

EXPROPIACIÓN POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA - Determinación del valor comercial del bien: Parámetros.
EXPROPIACIÓN POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA: Indemnización justa.
INDEMNIZACIÓN: Reparatoria y plena.
INDEMNIZACIÓN -Tasación: Arbitrio iuris.
PRUEBA PERICIAL: Reglas / Apreciación del dictamen.
PRUEBA PERICIAL: Regla de exclusividad pericial.
DICTAMEN PERICIAL – Contradicción: Reglas.
DICTAMEN PERICIAL APORTADO POR LA DEMANDADA CUANDO HAY DESACUERDO EN EL AVALUO – Requisitos: No se cumplen.
AVALÚOS - Errores de apreciación probatoria: No se configuran.

Hay lugar a confirmar la decisión apelada, siendo que la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación obedeció a los criterios de apreciación probatoria jurídicamente adecuados para este tipo de asuntos a fin de determinar la indemnización reparatoria y plena. Determinándose que el dictamen pericial aportado por la entidad actora se efectuó conforme a los parámetros y criterios que guían la elaboración de los avalúos por los cuales se determina el valor comercial de estos bienes, el cual fue objeto de contradicción por la contraparte, interrogando sobre su contenido a uno de los peritos que lo elaboró, garantizándose el derecho de defensa y contradicción por lo cual conserva su valor probatorio.

Por el contrario, el avalúo aportado por la demandada, no cumple con los requisitos legalmente establecidos, puesto que al estar en desacuerdo y pretender un mayor valor de indemnización, debía cumplir con la regla de exclusividad pericial, debiendo el mismo ser elaborado por el IGAC o una lonja de propiedad raíz, y en este caso se realizó por un evaluador individualmente considerado; por lo cual no puede ser tenido en cuenta al a fin de determinar válidamente el precio comercial del predio objeto de expropiación.



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

Magistrado Ponente:

Dr. GABRIEL GUILLERMO ORTIZ NARVÁEZ

Referencia: Apelación de sentencia en proceso de expropiación
Proceso No.: 2019 - 00097 - 01 (312 - 01)
Demandante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
Demandados: MARÍA ISABEL GUTIERREZ GÓMEZ

San Juan de Pasto, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Procede la Sala a emitir pronunciamiento sobre el recurso de alzada interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada, frente a la sentencia proferida en primera instancia por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ipiales en el marco del proceso de expropiación de la referencia, instaurado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUTURA, conforme a los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1. La demanda, pretensiones y sustento.

a) Se indicó en la demanda que la ley 1753 de 2015, por la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo *Todos por un Nuevo País*, determinó un sistema de asociaciones público – privadas para la ejecución de los proyectos de infraestructura vial, permitiendo la posibilidad de adquirir bienes y servicios con el fin de satisfacer necesidades sociales interconectando las regiones del territorio nacional.

b) Así, luego de describir la normatividad relacionada con el objeto y funciones de la entidad demandante, se precisó que mediante la Resolución No. 1283 del 17 de julio de 2015 proferida por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUTURA, en adelante ANI, se declaró el proyecto vial “*Rumichaca – Pasto*” de utilidad pública de interés social.

c) Así, la ANI suscribió con la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S. el contrato de concesión No. 015 de 2015 bajo la asociación público – privada, para que esta última entidad bajo su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación, mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca – Pasto, conforme a la Ley 1508 de 2012 y demás normas reglamentarias y modificatorias.

d) Que para la ejecución del mencionado proyecto vial, la ANI requiere la adquisición de un área de terreno a segregarse de uno de mayor extensión, identificada con la ficha predial No. RUPA-3-0362 elaborada por la concesión vial, con un área requerida de 92,21 m2 comprendida dentro de

las abscisas determinadas de manera específica en la demanda, ubicado en la vereda El Porvenir denominado *Lote Conjunto Cerrado Arco Iris Lote 46 Iles* en el departamento de Nariño, con cédula catastral 523520002000000030754000000000 y matrícula inmobiliaria No. 244-96831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, cuyo derecho de dominio se radica en la señora MARÍA ISABEL GUTIERREZ GÓMEZ según consta en la Escritura Pública No. 1344 del ocho (8) de mayo de dos mil dieciocho (2018) de la Notaría Tercera del Círculo de Pasto por un valor de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000.00).

e) Para avaluar el mencionado predio debidamente identificado, la lonja valuadora tuvo en cuenta una acuciosa investigación del mercado de la zona circundante y sectores comparables a las del área objeto de adquisición y se encuentra en armonía con la clasificación del uso del suelo certificada por la Secretaría de Infraestructura y Planeación de Iles, avalúo que se realizó por profesionales en ingeniería, debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores en las especialidades de predios urbanos, rurales y suelos de Protección.

f) Así, el respectivo avalúo comercial corporativo la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S. el pasado primero (1º) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) formuló la Oferta Formal de Compra mediante oficio DP-0FC-1014-01-19 del diecisiete (17) de enero de dos mil diecinueve (2019), por la suma de ONCE MILLONES QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$11.526.250), inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, notificada personalmente a la señora MARÍA ISABEL GUTIERREZ GÓMEZ el siete (7) de marzo de dicho año.

g) Que el término para llegar a un acuerdo de enajenación voluntaria directa feneció el veintitrés (23) de abril de dos mil diecinueve (2019), razón por la cual mediante Resolución No. 1246 del veinte (20) de agosto del mismo año, se ordenó iniciar el proceso judicial de expropiación de que trata el artículo 399 del C. G. del P..

h) En contra de la anterior determinación la ahora parte demandada interpuso recurso de reposición, el cual se declaró extemporáneo, pero que en cualquier caso dio lugar a la corrección de un error de tipo formal contenido en la resolución atacada, quedando debidamente ejecutoriado.

Por los hechos descritos, la parte demandante pretende:

Se decrete mediante sentencia la expropiación judicial a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y por consiguiente la transferencia forzosa de la zona de terreno requerida para la ejecución de proyecto vial *Rumichaca – Pasto*, identificado con el No. de Matrícula Inmobiliaria 244-96831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, con demás limitaciones y características referidas en la demanda en un área de 92,21 m2.

Se ordene realizar el pago del inmueble teniendo en cuenta el avalúo catastral que asciende a la suma de CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS (\$433.000), entre otras determinaciones accesorias.

2. Trámite de Primera Instancia

a) La mencionada demanda fue admitida mediante auto del pasado treinta y uno (31) de octubre de dos mil diecinueve (2019), providencia a la cual se adicionó por petición de parte la orden de entrega del bien inmueble pretendido por la entidad actora en atención a la consignación realizada a nombre del Juzgado por el valor de ONCE MILLONES QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$11.526.250).

b) Una vez notificada por emplazamiento, la señora demandada MARÍA ISABEL GUTIERREZ GÓMEZ a través de su apoderado judicial dio contestación a la demanda refiriéndose a cada uno de los hechos, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones, y especialmente, objetó el avalúo presentado por su contraparte, allegando en oposición uno propio, del cual se corrió traslado en su respectiva oportunidad, existiendo pronunciamiento por la entidad demandante.

c) Agotado el trámite al que se ha hecho referencia, el Juzgado convocó a la audiencia de la que trata el numeral 7° del artículo 399 del C. G. del P. en la cual se profirió el fallo de primera instancia.

3. La sentencia objeto de apelación

a) Agotado el debate instructivo del proceso, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ipiales, resolvió en el fallo de primera instancia decretar a favor de la ANI la forzosa transferencia del bien inmueble del que hablan las pretensiones del libelo. Además, ordenó que se efectúe el correspondiente pago teniendo en cuenta el avalúo del inmueble presentado con la demanda de expropiación, dinero que se encuentra consignado a órdenes del despacho.

Finalmente, ordenó la respectiva inscripción en el folio obrante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales y entre otras determinaciones accesorias, el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda.

b) En consideración de lo anteriormente descrito, el apoderado judicial de la parte actora presentó el recurso de alzada en contra del numeral segundo contenido en el fallo de primera instancia, relacionado con la fijación del valor del inmueble, presentando por escrito sus reparos concretos respecto de la valoración probatoria.

4. Trámite de segunda instancia

a) Admitido el recurso de apelación y concedido el respectivo traslado para sustentarlo, la parte actora procedió a ello argumentando lo que a continuación se expone:

En primer lugar, desacreditó el dictamen pericial aportado por la parte demandante, por cuanto: *i)* Se fundamentó en estudios de ofertas de predios supuestamente similares al que es objeto de expropiación, buscando transacciones recientes, pero de otro condominio o conjunto cerrado, escogiendo las menos cuantiosas en perjuicio de los intereses de

la demandada. *ii)* Se elaboró por una persona que no era idónea para ello, sin experiencia en procesos de la misma naturaleza al presente, pues una cosa era el trámite administrativo y otra el proceso judicial. *iii)* Indicó que el valor determinado en el dictamen pericial aportado por la parte demandante debió estar en consonancia con la fecha del fallo.

En segundo lugar, respecto de la valoración realizada por el Juez del avalúo comercial presentado por la parte demandada, indicó: *i)* no se tuvo en cuenta el estudio comparativo de mercado y los documentos que le sirvieron de fundamento, limitándose a descalificar a su autor por consideraciones de tipo personal sobre su conocimiento del desarrollo urbanístico de la zona, lo cual no afecta la determinación del valor del metro cuadrado a través de la experiencia, visita de campo, diálogo con los habitantes y trabajadores del sector. *ii)* Se invalidó la metodología utilizada sin que se estimaran los documentos que sirvieron de fundamento al avalúo anexo a la contestación del libelo, los cuales eran relevantes y pertinentes, citando como fundamento de su pedido la sentencia T – 638 de 2011. *iii)* Que la descalificación del perito evaluador de la parte demandada se basó en la presunta inexistencia del certificado que lo acredite para determinar el valor de intangibles, los que no fueron solicitados o controvertidos en la audiencia; además, que dicho experto no dejó la valoración en manos de terceros sin idoneidad, y que en cualquier caso, además de las mencionadas entrevistas que se menospreciaron, también se allegó un cuadro comparativo de valores obtenidos por investigación indirecta.

En tercer lugar, respecto de la determinación del valor del inmueble, reprochó que el análisis del *A quo* se haya limitado a determinar cuál de los dos avalúos tenía más credibilidad, inclinándose por el aportado por la entidad demandante, cuando tal experticia “*no goza de un plus*” ni de obligatorio acatamiento, relatando que ambos informes se fundamentaron en subjetividades, reiterando que no existió un justiprecio para la fecha del fallo, de ahí que la compensación no es reparatoria ni plena, invocando para fundamentar su argumento lo dicho en la sentencia C – 153 de 1994, y que si bien es permitido un *arbitrium iuris* para la determinación del valor de la indemnización, en realidad se trataba de una discrecionalidad

racional, solicitando que en el presente asunto se debe tener en cuenta el valor actualizado presentado por la demandada.

Por lo demás, indicó la existencia de un defecto procedimental al momento de llevar a cabo la contradicción del dictamen aportado por los demandantes, puesto que, siendo elaborado por dos peritos, solamente uno acudió a la audiencia a rendir interrogatorio, razón por la cual debió aplicarse lo establecido en el artículo 228 del C. G. del P. es decir, dejarse sin valor a la experticia, o presentándose la excusa de su inasistencia de manera previa como aconteció en este caso, debió suspenderse la audiencia para continuarla en otro momento, lo cual no se hizo.

b) De los argumentos de reproche se corrió el respectivo traslado a la parte demandada, término dentro del cual emitió pronunciamiento.

c) Surtido como se avizora todo el trámite de segunda instancia, se procederá a resolver la apelación que nos ocupa con base en las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

Procede entonces la Sala a decidir sobre la apelación interpuesta por el apoderado judicial de la parte demandada, contra el fallo proferido en primera instancia por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto al interior del presente asunto, debiéndose precisar el problema jurídico señalando que el debate en la presente instancia gira en torno a un cuestionamiento: ¿La determinación del valor del inmueble objeto de expropiación obedeció a los criterios de apreciación probatoria jurídicamente adecuados para este tipo de asuntos a fin de determinar la indemnización reparatoria y plena?

Así, antes de resolver la cuestión jurídica que ha sido planteada, se hace necesario indicar que el artículo 226 del Código General del Proceso precisa que la prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Igualmente, en cuanto a las reglas del dictamen,

refiere que el perito debe manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la suscripción del mismo, que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.

Luego, se precisa en la norma bajo análisis que el dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito, exigiéndose que el informe debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado, explicando los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones, entre otros requerimientos que se encuentran taxativamente enlistados en la norma respecto al contenido de la pericia.

Por otro lado, en cuanto a la apreciación del dictamen, el artículo 232 de la norma *ibidem* impera que el juez debe hacerlo de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito, su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso.

Ahora, tratándose el presente asunto de una expropiación por motivos de utilidad pública, el artículo 58 Constitucional ordena que se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por normas posteriores, destacando que, cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

En aplicación de lo anterior, se determina que un particular puede verse obligado por el Estado a transferirle en todo o en parte, un bien que pertenezca a su patrimonio, siempre que le sean expuestos motivos de utilidad pública o de interés social, debiendo estos, ser determinados previamente por la ley, evento a partir del cual, como obvia contraprestación, surge para el ciudadano el derecho al pago de una indemnización que goza de dos características, ser reparatorio y pleno, es

decir, debe comprender no solo el valor del bien expropiado sino el que corresponda a los demás perjuicios, en caso de que se le hubiesen causado, prerrogativa que también surge del Pacto de San José de Costa Rica relativo a los derechos económicos y sociales en su artículo 21.2.

Sin embargo, cuando las anotadas normas superiores se refieren a una indemnización justa, debe destacarse que la característica que lo determina es precisamente la **reparación**, es decir, debe trazarse una línea imaginaria sobre la cual se ubicará el valor a remunerar, que servirá de frontera entre dos extremos antípodas que no deben ser profanados en uno u otro sentido, es decir, no debe inmiscuirse en el campo del enriquecimiento, pero tampoco adentrarse en el del menoscabo.

Entonces, de lo que simplemente se trata, es de restablecer el equilibrio roto por la privación patrimonial a la cual el particular es sometido de manera forzada, toda vez que, el hecho de que el interés general deba prevalecer sobre los intereses privados, no significa que queden excluidas las garantías que la Constitución reconoce a favor del titular del derecho de dominio, quien no debe asumir a título personal un detrimento en su patrimonio.

En ese orden de ideas, la ley 1682 de 2013 dispone que en los procesos de expropiación, el trabajo que determine el *quantum* a indemnizar debe surtirse con apego a las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determina el valor comercial de los bienes inmuebles que se adquieren a través del proceso de expropiación por vía judicial, recogidos actualmente en el manual metodológico para la realización y presentación de los avalúos contenido en la resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Director General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Véase en este punto que si bien la parte apelante reprochó la valoración de la prueba pericial que aportaron los extremos en litigio, en ningún momento se refirió a la norma que de manera específica establecen los parámetros que deben tenerse en cuenta para la determinación del valor comercial del bien a expropiar. Así, entre ellos, se destacan la

reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo; la destinación económica del bien; la estratificación socioeconómica del mismo; los aspectos físicos tales como área, ubicación, topográfica y forma; las clases de suelo donde se ubica el predio, pues no es lo mismo que esté localizado en zona urbana, rural, de expansión urbana, suburbano o de protección, y para ello se debe tener presente el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial municipal o distrital que define dicha clasificación; las normas urbanísticas vigentes para las zonas o el predio; los tipos de construcciones en la zona; la dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y de transporte; las obras complementarias existentes; los cultivos, entre otras.

Sin embargo, tal como lo mencionó el alzadista con fundamento en la sentencia C – 750 de 2015, existe un margen de discrecionalidad en la tasación de la indemnización que 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.

Ahora, aterrizando lo anterior al caso que ahora ocupa la atención de la Sala, se encuentra que la presente disquisición se centra básicamente en que al interior del plenario obran dos avalúos, uno presentado por la parte demandante y otro allegado por la demandada, los cuales indican un valor comercial diferente para el predio objeto de expropiación (\$11.526.250.00 / \$38.728.200.00), siendo el primero el que a juicio del *A quo* prevaleció para determinar el monto de la indemnización a favor de quien fuera la titular del derecho de dominio, cuyo apoderado judicial manifestó su desacuerdo frente al fallo de primera instancia, puesto que se había incurrido en errores de apreciación probatoria.

Bajo ese entendido, la parte apelante solicitó que contrario a lo juzgado en primera instancia, en la presente se acoja el avalúo presentado por la demandada y que en cualquier caso, si los dos dictámenes adolecen de

una u otra manera de alguna irregularidad ya sea sustancial o procedimental, se decreta la práctica de una nueva pericia.

Respecto de la última posibilidad, de entrada, deberá advertirse que no es procedente en atención a que el artículo 327 del Código General del Proceso, en lo relativo al decreto y práctica de pruebas en segunda instancia, determina el cumplimiento de unos requisitos para acceder a tal petición, entre los cuales se encuentra uno de especial talante en lo referido a este caso concreto, referido a la temporalidad. Indica la regla procesal en su aparte pertinente:

*“Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, cuando se trate de apelación de sentencia, **dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación**, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los siguientes casos...”*

Así, tratándose de una apelación de sentencia como lo es el caso, la parte alzada dispuso del término de ejecutoria del auto admisorio del recurso para deprecar oportunamente el decreto y práctica de pruebas de segunda instancia, interregno que según se indicó en cuenta secretarial que antecede, transcurrió en silencio, de ahí que la sustentación de la impugnación no sea el momento procesal oportuno para presentar una solicitud probatoria.

Continuando con el análisis, antes de entrar a determinar lo concerniente a los aspectos sustanciales de los avalúos allegados por las partes, es necesario determinar la validez procesal del aportado por el extremo actor, y que fuera objeto de contradicción al interior de la audiencia llevada a cabo en la primera instancia, pues a juicio del alzada, el fallador *A quo* omitió dar aplicación a las reglas contenidas en el artículo 228 del C. G. del P., que de aplicarse, conllevarían a la pérdida de su valor probatorio.

Se tiene que la pericia aportada por el extremo demandante fue elaborado y suscrito por los ingenieros Livio Nestor Bolaños Narváez y Luis Alberto Meneses Marroquin, de los cuales sólo el primero de ellos asistió a la audiencia a fin de absolver el interrogatorio que hace parte del trámite de contradicción.

Así, la norma antes citada impone en su aparte pertinente que, *si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor*, razón por la cual, el alzadista considera que debe restársele el poder de convicción, pretendiendo con ello que prevalezca el avalúo aportado por la demandada, argumento que no tendrá buen destino como pasará a explicarse:

Al respecto, el artículo 228 del C. G. del P. establece las reglas pertinentes a la contradicción del dictamen pericial, ello en desarrollo del derecho de defensa que tienen las partes para pronunciarse y debatir los elementos de convicción que se aduzcan en su contra. En ese orden de ideas, la norma prescribe que la parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, en la cual, el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen, determinando efectivamente que, si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.

Véase que lo señalado en la parte final del anterior párrafo, se establece como una sanción en contra de quien, aportando un dictamen para apuntalar sus pretensiones, no realiza las diligencias necesarias para que su autor asista a la audiencia en la cual debe ser interrogado sobre su contenido, siendo esto, no otra cosa que una derivación de la regla procesal según la cual, el fallo debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, regularidad que implica que dichos medios persuasivos deben ser sometidos a la publicidad y contradicción, de ahí que la sentencia judicial no puede basarse en pruebas sumarias o no controvertidas.

En ese orden de ideas, según el artículo 228 del C. G. del P., un dictamen pericial puede ser controvertido a través de la presentación de otro informe técnico y/o citando a su autor a la audiencia para que sea interrogado, de ahí que, si se presenta la última de las dos posibilidades sin que el perito asista a la audiencia, ello implicaría que no se dio lugar a la contradicción de la prueba, razón por la cual no puede ser tomada en cuenta a fin de fundamentar el respectivo fallo judicial.

Sin embargo, en el presente caso se encuentra que el dictamen pericial fue elaborado por dos peritos, de los cuales uno de ellos asistió a la audiencia de instrucción y juzgamiento, siendo interrogado tanto por el juez como por las partes sobre el contenido del informe, garantizando con ello el derecho de defensa y contradicción, de ahí que dicho elemento probatorio fue debidamente controvertido y por tanto, no puede ser despojado de valor probatorio.

Lo anterior dicho en otras palabras y a modo de conclusión en lo que a este punto atañe, significa que las pruebas que sirvan para fundamentar un fallo judicial deben ser controvertidas conforme a las reglas que la norma procesal establece para ello, pues de lo contrario carecerían de cualquier valor persuasivo. Para el caso, el dictamen pericial aportado por la parte demandante sí fue sometido a contradicción conforme a lo establecido en el artículo 228 del C. G. del P. aplicable a la materia, de ahí que resulta sustancialmente válido para fundamentar el fallo de primera instancia, sin que sean de recibo los reproches del alzadista, los que incluso, de aceptarse, implicarían un exceso ritual manifiesto, vulnerador de prerrogativas fundamentales.

Ahora, continuando con el análisis de los demás reproches expuestos por la parte demandada, se encuentra que de conformidad con la ley 1682 de 2013, el dictamen aportado en este tipo de procesos, debe fundamentarse en el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, o el de costos de reposición residual.

Así, para lo que interesa al presente asunto, la resolución No. 620 de 2008 define el método de comparación o de mercado como una técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, con base en el estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo, para que el perito clasifique, analice e interprete las diversas ofertas, para con base en ellas, establecer el valor comercial del bien, debiendo en todo caso, anexar a la experticia la prueba de cada una de ellas para indicar el fundamento claro a partir del cual llegó a su conclusión.

Bajo el crisol de lo expuesto resulta cierto que el método de comparación o de mercado en el que manifiesta se fundamentó la pericia aportada por la parte demandada, es uno de los que la ley aplicable a la materia considera válidos para determinar el avalúo comercial del bien objeto de expropiación, sin embargo, que ello haya sido así, no indica precisamente que deba prevalecer sobre el dictamen anexo a la demanda.

Para el caso, de una lectura atenta y detenida de los reproches expuestos por el alzadista en el acápite denominado “Acreditación del avalúo comercial rural del lote Conjunto Cerrado Arco Iris – Lote 46” y en otras menciones repartidas en el escrito de sustentación, puede entenderse con facilidad que su argumento se basa en que, indistintamente de las calidades del autor del dictamen, lo importante son los métodos, conclusiones y documentos adjuntos a él. No otra cosa puede entenderse cuando alegó:

“Siendo que la Litis planteada por la parte demandada versa sobre el valor del avalúo, debió estimarse de forma integral o analizar en conjunto los documentos que sirven de fundamento para la cuantificación de la indemnización por declaratoria de utilidad pública del inmueble de propiedad de la señora María Isabel Gutiérrez Gómez, no desestimando de forma lapidaria el concepto técnico rendido por el perito evaluador al invalidar la metodología utilizada, que conforme a la presentación realizada por el ingeniero Hernán Albán Hidalgo, se fundamentó en la técnica de comparación de mercado”.

Sin embargo, por muy práctica que pueda parecer, tal razón no puede tener buen recibo, puesto que la prueba exigida en los procesos de expropiación es técnica y en cuanto se refiere al dictamen pericial que debe aportar la parte demandada, el numeral 6° del artículo 399 de la norma adjetiva que nos rige, dispone con claridad:

*“Cuando 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**, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada”*

Bajo ese entendido, por muy válidos que le puedan parecer al apelante los

métodos, fundamentos o conclusiones del dictamen pericial aportado por la demandada, lo cierto es que no cumple con los requisitos legalmente establecidos, puesto que no fue elaborado por el IGAC, así como tampoco por una lonja de propiedad raíz, sino por un evaluador individualmente considerado.

Al respecto, si bien el perito Hernán Albán Hidalgo puede pertenecer a una Lonja Inmobiliaria, tal circunstancia no es equiparable a los requerimientos prefijados en la regla de exclusividad pericial establecida en el numeral 6° del artículo 399 del C. G. del P., puesto que según lo establece el artículo 10 del Decreto 1420 de 1998¹ y el artículo 3° de la Ley 1673 de 2013², es necesaria la existencia de un avalúo corporativo, que debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico **y** por el perito evaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión conforme lo establece la ley 1673 de 2013.

Véase que el numeral 6° del artículo 399 del C. G. del P. exige que la prueba pericial que debe aportar el demandado en los procesos de expropiación debe ser elaborado por el IGAC o “por una lonja de propiedad raíz”, no por un evaluador³ afiliado a una lonja de propiedad raíz, conceptos que según el artículo 3° de la Ley 1673 de 19 de julio de 2013 son diferentes.

Bajo ese entendido, el dictamen pericial aportado por la demandada MARÍA ISABEL GUTIERREZ GÓMEZ no cumple con las exigencias que las normas aplicables a este tipo de procesos exigen y por ende, no puede ser tenido en cuenta al interior del *sub examine* a fin de determinar válidamente el precio comercial del predio objeto de expropiación.

¹ **Decreto 1420 de 1998. Art. 10°:** Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los evaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente Decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores. El registro que llevará cada lonja de sus evaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los evaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los evaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

² **Ley 1673 de 2013. Art. 3°:** Avalúo corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

³ **Ley 1673 de 2013. Art. 3. Literal c:** Evaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Evaluadores.

Por lo demás, en lo referido a la descalificación del perito que elaboró el dictamen aportado por la demandada por la inexistencia del certificado que lo acredite para determinar el valor de intangibles, debe indicarse que esa no fue la razón principal por la cual su avalúo fue desestimado, puesto que ello obedeció a lo recabado en anteriores párrafos.

Ahora, en lo relacionado con el avalúo comercial presentado por la entidad demandante, se encuentra que la norma procesal que regula la materia, numeral 3° del artículo 399 del C. G. del P., establece que a la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, **un avalúo de los bienes objeto de ella**, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos por un período de diez (10) años, si fuere posible.

Así, el avalúo comercial del bien inmueble objeto de expropiación debe ser aportado por la demandante como anexo obligatorio del libelo, y así lo hizo en su oportunidad la ANI, sin que la norma exija que, con posterioridad y al interior del proceso, deba aportarse una nueva experticia, menos aún, elaborada con pocos días de anticipación al fallo de primera instancia, como pareciera entenderlo el alzadista.

Por lo demás, debe destacarse que, contrario a lo señalado por el apelante, el dictamen pericial aportado por la entidad demandante sí cumple con las exigencias que las normas aplicables a la materia predicen del avalúo comercial, puesto que fue allegado en la debida oportunidad procesal, elaborado por los peritos Livio Nestor Bolaños y Luis Alberto Meneses Marroquín, ambos ingenieros, acompañado de la respectiva acta de aprobación del comité técnico, del cual hace parte el representante legal de la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo, Ingeniero Cesar A. Vallejo Franco, constituyéndose entonces como un avalúo corporativo.

Además, el mencionado avalúo contiene consideraciones respecto de la descripción del sector, reglamentación urbanística, descripción del inmueble a expropiar, la metodología avaluatoria empleada, cálculo del valor del terreno, de la construcción, de los anexos y los cultivos,

satisfaciendo con ello los requerimientos sustanciales determinados en el artículo 226 del C. G. del P.

Así, dicho dictamen aparece a partir del folio 55 del archivo No. 1 del expediente escaneado, correspondiente al cuaderno principal, en donde se identifica el bien, tanto por su ubicación, como por los documentos que acreditan la propiedad del mismo.

Luego se describe en primer lugar a la vereda denominada *El Porvenir*, ubicada en el sector rural al nororiente del municipio de Iles, con presencia de vías de acceso vehiculares afirmadas en buen estado de conservación. Se indica que la actividad económica principal del sector son pequeñas parcelas de *tenencia propia*, basadas en la agricultura de cultivos de pan coger y actividades agropecuarias de pequeña escala y que igualmente, se desarrollan actividades recreativas y de descanso, describiendo el terreno como de topografía mediamente escarpada, con pendientes entre los rangos 8, 12 y 45%, destacando que en su mayoría, las inclinaciones son las que unen la zona de la vía con la zona baja hacia el río Guáitara.

Más adelante, en cuanto a la reglamentación urbanística, se precisó que de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Iles, aprobado mediante Acuerdo No. 019 de 30 de noviembre de 2003, se certifica que el predio con cédula catastral No. 523520002000000030754000000000, que es el que ahora es materia de expropiación, tiene la clasificación de suelo como rural, siendo un área con problemas de erosión, sequías y quemas, lo cual significaba que era un ecosistema de alto riesgo, con los anotados inconvenientes, cuyo uso actual son los rastrojos bajos, enmalezados, áreas donde el uso debe estar orientado hacia la regeneración natural y mejoramiento, siendo este último su uso principal, teniendo como uso compatible la reforestación y sistemas silvopastoriles, como uso condicionado los sistemas silvoagrícolas y asentamientos humanos, y como uso prohibido la agricultura transitoria, la ganadería expansiva y la industria minera.

A continuación, luego de describir los linderos generales y específicos del

inmueble, se señaló que tiene una vía de acceso por un carreteable vehicular afirmado que circunda al Condominio Arco Iris que se enlaza con la vía Panamericana Tipo 1 en buen estado de conservación, con posibilidad de acceso a redes de servicios públicos de acueducto veredal, energía eléctrica, alcantarillado (para la fecha del avalúo no activos) y telefonía móvil.

Debe advertirse que según el dictamen pericial, sobre el terreno no existían áreas construidas ni principales ni anexas, al igual que tampoco habían cultivos u especies, indicando entonces que para el avalúo del predio se acudió al método de comparación o de mercado, al de costo de reposición y a la consulta a expertos evaluadores y encuestas, siendo estos los que se determinan en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y la Resolución Reglamentaria No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Colombiano Agustín Codazzi.

Así, en cuanto se refiere a la investigación económica indirecta, se describe que se consultó el mercado inmobiliario del sector, encontrando 16 ofertas que se relacionan en el folio 79 del archivo No. 1, correspondiente al cuaderno principal del cuaderno escaneado, depurando el mercado reduciéndose a tres ofertas, las cuales se refieren a *“lotes en el mismo sector”* explicando al respecto: *“De las dieciséis ofertas, se depuraron tres que son las mas similares al predio de avalúo, por ubicarse dentro del mismo conjunto residencial”*.

A renglón seguido, y con fundamento en las tres ofertas a las que se hizo mención en el anterior párrafo, se realizó el cálculo del valor del terreno a través del procesamiento estadístico o método de comparación, indicando el promedio, la desviación estándar, el coeficiente de variación y estableciendo los límites superior e inferior, determinando:

“La investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen las mismas características del área valorada, los datos obtenidos muestran que, aunque se trata de un terreno rural, en el sector se desarrollan loteos y parcelaciones de uso residencial y recreacional beneficiados por el clima templado que se presenta. El análisis anterior arrojó que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es el promedio obtenido del análisis

estadístico realizado equivalente a \$125.833,33, adaptando para el presente avalúo el valor de CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS (\$125.000) por metro cuadrado”.

Refiriendo entonces que a modo de conclusión sobre los factores determinantes en el valor del inmueble se tenían los siguientes:

El área requerida es de 92,21 metros cuadrados y su uso actual es de lote para construcción residencial dentro de un lote de área total de 200,00 metros cuadrados.

El condominio residencial se encuentra en su etapa de desarrollo y ventas, cuenta con vías con placa huella, todos los servicios públicos, portería de acceso y está proyectada la construcción de una piscina y un salón comunal.

Los lotes son de 200,00 metros cuadrados de área aproximadamente y las construcciones existentes son de buenas especificaciones.

Es un predio rural con un área de 200 metros y su uso actual es de lote para construcción residencial campestre.

El predio tiene topografía ondulada y presenta forma de polígono regular.

Cuenta con la disponibilidad de la prestación de servicio de agua, de acueducto veredal y de energía eléctrica.

Luego, indicando entonces el valor del metro cuadrado era de CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS (\$125.000) y que el área a expropiar era de 92,21 metros cuadrados, se señaló a través de una sencilla operación aritmética que el valor de la liquidación correspondía a ONCE MILLONES QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$11.526.250,00).

Sobre el tema, la parte alzadista reprochó en su oportunidad que no se habían tomado en cuenta predios de características similares al que ahora es objeto de expropiación, lo cual como pudo observarse, no corresponde a la realidad, en tanto la determinación del valor del metro cuadrado se fundamentó en tres ofertas de terrenos ubicados en el mismo sector del inmueble en litigio, es decir, el *Lote Condominio Arco Iris*.

Al respecto, se destaca que el apoderado demandante reclamó que en el dictamen pericial no se tomaron en cuenta el valor de zonas comunes al interior del predio general, lo cual tampoco puede ser de recibo en atención a que, tal como pudo verificarse, para el momento de la realización del avalúo, dichas áreas apenas estaban proyectadas, no existían, de ahí que

no fuera posible determinar el coeficiente de copropiedad sobre ellas, y además, en cualquier caso, debe recordarse que la expropiación es apenas parcial, lo cual indica que la demandada sigue aún en propiedad de la porción no expropiada, de ahí que puede seguir aprovechando las zonas comunes que se establezcan para el condominio.

Sin embargo, respecto del valor actual del bien a indemnizar, del mismo aparte jurisprudencial citado por el alzadista puede leerse:

*“Por lo anterior, es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar **con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización**”⁴*

Véase entonces que el valor a determinarse dentro de este tipo de procesos es el que tenía el bien inmueble al momento de la entrega material del mismo, y como bien no puede desconocerse la pérdida del poder adquisitivo de la moneda y que el particular no debe asumir a título personal un detrimento en su patrimonio, deben reconocérsele los intereses causados, o para el caso, en atención a la consignación del dinero que se hizo previamente en la cuenta del Juzgado, el valor actualizado para la fecha en que se verifique efectivamente la indemnización, lo cual se adicionará al fallo de primera instancia, en atención al tiempo transcurrido entre la entrega del bien y esta sentencia, conforme a los siguientes parámetros.

Fecha de entrega material del bien inmueble: 10 de diciembre de 2019⁵.

Fecha del presente fallo: febrero de 2022.

Ipc inicial: 103,80000

Ipc final: 113,26000

Valor a indexar: \$11.526.250

⁴ Corte Constitucional. Sentencia C – 153 de 1994.

⁵ Acta de entrega material del inmueble realizada por el comisionado Juzgado Promiscuo Municipal de Iles. Fl. 373 – Archivo No. 1 del expediente escaneado.

Valor indexado: \$12.576.715

Así, sean las anteriores consideraciones las suficientes para descartar la prosperidad de los argumentos de reproche expuestos por la parte demandada, lo que en consecuencia indica la confirmación del fallo objeto de apelación, salvo la adición correspondiente a que la suma a indemnizar de la que trata el numeral segundo de la sentencia, deberá ser indexada a la presente fecha, determinando su valor actual en DOCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS (\$12.576.715).

Finalmente, en atención a que el recurso de apelación se ha resuelto de manera desfavorable a la parte que lo interpuso, se hace imperativo condenarla en costas de segunda instancia, debiendo fijar lo correspondiente a las agencias en derecho, las cuales ascenderán al valor equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

III. DECISION

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

Resuelve:

PRIMERO. ADICIONAR el ordinal segundo del fallo objeto de impugnación, debiendo indexarse la suma a la que hace referencia dicha orden al día en que se realice efectivamente el pago, que para la presente fecha equivale a DOCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS (\$12.576.715).

SEGUNDO. CONFIRMAR en lo demás el fallo de primera instancia.

TERCERO. CONDENAR en costas de segunda instancia a la parte demandada, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo. Al

momento de tasarlas, tener como agencias en derecho la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

CUARTO. ORDENAR, una vez en firme la presente decisión, el envío del expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GABRIEL GUILLERMO ORTÍZ NARVÁEZ

Magistrado

AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA.

Magistrada

MARCELA ADRIANA CASTILLO SILVA

Magistrada