón por la cual, “[s]e debió haber solicitado la información contable para determinar el canon de arrendamiento vigente para el 04 de mayo de 2021 y hacer el cálculo sobre cifras ciertas, lo cual no ocurrió; es decir, el valor tomado en tal pericia, desconoció incrementos del canon de arrendamiento durante los dos últimos años al 04 de mayo de 2021. Trajo a valor presente el canon de arrendamiento con una simple operación de multiplicación” (sic).

Finalmente, censuró que tampoco se tasara el lucro cesante y el daño emergente respecto al hospedaje, el cual, si bien es de su cónyuge, lo cierto es que “siendo un solo patrimonio por tener vigente su sociedad conyugal las indemnizaciones del lucro cesante y daño emergente tuvieron que ser reconocidas”; reproche que extendió a la ausencia de estimación de las afectaciones por la reducción del servicio de parqueo en un 95%, las cuales “no fueron amparadas ni tasadas, ni tenidas en cuenta en la experticia” aportada por la demandante, “bajo el argumento de que dichos bienes no se encontraban en la línea de compra que interesara” al concesionario de la vía.

E. DEL TRASLADO A LA CONTRAPARTE.

La demandante se opuso a la prosperidad del recurso y para ello, comenzó por señalar que el método utilizado en el dictamen aportado por el propietario “no era el más ajustado para la valoración del inmueble que nos ocupa debido a las condiciones propias del inmueble y del sector donde se ubica (...)”.

Luego, frente al *Good Will* de la unidad económica conformada por los establecimientos que allí operan (estación de servicio, hotel y restaurante), arguyó que tal pedimento “no atiende a la realidad del inmueble y a las afectaciones que realmente fueron ocasionadas por la intervención del área requerida por el Proyecto”, máxime cuando se demostró que “cada negocio ejerce su actividad económica de forma independiente y que el

ejercicio de uno de estos no depende para el ejercicio de los otros dos”; incluso, en la diligencia de entrega se constató que el hotel y el restaurante “se encontraban en normal funcionamiento”. Aunado, precisó que “las tres actividades económicas han sido ejercidas de manera tercerizada, tanto así que los contratos de arrendamiento de dichos establecimientos, los cuales favorecen al señor José Jesús Cárdenas como propietario del inmueble y no de dichos negocios, fueron tenidos en cuenta por la parte demandante e incluidos dentro del avalúo comercial aportado con la demanda”.

Entretanto, Ecopetrol S.A. y Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S. manifestaron no oponerse a la apelación, en tanto que no ataca las decisiones adoptadas en relación con dichas empresas. Los demás convocados guardaron silencio.

III. CONSIDERACIONES

A. MANIFESTACIONES PRELIMINARES.

De conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022⁷, la presente decisión se profiere de forma escrita, al no requerirse la práctica de pruebas en esta instancia.

B. DE LA DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE DECISIÓN.

En atención a los reparos sustentados, corresponde a la Sala definir si hubo indebida valoración probatoria en la estimación de la indemnización reconocida al demandado.

C. DEL DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN EN PROCESO DE EXPROPIACIÓN.

De conformidad con lo previsto en el artículo 399 del Código General del Proceso, a la demanda de expropiación deberá acompañarse “un avalúo de los bienes objeto de ella”, pero, “[c]uando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz”; dictamen del que se correrá traslado por el término de tres (3) días.

Superado este lapso, el juez programará la audiencia para la contradicción de las experticias y allí se proferirá sentencia en la que, además de resolver sobre la expropiación, “determinará el valor de la indemnización que corresponda”, la cual, según la jurisprudencia constitucional⁸, “debe comprender los daños causados con la expropiación, **pero cuidando que no constituya un enriquecimiento al ciudadano**, ni un menoscabo a su patrimonio” (negrilla propia), pues, resalta, “el resarcimiento producto de la adquisición de bienes del Estado **no puede restaurar todas las lesiones padecidas en cualquier caso**” (negrilla propia).

En el punto, recuérdese que, en materia de expropiación, la indemnización, “[p]or regla general, **el resarcimiento cumple un propósito reparatorio**, al punto que incluye el daño

⁷ Por medio de la cual se establece la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de Justicia y se dictan otras disposiciones.

⁸ Sentencia C-750 de 2015, M.P. Alberto Rojas Ríos.

emergente y el lucro cesante. Excepcionalmente, ese pago puede tener una función restitutiva o restauradora para garantizar los derechos de sujetos de especial protección constitucional, eventos en que el resarcimiento tendrá un efecto restaurador frente a los perjuicios ocasionados. Y en las situaciones restantes, la indemnización tendrá un carácter compensatorio, casos en que las autoridades darán una suma insuficiente frente al daño, pero que en alguna medida lo remedia”⁹ (negrilla propia).

Ahora, para definir el monto de la indemnización, la autoridad judicial goza de discrecionalidad para analizar y valorar el compendio probatorio legal y oportunamente recaudado durante el trámite. En el punto, la jurisprudencia en comentario expone que “[l]a discrecionalidad en la tasación de la indemnización corresponde con el arbitrio iuris, concepto que siempre será necesario en cualquier ordenamiento jurídico, puesto que el constituyente o el legislador no pueden contemplar todas y cada una de las hipótesis y variables que se pueden presentar en el proceso judicial o trámite administrativo que termine con la tasación de una indemnización producto de una expropiación. El operador jurídico tiene un margen de maniobra que lejos de ser catalogado como arbitrariedad constituye un campo de discreción racional. En ese ámbito, el juez o la administración colman las lagunas y vacíos de la ley mediante las reglas de la experiencia y la sana crítica. En el derecho de responsabilidad de los daños, el Consejo de Estado¹⁰ y la Corte Suprema de Justicia¹¹ han reiterado esa libertad en la tasación de la indemnización en otras áreas jurídicas”.

Según lo señala el artículo 176 del estatuto adjetivo, las pruebas “deberán ser apreciadas en conjunto, **de acuerdo con las reglas de la sana crítica**, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos” (negrilla propia), razón por la cual, el juzgador, siempre tendrá que exponer “razonadamente” el mérito que le asigna a cada medio de convicción recaudado en el proceso. La sana crítica, como “criterio de ponderación”, explica la jurisprudencia¹², impone al juez la obligación de apreciar lo elementos suasorios con sujeción, en primer lugar, a las reglas de la lógica, integradas “básicamente por los principios de identidad, conforme el cual una cosa solo puede ser igual a sí misma; de contradicción, con el que se significa que una cosa no puede ser y no ser al mismo tiempo y en el mismo sentido; de razón suficiente, que informa que los hechos tienen que estar sustentados en un supuesto que los explique suficientemente; y del tercero excluido, alusivo a que, frente a dos proposiciones contradictorias, sólo una puede ser cierta”. En segundo lugar, a las máximas de la experiencia, esto es, a los “postulados obtenidos de la regularidad de los acontecimientos cotidianos, es decir que se inducen a partir de lo que generalmente ocurre en un contexto social específico”¹³; premisas de las que hace parte, por ejemplo, el conocimiento científico respaldado en investigaciones que, por lo general, se encuentran publicadas en medios de difusión académica y son avaladas por una comunidad de expertos¹⁴.

Esta regla de valoración no es extraña en materia de dictámenes periciales. Al respecto, basta con reseñar que, conforme al artículo 232 del Código General del Proceso, practicada la prueba, el juez la valorará junto con las demás al momento de dictar la sentencia, “de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la

⁹ Ibidem.

¹⁰ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera Subsección C Consejero ponente: Enrique Gil Botero Bogotá D.C., veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2012) Radicación número: 05001-23-25-000-1994-02279 01(21861)B Actor: XX Y OTROS

¹¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Magistrada Ponente RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, Bogotá D.C., ocho (8) de agosto de dos mil trece (2013), Ref.: Exp. 11001-3103-003-2001-01402-01.

¹² CSJ, SC 042 del 7 de febrero de 2022, Rad. No. 2008-00283-01.

¹³ CSJ, SC 9193 del 28 de junio de 2017, Rad. No. 2011-00108-01.

¹⁴ Ibidem.

solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia (...).

D. DEL CASO CONCRETO.

En el presente asunto, memórese, la cognoscente desestimó las conclusiones del avalúo presentado como prueba de la objeción al aportado por la demandante y para ello, señaló las siguientes imprecisiones:

- Respecto a la unidad de empresa conformada por los tres establecimientos de comercio que operan en el lugar, esto es, el restaurante, el hotel y la estación de servicio, expuso que tal situación no fue demostrada, pues, de un lado, no se cuenta con declaración judicial o administrativa al respecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 194 del Código Sustantivo del Trabajo, y del otro, tampoco está respaldada en la información tributaria allegada. Por tanto, concluyó que “la determinación de valores teniendo en cuenta de este concepto es inapropiada”.

- Luego, en lo que atañe a la incorporación del costo derivado por el pago de liquidación de los trabajadores del hotel, precisó que este establecimiento es de un tercero y que lo que percibe el demandado de ahí es la renta por el arrendamiento del local; de modo que no tiene por qué asumir tales rubros. Aunado, resaltó que el perito refirió que no es algo que está pasando, sino que puede pasar.

- Frente al lucro cesante derivado del arrendamiento tanto del restaurante como el hotel, explicó que se toma como base la suma de 3 y 8 millones respectivamente, sin que exista certeza de dichos valores; esto, porque frente al primero, el canon aludido en el dictamen tiene un incremento del 100% en relación con el pactado en el contrato suscrito en 2018 y el segundo, porque la arrendataria es la cónyuge del demandado y es ella quien certifica el monto del alquiler, sin otro soporte. Además, advirtió que la proyección se hizo a 24, meses, lapso que, según los peritos, sería el tiempo requerido para la búsqueda de otro espacio, la construcción y puesta en funcionamiento de los comercios; sin embargo, expuso, esto es una apreciación subjetiva.

- En cuanto al lucro cesante ocasionado por el pare y siga impuesto por la concesionaria en frente del complejo comercial (estación de servicio, hotel y restaurante), señaló que el valor reclamado “no debe hacer parte de la indemnización derivada de la expropiación de la franja del bien comoquiera que los perjuicios ocasionados por el pare y siga, los pudo sufrir la estación de servicio, sin incluso requerirse el predio donde estaba ubicada para la realización del proyecto vial. En tal caso, de ser objeto de indemnización, debe lograrse a través de otro mecanismo o proceso”.

- Paralelo, respecto al *Good Will*, luego de memorar que la reclamación se basó en la imposibilidad de reubicar la estación de servicio, expuso que tal manifestación era contraria a la documental, porque existen licencias concedidas para su traslado; aunado, frente a la afirmación que sin el parqueadero no hay servicio conexo (hospedaje y restaurante), señaló que, pese a la pérdida del terreno, lo cierto que aun funciona dicho establecimiento.

Por tanto, resolvió que las anteriores falencias le restaban fuerza probatoria al dictamen aportado por el demandado, razón por que acogió el de la demandante.

Ahora, como se sabe, en la apelación, el demandado expuso, en general, que la juez de conocimiento desechó la prueba que aportó, sin explicar sus razones; embate que, según viene de verse, de entrada, carece de sustento fáctico.

Siguiendo, dado que la controversia se centra en establecer el monto de la indemnización, es necesario destacar que, la experticia del demandado tiene como propósito, demostrar la objeción formulada a la aportada por la expropiante; planteamiento del que se sigue que, de no probarse la refutación, el avalúo de la demandante queda en firme.

Entonces, no se olvide que el demandado, en su apelación, enfatizó en las razones por las cuales se debía reconocer las indemnizaciones reclamadas por la afectación a la unidad económica conformada por los tres establecimientos de comercio ubicados en el área de impacto del proyecto vial; destacando, además, que se acreditó tanto el *Good Will* de la estación de servicio “construido por espacio de más de quince años”, al igual que el daño emergente derivado de “su desaparecimiento” y el lucro cesante del restaurante y el hotel, este último, que aunque de propiedad de su cónyuge, al hacer parte de la sociedad conyugal, se trata del mismo patrimonio

Delineado el contexto de la disputa, comiéntese por señalar que los dictámenes confrontados son, de un lado, el aportado con la demanda y que sirvió de base para la oferta de compra elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas el 24 de mayo de 2021¹⁵; del otro, el encargado a la Corporación Colegio Nacional de Avaluadores el 15 de noviembre de 2022¹⁶ para probar la objeción. Para una mejor comprensión, a continuación, se presentan los resúmenes de ambas experticias y los valores asignados:

Avalúo Lonja de Propiedad Raíz de Caldas		
Ítem		Avalúo
Predio	Terreno	\$655.429.088
	Construcciones	\$94.775.710
	Construcciones anexas	\$817.051.040
	Cultivos y especies	\$22.239.004
	Sub total	\$1.589.494.842
Daño emergente	Gastos notariales	\$22.232.909
	Plan de abandono y restauración ambiental	\$373.516.090
	Restablecimiento actividad económica	\$124.648.240
Lucro cesante	Pérdida utilidad contrato de arrendamiento restaurante El Playón ¹⁷	\$9.492.408
	Pérdida utilidad por otras actividades económicas ¹⁸	\$89.401.500
	Sub total daño emergente y lucro cesante ¹⁹	\$619.291.847

¹⁵ Suscrito por varios peritos, entre ellos, Jairo Mejía Serna, quien acudió a la sustentación (Anexo 36 del archivo 006AnexosDemanda, C01Principal)

¹⁶ Suscrito por los peritos Luz Stella Betancur Tabares y Juan Carlos Ortiz Zapata (Archivo 036 Avaluo, C01Principal)

¹⁷ Cálculo basado en el contrato celebrado el 1 de junio de 2018, en el que se estipuló un canon de \$1.500.000, el cual se actualizó a 2021 quedando en \$1.582.068

¹⁸ Para su cálculo se tuvieron en cuenta contratos de arrendamiento, declaración de renta año 2019 y balance general y estados de resultados al 31 de diciembre de 2019 de la estación de servicio.

¹⁹ Se precisa que en la oferta de compra / Anexo 40 del archivo 006AnexosDemanda, C01Principal) la Concesión Pacífico Tres S.A. reconoció los anteriores rubros, a excepción de los gastos notariales, por eso el avalúo del daño emergente y lucro cesante quedó en \$597.058. 938 (ver pie de página No. 1).

Avalúo Colegio Nacional de Avaluadores		
Ítem		Avalúo
Lucro cesante	Afectación arrendamiento restaurante ²⁰	\$72.000.000
	Afectación arrendamiento hospedaje ²¹	\$192.000.000
	Afectación punto de control pare y siga ²²	\$917.520.380
	Sub total lucro cesante	\$1,181.520.830
Daño emergente	Valor Good Will por desaparición de la estación servicio ²³	\$3.299.281.997
	Liquidación del personal EDS a dic 31 2022	\$ 68.322.236
	Estudios para traslado de la EDS	\$ 37.900.000
	Cierre estación plan abandono	\$ 379.795.500
	Valor Good Will por desaparición del hotel	\$ 214.629.013
	Liquidación del personal hotel a dic 31 2022	\$ 30.886.837
	Cierre de hotel y el restaurante plan desmantelamiento	\$ 180.855.000
	Valor lote	\$1.648.228.000
	Valor construcciones	\$2.241.350.000
	Sub total daño emergente	\$8.101.248.583
	Total de daño emergente y lucro cesante²⁴	\$9.282.769.413

Asimismo, conviene indicar que no fue objeto de controversia la idoneidad de los peritos que elaboraron los anteriores dictámenes, como tampoco su imparcialidad, tal y como quedó registrado en la audiencia de sustentación y contradicción; lo que se constata con los documentos anexos a los respectivos informes, en los que se evidencia su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores. Tampoco se disputó la identificación y cabida de las franjas expropiadas, así como que ninguna alcanza la edificación del hotel y la casa de habitación del demandado (vivienda principal); pues, conforme la exposición de los profesionales que rindieron los dictámenes, estas construcciones están por fuera del margen de la zona expropiada.

Con esto, pronto se advierte que los embates basados en estos dos puntos no están llamados a prosperar. Y es que, si bien la cognoscente se dolió de la falta de experiencia de los expertos que elaboraron el dictamen del demandado, en relación con estudios similares en predios aledaños y/o ubicados en la misma zona, ello apenas fue un argumento *ad hoc* en su valoración; resaltándose, que el argumento basilar consistió en los yerros técnicos de la pericia.

²⁰ Se toma como base un canon de \$3.000.000

²¹ Se toma como base un canon de \$8.000.000

²² Se explica en el dictamen “Los ingresos de la estación de servicios que fueron afectados por ubicación del control de Pare y Siga en frente de la estación de servicio, desde [e]nero del año 2021 hasta octubre 31 del año 2022. Como consecuencia de ello las ventas de combustible disminuyeron drásticamente (...)”.

²³ Se lee en el dictamen y en el mismo sentido fue sustentado por la perita Luz Stella Betancur: “La estación de servicios conexos (Parqueadero, Restaurante, Hotel) se hace inviable porque la Concesión Pacifico 3, no permite trasladar la estación de servicios a otro sector del mismo lote informando que esa zona será destinada para el retorno de la vía. El mapa a continuación elaborado por la concesión Pacifico 3 se sugiere el traslado originalmente y con esta información el propietario procede a solicitar diseños arquitectónicos y licencia de construcción lo cual tuvo un costo de \$37.900.000. Luego fue informado verbalmente que no podría trasladarse porque ese mismo sector será usado para el retorno de la vía. Ahora sin terreno y con la nueva norma de seguridad del ministerio de minas y energía la resolución 40405 que expidió el reglamento técnico para las estaciones de servicio nuevas, en donde se exigen una serie de requisitos nuevo de seguridad generan un aumento en los costos de construcción de las EDS se vuelve inviable el proyecto de traslado”.

²⁴ Se tuvieron en cuenta dos factores: a) Los establecimientos de comercio (Estación de Servicio, Restaurante y Hospedaje) requieren un espacio de mayor extensión debido a su orientación de ofrecer servicios conexos para conductores de camiones pesados, tipo C2y C3, la reducción del área útil del espacio de parqueadero le daría inviabilidad a los demás servicios ofrecidos y b) En las adecuaciones de la autopista concesión Pacifico3- La Felisa-Supia- el lote y por ende los establecimientos de comercio quedan en un subnivel haciéndoles perder la característica de la vitrina y dificultando el acceso de los vehículos que transitan por la vía, así como el ingreso a la vivienda de los propietarios.

Entretanto, la indemnización reclamada frente al hotel y la vivienda principal, al no hacer parte del área de expropiación, carecía de fuente la reparación pretendida, por supuesto, a título de daño emergente, esto es, por la pérdida o destrucción de esos bienes, los cuales continúan en pie.

Aquí, aclárese que en el dictamen de la demandante solo se consideraron la estación de servicio y el restaurante, además de otras construcciones respecto de las cuales no hubo discusión. Entonces, al concretarse la controversia a esas dos edificaciones, ciertamente, la incorporación de elementos extraños en la valoración del terreno y las construcciones²⁵, sin duda, evidencian un yerro en el objeto material del avalúo que le restaban aptitud probatoria.

Siguiendo, respecto a la estación de servicio, el demandado reclamó el *Good Will* por la pérdida total de una empresa con una trayectoria de 15 años de funcionamiento, en tanto que está ya no puede ser reubicada. En sustento, sus peritos explicaron que se trata de “un intangible que puede ser estimado en dinero en la medida en que se pueden medir los beneficios futuros de su prestigio y buen nombre” y para determinar su monto “es necesario establecer **el valor comercial de la empresa** en marcha a través del método de capitalización de rentas, a este valor debe restarse tanto el valor de los pasivos como del activo del Estado de situación financiera del base real de proyecciones”. Así, frente al bien estudiado, señalaron que “[l]a estación de servicios el playón tenía como estrategia ofrecer a los conductores de vehículos pesados la posibilidad de parquearse para descansar, usar el restaurante, los servicios sanitarios, el hospedaje por horas. En caso de no contarse con dicho espacio los servicios conexos no podrían mantenerse porque como se observa en las imágenes siguientes los camiones son bastante grandes y el espacio disponible para parque o maniobras suficiente”.

Luego, en la sustentación, la perito que elaboró esta parte del estudio indicó que para esa proyección, se debe valorar la empresa, no por lo que tiene, sino por lo que genera en ingreso; de ahí que el método aplicable sea el de capitalización de rentas previsto en el artículo 2 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC²⁶, el cual, precisó, en este caso, fue calculado con los ingresos certificados por la contadora del señor José Jesús Cárdenas, más la rentabilidad mínima, con deducción de los activos que integran el establecimiento (equipos y enceres).

Pues bien, al revisarse la documentación contable anexada al peritaje, en el denominado “estado de resultados integral por función al 31 de diciembre de 2021”, se tiene que allí se indican ingresos operacionales que para el 2021 ascendían a \$10.212.769.823 y en la notas a esos estados financieros, se describe que el señor José Jesús Cárdenas Salazar “recibe ingresos por el comercio al por menor de combustible para automotores” y más adelante discrimina los montos por la venta de ACP y de gasolina²⁷.

²⁵ En el numeral 8.5.1 del avalúo encargado por el demandado, se indica que el predio cuenta con los siguientes grupos de construcciones representativas: (i) vivienda principal, que incluye la vivienda principal, vivienda de los caseros, kiosko y piscina; (ii) el hospedaje, conformado por el edificio de alojamientos, el de administración y la casa bomba; (iii) el restaurante y (iv) la estación de servicio (folio 73, archivo 036, C01Principal). Como se dijo, ni el complejo de la vivienda principal ni el del hospedaje, hacen parte de la franja objeto de expropiación.

²⁶ Esta norma prevé: “Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés”

²⁷ F 164 y siguientes del dictamen (archivo 036, C01Principal)

De lo anterior se tiene que, el sustento del “valor de la empresa” se obtuvo de la contabilidad personal del demandado, la cual no es prueba de los ingresos operacionales de la estación de servicio ubicada en el área de expropiación.

Y es que, en el punto, recuérdese que el *Good Will* o posicionamiento comercial, es un activo intangible que hace parte integral del establecimiento de comercio, lo que significa que es éste el que lo genera y como bien lo explicó la perito, su cuantificación debe basarse en el valor de la empresa, el cual, solo puede demostrarse con la información contable de la misma, más no con la de su propietario.

Esto, porque el empresario puede tener más de un establecimiento de comercio y en general, otras actividades; de ahí que resultara indispensable demostrar los ingresos del punto de abastecimiento de combustible, sin conjeturas, suposiciones o deducciones a partir de los ingresos de su dueño.

Corolario, la proyección realizada, al carecer de soporte, no podía ser acogida; conclusión que se extiende al *Good Will* del hotel u hospedaje, pues igual que la estación de servicio, su avalúo se hizo con base en la información contable de su propietaria y no con la de la empresa.

Para cerrar, cabe destacar que, con la falencia probatoria advertida, deviene inane la valoración alrededor de la conformación de la unidad de explotación económica conformada por el hospedaje y el restaurante con la estación de servicio, como servicios conexos, puesto que, al no existir bases para la estimación, ciertamente, cualquier apreciación sería hipotética.

No obstante, bueno es precisar que esos servicios conexos estaban tercerizados, de modo que la pérdida de ingresos en la actividad comercial por la disminución de ventas o cierre, de existir, solo podía sufrirla los comerciantes arrendatarios que las ejecutaban, más no el demandado, quien, como dueño de los locales, tenía su afectación en las rentas o cánones que dejaría de percibir; de ahí que, el daño emergente reclamado por el decaimiento del complejo comercial descrito, tampoco quedó demostrado.

Ahora, en lo atinente al lucro cesante derivado de estas rentas, de entrada, debe descartarse el reclamado por el hotel, en tanto que, como se dijo, esta edificación no hace parte de la franja expropiada. Empero, frente al restaurante, al cerrar su operación, es claro que el propietario se ve afectado por arrendamiento que deja de percibir; sin embargo, el valor actual del canon no fue demostrado, por lo que debía estarse al señalado en el contrato con su correspondiente corrección monetaria.

Al respecto, conviene señalar que el apelante, si bien invocó una costumbre mercantil frente al incremento anual del arrendamiento comercial, lo cierto es que no aportó prueba de la misma; a lo que se agrega la ausencia de disposición normativa que prevea ese aumento, periodicidad y monto, pues ello está sometido a la autonomía de la voluntad de las partes y cualquier discusión, deberá ventilarse en el juicio verbal respectivo.

Total, las imprecisiones y defectos del dictamen aportado por el demandado le restaban fuerza suasoria a su objeción, la cual, al no prosperar, dejaba incólume el presentado por la parte demandante, tal y como lo entendió la cognoscente al momento de acogerlo; de ahí que, sin necesidad de otros argumentos, se confirmará el fallo atacado.

E. CONCLUSIONES.

Corolario, ninguno de los ataques formulados doblegó la sentencia de primer grado, razón por la cual se confirmará, sin que haya lugar a condenar en costas en esta instancia, dado el carácter especial del proceso de expropiación en el que la oposición se restringe a controvertir el monto de la indemnización.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida el 5 de junio de 2023 por el Juzgado Civil del Circuito de Riosucio, Caldas, dentro del presente proceso de expropiación promovido por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- en contra suya y de Isabel Cristina Cárdenas de Ossa, Ecopetrol S.A., Interconexión Eléctrica S.A., Central Hidroeléctrica de Caldas – CHEC- S.A. E.S.P. BIC, Bancolombia S.A. y Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S.

SEGUNDO: NO CONDENAR en costas al apelante.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de Origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
Las Magistradas,

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

Firmado Por:

Sandra Jaidive Fajardo Romero
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 8 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Sofy Soraya Mosquera Motoa
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Despacho 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Angela Maria Puerta Cardenas
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 6 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f545b4fb062856ed57617df74a2a274acac09b06bc08ffdf408d34744f362ea0**

Documento generado en 24/10/2023 04:04:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>