



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

PROCESO DE EXPROPIACIÓN – La finalidad es indemnizar al dueño del predio para tomar el bien en propiedad.

INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN – El método de avalúo comercial utilizado en el asunto, cumple con los requisitos para tornarse como válido.

“(…) el avalúo comercial aportado por los demandados al interior del presente asunto debe tenerse como válido, creíble y fundamentado, sin que haya lugar, por consiguiente, a modificar el monto de la indemnización reconocida en primera instancia, menos a acoger la suma indicada en el avalúo presentado con la demanda, porque el valor no se estableció de manera idónea a través del método de valuación anunciado, en tanto este recogió 16 muestras de bienes inmuebles distintos, pero solo tomó en cuenta los tres últimos, sin que mediara una explicación objetiva y razonable para ello; pues de haber promediado la totalidad de las muestras, el valor del metro cuadrado hubiese resultado mucho más alto”.

SALA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA

San Juan de Pasto, treinta (30) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Radicación: 2019-00094-01 (363-01)
Asunto: Apelación de sentencia-proceso verbal especial de expropiación
Accionante: Agencia Nacional de Infraestructura- ANI
Accionados: Campo Elías Córdoba Muñoz y Ana Marleny Cuarán Portilla
Procedencia: Juzgado Primero Civil del Circuito de Ipiales.

Magistrada Ponente: **AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA**

Una vez agotado el trámite previsto en el art. 14 del Decreto Legislativo N° 806 de 2020 y, de conformidad con lo ahí dispuesto, procede la Sala a dictar por escrito sentencia de segunda instancia dentro del presente asunto.

I. ANTECEDENTES

LA DEMANDA. - El día 2 de diciembre de 2019, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI presentó demanda verbal de expropiación en contra de los señores CAMPO ELÍAS CÓRDOBA MUÑOZ Y ANA MARLENY CUARÁN PORTILLA con el fin de que, previo el trámite del proceso verbal **(i)** Se decrete la expropiación a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI y en consecuencia, se realice la transferencia forzosa de un lote de



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

terreno identificado con ficha predial No RUPA 3-0354 de la unidad funcional 3, con un área de terreno requerida de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200,00 m²), comprendida dentro de las abscisas inicial K40 +110,74 I y final K40+ 131,75 del predio denominado "*LOTE CONJUNTO CERRADO "ARCO IRIS" VEREDA PORVENIR "LOTE" TREINTA Y OCHO =ILES="*" ubicado en la vereda el Porvenir, jurisdicción del municipio de Iles (N), identificado con cédula catastral No 523520002000000030746000000000 y matrícula inmobiliaria No 244-96823 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales. **(ii)** Se ordene realizar el pago del inmueble, teniendo en cuenta el avalúo catastral que asciende a la suma de CUATROSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS M/C (\$433.000), según lo tazado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la ley 1742 de 2014, **(iii)** Se declare que el valor ordenando como pago del inmueble se constituya para fines tributarios, renta gravable y ganancia ocasional de conformidad con el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989. **(iv)** Que en aras de hacer efectiva la transferencia forzosa del inmueble a favor de la Agencia Nacional De Infraestructura- ANI, se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, efectuar la inscripción de la sentencia junto con el acta de entrega anticipada del bien inmueble en el folio de matrícula inmobiliaria No 244-96823 con las respectivas comunicaciones, y por último **(v)** Se ordene a la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Ipiales, la apertura del folio de matrícula inmobiliaria para la zona de terreno requerida en expropiación judicial, libre de gravámenes y/o limitaciones al dominio.

Los hechos en los que se fundamenta la acción, se redujeron a afirmar:

(i) Que la ley 1753 de 2015, por la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo de los años 2014 a 2018 "*Todo por un Nuevo País,*" determinó el esquema de asociaciones público- privadas para la ejecución de los proyectos de infraestructura vial, cumpliendo con los principios que rigen la función pública del Estado Social del Derecho.

(ii) Que con base en esos lineamientos normativos, el Consejo Nacional de Política Económica y Social, en documento CONPES No 3770 de 23 de septiembre de 2013, legitimó el Programa de Concesiones Viales de Cuarta Generación.



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

(iii) Que según lo previsto en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, modificada por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, se determinó que para efectos de decretar la expropiación, se considera de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

(iv) Que mediante Resolución No. 1283 de 17 de julio de 2015, expedida por la Agencia Nacional de infraestructura — ANI se declaró el proyecto vial “RUMICHACA — PASTO” de utilidad pública e interés social.

(v) Que la Agencia Nacional de infraestructura- ANI, suscribió con la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., el contrato de concesión No. 015 de 2015 bajo el esquema de Asociación Público - Privada, para llevar a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación, mantenimiento y reversión del Corredor “RUMICHACA-PASTO”, conforme lo dispone la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, modificado por el Decreto 2043 de 2014, como parte de la modernización de infraestructura de transporte en Colombia.

(vi) Que para la ejecución del proyecto vial, la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI requirió la adquisición de un área de terreno de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200,00 m²), comprendida dentro de las abscisas: Inicial K 40+110,74 I y Final K 40+131,75 I del predio denominado “*LOTE CONJUNTO CERRADO “ARCO IRIS” VEREDA PORVENIR “LOTE” TREINTA Y OCHO*”, ubicado en la Vereda el Porvenir jurisdicción del Municipio de Iles (N), identificado con cédula catastral No. 523520002000000030746000000000 y matrícula inmobiliaria No 244-96823 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, propiedad de los señores ANA MARLENY CUARÁN PORTILLA y CAMPO ELÍAS CÓRDOBA MUÑOZ; inmueble adquirido mediante escritura pública No. 2596 de fecha 9 de agosto de 2014, suscrita ante la Notaría Primera del Círculo Notarial de Ipiales, a título de compraventa del derecho real de dominio del inmueble, por la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000).

(vi) Que en cumplimiento de los compromisos contractuales, la Concesionaria Vial Unión del Sur - S.A.S., con la FICHA PREDIAL RUPA 3-0354 identificó plenamente la franja de terreno para la ejecución del proyecto, determinando como área requerida la de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200,00 m²) y que, mediante avalúo comercial elaborado por la Lonja de propiedad Raíz



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

de Nariño y Putumayo de fecha de 16 de octubre de 2018, logró establecer que el inmueble se encontraba avaluado en la suma de VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS CON OCHENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$25.427.474,80).

(vii) Que para la elaboración del avalúo comercial corporativo, la lonja realizó una investigación del mercado en la zona circundante y los sectores comparables a las del área objeto de adquisición, la cual fue certificada por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Iles, encontrando armonía con la clasificación del uso del suelo señalando que el predio objeto de afectación predial se encuentra en la siguiente clasificación:

CLASIFICACIÓN DE SUELOS ASQ:	Suelo Rural
USO DEL SUELO ASQ:	Áreas con problemas de erosión, sequía y quemas (ASQ)
Entendiéndose que: <i>"Las áreas con problemas de erosión, sequías y quemas (ASQ). Son ecosistemas de alto riesgo con problemas de erosión, sequías y quemas, cuyo uso actual son los rastrojos bajos, enmalezados, son áreas donde el uso de suelo debe estar orientado hacia la regeneración natural y mejoramiento. Cubre un área de 328.62 hasta, el 4.39 % del área total del municipio."</i>	

(viii) Que los profesionales en ingeniería, encargados de elaborar el avalúo comercial se encuentran debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores en las especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales y Suelos de Protección, bajo los certificados AVAL No. 30707606 y 12950353, respectivamente y que además, el informe también fue avalado por el estamento interventor mediante oficio No. HMV-2887-C200-1841 de 27 de diciembre de 2018, conforme lo dispone el Capítulo IV, numeral 4.6, literal (i) del Apéndice Técnico número siete (7) del Contrato de Concesión No. APP-015 de 2015.

(ix) Que la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S, con base en el avalúo comercial corporativo del predio RUPA-3-0354, fechado a dieciséis (16) de octubre de 2018, formuló oferta formal de compra mediante oficio DP-OFC-1025-01-19 de 25 de enero de 2019 por la suma de VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS CON OCHENTA CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$25.427.474,80), notificada personalmente el 7 de febrero de 2019, a los señores ANA



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

MARLENY CUARÁN PORTILLA y CAMPO ELÍAS CÓRDOBA MUÑOZ, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

(x) Que mediante oficio No. DP-INS-1025-01-19 de 25 de enero de 2019, la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, la inscripción de la Oferta Formal de Compra No. DP-OFC-1025-01-19 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 244-96823.

(xi) Que el inciso 6º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, establece que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha logrado un acuerdo formal para la enajenación voluntaria en un contrato de promesa de compraventa; advirtiendo que, para el presente asunto, la fecha límite para establecer el acuerdo de enajenación voluntaria venció el 21 de marzo de 2019.

(xii) Que vencido el término legal para culminar satisfactoriamente la etapa de enajenación voluntaria directa, en cumplimiento de los deberes legales, la Agencia Nacional de Infraestructura — ANI, mediante Resolución No. 1245 de 20 de agosto de 2019 notificó a los señores CAMPO ELÍAS CÓRDOBA MUÑOZ y ANA MARLENY CUARÁN PORTILLA la iniciación del proceso judicial de expropiación, en calidad de titulares del derecho real de dominio del inmueble identificado con ficha predial No. RUPA 3-0354, en concordancia con lo establecido en las Leyes 9º de 1989, 388 de 1997, 1682 del 2013 y 1742 de 2014 y demás normas concordantes.

POSICIÓN DE LOS DEMANDADOS. - Los señores ANA MARLENY CUARÁN PORTILLA y CAMPO ELÍAS CÓRDOBA MUÑOZ indicaron en su contestación de la demanda que la Agencia Nacional de Infraestructura — ANI, para la adquisición del área de terreno de DOSCIENTOS METROS (200mts)² ubicada en el "CONJUNTO CERRADO #ARCO IRIS VEREDA PORVENIR LOTE TREINTA Y OCHO" no tuvo en cuenta la escritura de compraventa celebrada el 9 de agosto de 2014 con la señora AIDA DORIS YANDAR VILLOTA mediante la cual adquirieron el bien inmueble como consta en el certificado de tradición.

Señalaron que el avalúo presentado por la parte demandante tiene varias inconsistencias, al omitir que el "LOTE No 38" con matrícula inmobiliaria No 244-96823, no solo comprendía el área de DOSCIENTOS METROS (200,00



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

mts)² sino además el coeficiente de copropiedad por zonas comunes correspondientes al (1.656177), tal como quedó establecido en la escritura pública de aclaración de fecha 8 de noviembre de 2014, incrementando el valor del bien. Que dicha modificación debió incluirse en el avalúo RUPA-3-0354, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo para establecer el reconocimiento de la indemnización, sin desconocer el valor real del predio en el mercado ni la compensación que por mandato legal las entidades públicas reconocen a causa de la afectación impuesta sobre el inmueble, al inscribirlo y sacarlo del comercio.

De otra lado, expresaron su inconformidad frente al valor del avalúo presentando por la parte demandante, toda vez que de acuerdo con el análisis socioeconómico y de mercado de los lotes de terreno ubicados en ese lugar, el área de la zona se encuentra valorada en la suma de \$90.000.000 millones de pesos, según experticio elaborado por el perito evaluador Jorge Barreto Méndez aportado con la contestación de la demanda. Que así entonces, el valor comercial aludido por la parte actora correspondiente a la suma de \$25.427.474,80 se encuentra por debajo del valor comercial en condiciones normales de negociación, representando un desacierto económico al no cubrir ni la cuarta parte del valor real del predio.

Adicionalmente a lo expuesto indicaron que el avalúo presentado con la demanda superó la vigencia de un año de conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, solicitando por consiguiente su desestimación al encontrarse desactualizado.

Con fundamento en lo anterior, solicitaron que se incluya en la sentencia la obligación de reconocer por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI la indemnización por la expropiación del bien inmueble sobre el valor real del mismo, de acuerdo con el avalúo elaborado por el perito Jorge Barreto Méndez de fecha del 26 de septiembre de 2019, así como la compensación por los perjuicios ocasionados con afectación al inmueble desde febrero de 2019 y los perjuicios causados por daño emergente y lucro cesante.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.- En audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el 30 de julio de 2020, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ipiales dictó sentencia de primera instancia, en la cual resolvió: **(i) DECRETAR la expropiación por vía judicial, del bien inmueble de propiedad de los señores CAMPO ELIAS CORDOBA MUÑOZ y ANA MARLENY CUARAN PORTILLA, adquirido mediante título escriturario N° 2596 otorgado el 9 de**



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

*agosto de 2014, en la Notaria 1ª del Circulo de Ipiales, aclarado mediante escritura Pública N° 6116 del 8 de noviembre de 2014 de la Notaría 4ª del Circulo de Pasto; inmueble identificado como lote N° 38, ubicado en el Conjunto Cerrado ARCO IRIS de la Vereda Porvenir, jurisdicción del Municipio de Iles, en área superficiaria de 200 M2, registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 244-96823, alinderado así: ORIENTE, en longitud de 10,12 metros con AIDA DORIS YANDAR VILLOTA (puntos 2 y 3); OCCIDENTE, En longitud de 9,91 metros con AIDA DORIS YANDAR VILLOTA (Punto 4 al 1; NORTE, en longitud de 20,83 metros con MARGARITA LUCIA HUERTAS GONZALES (Puntos 1 al 2). **(ii)** ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda que afecta al inmueble objeto de expropiación. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales para lo de su cargo. **(iii)** EMITAR copias del audio que comporta la sentencia y del acta que de ella se levante, para fines de protocolización y registro, los cuales se encuentran a cargo de la parte demandante. **(iv)** ORDENAR a la parte demandante CANCELAR a favor de la parte demandada, a título de indemnización, la suma total de \$ 90.000.000.00, en los términos señalados en el numeral 8º del art. 399 ejusdem, descontando el valor que ya se encuentra consignado a órdenes del Despacho judicial. **(v)** SIN LUGAR a reconocer valores adicionales por indemnización referentes a lucro cesante y daño emergente, de conformidad a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia. **(vi)** CANCELAR todo gravamen que pese sobre el inmueble objeto de expropiación, registrado a Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 244-96823 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales. Ofíciase a la mentada Entidad para lo de su cargo. **(vii)** CONDENAR a la parte demandante al pago parcial de costas procesales, de conformidad con el numeral 5º del artículo 365 del C.G.P. FIJAR como Agencias en Derecho, el valor de \$ 1.350.000, 00, correspondientes al 1.5% del valor total de la indemnización, conforme al numeral 2.1 del artículo 5º del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.*

El *A quo* sustentó su decisión argumentando que la figura de la expropiación obliga a un particular a entregar al estado el dominio de un bien y contempla una indemnización como garantía del ejercicio de esa potestad pública, con la exigencia adicional que este último debe reparar el daño emergente y lucro cesante que ha sido causado al propietario y, en caso de no llegar a demostrarse, se puede indemnizar con base en el valor del bien y el interés causado desde la fecha de entrega del inmueble hasta la fecha de pago de la indemnización.



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

Indicó que la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI con la presentación de la demanda allegó un avalúo donde estableció que el valor comercial del suelo con referencia a otros lotes de terrenos similares al "LOTE 38" se encontraba valorado en CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS \$125.000 el metro cuadrado; aduciendo que para determinar el valor final del avalúo se tuvo en cuenta la localización del lote ubicado en la zona rural de la vereda Porvenir del municipio de Iles, donde por factores del clima y otros aspectos se consideró que el valor total del avalúo correspondía a la suma de \$25.427.474,80.

Que los señores CAMPO ELÍAS CÓRDOBA MUÑOZ y ANA MARLENY CUARÁN PORTILLA a fin de controvertir el avalúo comercial corporativo presentado por la parte demandante, allegaron al expediente el experticio de un perito inscrito en la Corporación Auto Reguladora Nacional de Avaluadores, en el que se empleó como método de valoración, el de comparación de ofertas o transacciones recientes, acogiendo diferentes propuestas comerciales, en las cuales se determinó que el valor del metro cuadrado estaba valorado en CUATROSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000) y que el valor total del bien era de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000).

Expuso que de conformidad con las pruebas testimoniales y documentales aportadas al expediente, es clara la idoneidad de los peritos de las partes, así mismo la utilización de los métodos legalmente establecidos en la Resolución No 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC y el Decreto 1420 de 1998. Que no obstante ello, el avalúo presentado por la parte demandante no tuvo en cuenta la clase de suelo, expansión urbana, tipo de construcciones en la zona rural y asentamiento urbano del bien inmueble en cuestión; pues este se encuentra ubicado en una zona destinada a vivienda de descanso recreacional. Adujo que en nada influye que el suelo tenga problemas de erosión, sequía y quemas, como consta en el certificado de uso de suelos, ya que son las construcciones existentes las que valorizan el predio en el mercado inmobiliario, máxime cuando el lote de terreno se halla en un conjunto cerrado, teniendo acceso a las zonas comunes del mismo.

Finalmente estimó que no existe prueba en el expediente que acredite la justa y legal tasación del daño emergente y lucro cesante, por cuanto para poder obtener la reparación de los daños accesorios que hubiere podido sumarse a la expropiación, es indispensable que sean ciertos y exista necesariamente un nexo causal con la decisión administrativa mediante la cual se decretó la



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

expropiación, ya que el carácter resarcible del daño depende fundamentalmente de la certeza de su ocurrencia, pues las lesiones de carácter hipotético o contingente no pueden ser objeto de reparación o compensación ya que el agravio debe estar revestido de certeza para que produzca efectos jurídicos. Así consideró que la indemnización únicamente puede cobijar el valor del bien, el cual estableció en la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000), de acuerdo con el avalúo presentado por la parte demandada.

EL RECURSO DE APELACIÓN. - Inconforme con la anterior decisión, el apoderado judicial de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI formuló recurso de apelación, el cual fue concedido en el efecto devolutivo por el *a quo* y, admitido por la presente instancia.

El apoderado judicial de la entidad demandante indicó a la hora de interponer sus reparos que disiente del análisis y medidas tomadas por el señor Juez de primer grado frente al establecimiento del monto indemnizatorio del inmueble expropiado, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

(i) Que la Parcela 38 se encuentra ubicada en la zona rural de la Vereda El Porvenir, Municipio de Iles, Departamento de Nariño y presenta problemas de erosión, sequías y quemas (ASQ); siendo un área perteneciente a un ecosistema de alto riesgo, cuyo uso actual son los rastrojos bajos, enmalezados. Que se trata de áreas donde el uso de suelo debe estar orientado hacia la regeneración natural y mejoramiento, según consta en la Certificación de Uso de Suelos expedido por la Secretaría de Infraestructura y Planeación del Municipio de Iles – Nariño; circunstancia que no puede ser modificada por el Juez de primer grado.

(ii) Que el Juzgado de primer grado vulneró las disposiciones legales, cuando afirmó en forma apresurada y errónea, que en nada inciden las limitaciones urbanísticas de los suelos propios de la zona, con problemas de erosión, sequías y quemas, ubicados sobre la zona de ronda del río Sapuyes; considerando en contraposición que el predio se encuentra dentro de la zona de expansión urbana del municipio; afirmación errónea que no corresponde al certificado de uso de suelos emitido por la entidad competente.

(iii) Que la parcela 38 no se encuentra sometida al régimen de Propiedad Horizontal conformada bajo los lineamientos de la Ley 675 de 2001, toda vez que la parcelación no cuenta con una escritura pública en la que se plasme este régimen y tampoco cuenta con la reglamentación urbanística vigente en



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

el municipio, debido a que no existe un folio de matrícula independiente y dichas zonas comunes alegadas por la parte demandada continúan siendo parte del folio de matrícula inmobiliaria matriz No. 244-92510, cuyo único titular registrado es la señora AIDA DORIS YANDAR VILLOTA como persona natural.

(iv) Que para la realización del proceso de avalúo de un predio, este debe fundamentarse en los documentos y soportes idóneos que acreditan jurídicamente las condiciones del inmueble y que por lo tanto, no es dable considerar el precio, en virtud de situaciones fácticas que vayan en contravía de las disposiciones legales, como: (i) la existencia de construcciones en el sector para vivienda de descanso, (ii) la presunta constitución de zonas comunes, sin los requisitos legales y (iii) la no concatenación del uso con la destinación dada por el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Iles.

(v) Que el perito Jorge Barreto Méndez, desconoció el marco normativo vigente, referente a los débitos provenientes del mayor valor generado por el anuncio del proyecto, situación que fue puesta en conocimiento del A quo al momento de practicarse el interrogatorio de parte, durante la confrontación del dictamen y dentro de las alegaciones de conclusión formuladas, dejando en evidencia esta serie de falencias que restan credibilidad a la prueba allegada por los demandados; pues el perito también afirmó en audiencia no haber revisado el folio de matrícula inmobiliaria del bien en cuestión.

(vi) Que el acto administrativo expedido por la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI reviste de toda presunción de legalidad, contrario sensu, a lo manifestado por el Juez de primera instancia, el cual especula sobre su legalidad sin tomar en cuenta que el avalúo que acompaña tal acto administrativo, goza de la presunción de legalidad, toda vez que hace parte íntegra de la Resolución que ordena la expropiación por vía judicial, como requisito indispensable para su expedición

(vii) Que no debió condenársele en costas dado que el Juez de primera instancia no expuso los argumentos que fundamentaran su decisión, menos imponerle que debía asumir los gastos de escrituración, cuando la expropiación por vía judicial lo que impone es el registro de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En la sustentación de la alzada ante esta instancia, se desarrollaron los reparos formulados ante el A quo y en adición se expuso: **(i)** que el avalúo



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

presentado por la parte demandante debió ser rechazado en primera instancia, al no allanarse a lo dispuesto en el numeral 6° del C.G. del P., según el cual, el demandante solamente podrá controvertir el avalúo presentado con la demanda, mediante dictamen elaborado por una lonja de propiedad raíz o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. **(ii)** Que el fallador de primera instancia debió vincular a distintas entidades, tras advertir que existen unas irregularidades de tipo urbanístico, dadas que la zona donde está ubicado el inmueble en cuestión tiene un uso limitado además de estar afectado por una ronda hídrica y **(iii)** Que la ANI efectuó la compra de las supuestas áreas comunes del conjunto cerrado Arco Iris pertenecientes a la señora AIDA DORIS YANDAR VILLOTA para desarrollar el mismo proyecto de construcción vial y que, de aceptarse el pago del valor agregado de aquellas en los términos fijados por el Juez de primera instancia, se configuraría un doble pago por las mismas áreas, en detrimento de recursos públicos, configurándose un enriquecimiento sin causa a favor de los demandados; máxime cuando pagó por parcelas aledañas a la de los demandados, mediante negociación directa, la suma aproximada de \$25.000.00.

Reseñados los aspectos relevantes de la Litis, se procede a resolver lo que en derecho corresponda, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

LA SANIDAD PROCESAL. - No se advierte que en la tramitación del proceso se haya incurrido en una causal de nulidad insanable o, en una de aquellas que deban ser puestas en conocimiento de las partes.

LOS PRESUPUESTOS PROCESALES. - Concurren a plenitud en el presente caso, veamos: tenía el a-quo competencia para avocar conocimiento en primera instancia, en virtud de la naturaleza del asunto (art. 20 num. 5° del C. G. del P.), así como por el domicilio de la parte demandada (art. 28 num. 1° ibídem), mientras que esta Corporación tiene competencia funcional para desatar el recurso de alzada interpuesto (art. 31 num. 1° del C. G. del P.).

De otro lado, la parte demandante es una Agencia Nacional Estatal de naturaleza especial adscrita al Ministerio de Transporte con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa financiera y técnica, la cual actúa representada por el Coordinador de Asesoría Jurídica Predial, designado mediante Resolución No. 484 de 1° de abril de 2019. Por su parte, los demandados son personas naturales, mayores de edad, sobre quienes no



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

pesa decreto de interdicción o, al menos ello no se controvierte, por lo que tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso.

Continuando con el análisis de los presupuestos procesales, encontramos que las partes fueron asistidas por profesionales del Derecho de su escogencia y, finalmente, se observa que la demanda presentada se allanó a cumplir con las mínimas exigencias que permiten decidir de fondo el asunto.

LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.- La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI solicitó la expropiación por vía judicial del predio identificado con cédula catastral No. 523520002000000030746000000000 y matrícula inmobiliaria No. 244-96823 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, con el fin de ejecutar el proyecto vial “*PASTO-RUMICHACA*”, como parte de la modernización de infraestructura de transporte en Colombia, por lo que tiene pleno interés jurídico para promover la acción invocada–legitimación en la causa por activa-. Por otra parte, la personería sustantiva en relación con los demandados CAMPO ELÍAS CÓRDOBA MUÑOZ y ANA MARLENY CUARÁN PORTILLA –legitimación en la causa por pasiva–, encuentra sustento en ser los titulares inscritos de derechos reales sobre el inmueble cuya expropiación se pretende.

DEL CASO CONCRETO.- Reseñados los aspectos relevantes de la litis, se procede a resolver el recurso de apelación propuesto.

Para ello, la Sala se ceñirá a los reparos concretos formulados por la parte apelante contra la sentencia de primer grado, los cuales delimitan la competencia de esta segunda instancia de acuerdo a los arts. 320 inc. 1º y 328 inc. 1º del C. G. del P.

Así entonces, es menester indicar, en primer lugar, que pese a que en la sustentación de la alzada se aludió a temas como el rechazo del dictamen pericial presentado por la parte demandada al no cumplirse con lo dispuesto en el numeral 6º del artículo 399 del C.G. del P.; la no vinculación de entidades ambientales al trámite que nos ocupa y la compra efectuada por la ANI a la señora AIDA DORIS YANDAR VILLOTA respecto de las áreas comunes del conjunto residencial *Arco Iris* del municipio de Iles (N); dichos aspectos no serán tenidos en cuenta parte de este Tribunal, habida cuenta que nada se dijo sobre esos tópicos en los reparos formulados ante el Juez de primera instancia. Además, se trata de cuestiones todas sobrevinientes que se ventilan apenas en esta senda y no fueron objeto de debate y contradicción en el



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

trámite de primera instancia, dentro de las oportunidades procesales pertinentes; resultando, por ende, argumentos de defensa totalmente extemporáneos.

Nótese que cuando se corrió traslado del dictamen pericial aportado por la parte pasiva de la litis, nada dijo el apoderado judicial de la ANI acerca de no provenir dicho experticio del IGAC o de una lonja de propiedad raíz, así como tampoco se alegó tal situación en la audiencia de contradicción respectiva. De otra parte, la demandante no solicitó oportunamente la vinculación respecto de entidades ambientales, ni mucho menos aportó como pruebas los documentos que acrediten la compra efectuada por la Agencia respecto de las cuestionadas zonas comunes, ni de otros predios ubicados en el mismo conjunto residencial como se adujo en la sustentación de la alzada propuesta.

Por consiguiente, cabe recordar, que *"a nadie le está permitido sacar provecho de su dolo ni de su propia torpeza"*, conforme lo ha sostenido la H. Corte Suprema de Justicia en sentencias SC13097 de 28 de agosto de 2017 y SC001 de 15 de enero de 2019.

Efectuada la anterior aclaración se impone precisar que el problema jurídico al interior del presente asunto gravita en determinar si el monto de la indemnización reconocida en primera instancia en favor de los demandados con ocasión de la expropiación de su bien inmueble ubicado en el municipio de Iles (N), debe ser disminuido al valor establecido en el avalúo aportado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI, con la presentación de la demanda.

Para resolver el anterior planteamiento debe recordarse en primer lugar, que de acuerdo a lo estipulado en el artículo 399 del C. G. del P., a la demanda de expropiación *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.*

En efecto, con el líbello introductor, la parte demandante allegó un Avalúo Comercial Corporativo¹ elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo, en el cual se estableció que el valor total del inmueble objeto del presente litigio, tiene un valor comercial de VEINTICINCO MILLONES

¹ PDF "2019-00094 Cdo 1 Tomo 1" Folio 28-66.



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS CON OCHENTA CENTAVOS (\$25.427.474,80).

Al respecto debe señalarse que dicho avalúo data a octubre de 2018, es decir que para el momento de presentación de la demanda², esto es, 2 de diciembre de 2019, este ya había perdido vigencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998 según el cual *"Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición (...)".*

Considera el Tribunal que el Juzgado de primera instancia ante esa realidad debió proceder con la inadmisión de la demanda a efectos de que se presentara un avalúo actualizado del inmueble cuya expropiación se solicitó; no obstante, el fallador *A quo* procedió a su admisión, ordenando correr traslado de la misma, previa notificación de los convocados a juicio.

Los señores CAMPO ELÍAS CÓRDOBA MUÑOZ y ANA MARLENY CUARÁN PORTILLA en el interregno a ellos concedido procedieron a contestar la demanda impetrada, solicitando que se desestimara el dictamen allegado por la parte actora, dada su pérdida de vigencia; presentando, subsidiariamente, objeción al mismo tras considerar que no tenía en cuenta las condiciones reales del inmueble, especialmente que no valoró la zona donde se encuentra ubicado el bien y el coeficiente de copropiedad respecto de las áreas comunes del conjunto cerrado *Arco Iris*, aportando para tal efecto un nuevo avalúo.

De lo anterior se colige que el tema de la pérdida de vigencia del avalúo presentado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI fue planteado desde la contestación de la demanda; sin embargo, es importante precisar que dicha circunstancia no impide la apreciación del mismo en el presente asunto, pues así lo estableció la Corte Constitucional en Sentencia T- 638 de 2011, que en lo pertinente acotó:

"Si bien el avalúo comercial que obraba como prueba documental había perdido su vigencia para ser tenido en cuenta en el marco del proceso de expropiación al tiempo de fijar las indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante, no lo es menos que el juzgador debió apreciar sus datos como prueba documental informativa y relevante para analizar las variaciones excesivas que reportaron los dictámenes periciales del año 2010 frente al precio de referencia del inmueble para la anualidad 2005".

² PDF "2019-00094 Cdo 1 Tomo 1" Folio 101.



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

Por consiguiente, aunque el avalúo presentado por la entidad demandante no puede acogerse como única prueba en el proceso a efectos de tasar la indemnización respectiva, sí debe apreciarse a título informativo respecto del dictamen allegado por la parte demandada.

Ahora, teniendo en cuenta que fue este último experticio el acogido cabalmente por el Juez de primera instancia y que, la parte apelante disiente de su idoneidad, pertinencia y objetividad, la Sala pasa a hacer una revisión del mismo, teniendo en cuenta los reparos que al respecto se enfilaron:

- En este punto lo primero que debe señalarse es que el numeral 6° del artículo 399 procesal establece que *"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"*.

La inconformidad de la parte demandante radica, según lo expuesto en la sustentación de la alzada, en que el avalúo presentado por los demandados no proviene del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de una Lonja de Propiedad Raíz.

Sobre este tema debe advertirse que la parte actora ningún reparo formuló sobre este tópico cuando le corrieron traslado del dictamen presentado por los demandados; tampoco refutó la idoneidad del perito en audiencia de contradicción y menos lo planteó a la hora de formular el recurso de alzada contra la sentencia de primera instancia; de manera que tuvo varias oportunidades procesales para alegar tal circunstancia, pero en su lugar guardó silencio, debiendo soportar las consecuencias procesales de tal pasividad.

- Decantado lo anterior se ocupa la Sala de la revisión de fondo del avalúo presentado por los señores CAMPO ELÍAS CÓRDOBA MUÑOZ y ANA MARLENY CUARÁN PORTILLA, no sin antes advertir que en los avalúos de inmuebles objeto de expropiación se deben tener en cuenta ciertos parámetros que influyen en la determinación del valor comercial del bien a saber: 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,



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

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. El respectivo dictamen pericial debe surtir, aplicando los criterios establecidos como parámetros y características, aplicando ya sea el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, o el de costos de reposición o el residual, o de manera simultánea, en aras de conseguir los resultados ajustados a la realidad y que en últimas observen plenamente la equidad en cuanto al resarcimiento a otorgar.

El dictamen en cuestión indica entonces que el predio objeto de expropiación corresponde a un lote de terreno de 200 metros cuadrados, denominado "Lote 38" ubicado en el conjunto Cerrado *Arco Iris* de la Vereda El Porvenir del Municipio de Iles (N); lo que significa que se encuentra en zona rural. Indica el dictamen que el sector donde se ubica el bien está conformado por varios conjuntos cerrados donde se observan viviendas de descanso y lotes desocupados a disposición listos para ser urbanizados. Que sus vías de acceso en la mayoría se encuentran de regular a buen estado de conservación, algunas pavimentadas, otras recebadas; y que el sector se encuentra afectado por redes principales de servicios públicos domiciliarios. De igual forma, estableció el perito que en el sector predomina el uso residencial tipo campestre y que el predio no tiene afectaciones físicas. Que cuenta con seguridad las 24 horas del día al encontrarse dentro de un conjunto cerrado el cual cuenta con varias zonas comunes como piscina, salón comunal, sendero ecológico, cancha deportiva entre otros.

Con respecto a la metodología de avalúo aseveró el perito que usó el método de comparación o de mercado reglado en la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el IGAC, el cual busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo, mismas que deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas. De conformidad con ello indicó que encontró cuatro lotes en venta dentro del mismo conjunto residencial, informando el nombre de los propietarios y sus números de teléfono, los cuales tienen un valor de \$95.000.000; \$90.000.000, \$100.000.000 y \$90.000.000,



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

respectivamente, cuya extensión es de 200 metros cuadrados. Igualmente refirió que en un conjunto vecino encontró un lote de 600 metros cuadrados, por valor de \$270.000.000 y uno de 210 metros cuadrados por valor de \$110.000.000.

Explicó finalmente que después de tomar las fuentes más representativas ubicadas dentro del mismo conjunto cerrado Arco Iris, concluyó que el bien inmueble objeto del presente proceso tiene un valor comercial de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000), estableciendo el valor del metro cuadrado en CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000).

Ahora bien, expresa la parte apelante que el avalúo en mención acogido por el Juez de primera instancia para tasar la indemnización respectiva no se ajusta a las condiciones reales del bien en tanto no tuvo en cuenta que el conjunto Arco Iris no está constituido legalmente como propiedad horizontal y que por ende no se puede agregar un valor adicional al inmueble por cuenta de las zonas comunes, dado que los demandados no ejercen ningún derecho real sobre ese presunto coeficiente de propiedad. Así mismo, sostiene la entidad recurrente que no se tuvieron en cuenta por parte del perito evaluador, las limitaciones urbanísticas que existen de conformidad con el certificado de uso de suelos expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Iles, ni la afectación por ronda hídrica que pesa sobre el inmueble; todo lo cual minimiza su valor comercial.

Sobre el tema atinente a la propiedad horizontal y/o derechos respecto de las zonas comunes advierte la Sala del material probatorio obrante en el expediente que los demandados ciertamente adquirieron un bien denominado "Lote 38" con área de 200 metros cuadrados, el cual forma parte del conjunto cerrado "Arco Iris", mediante Escritura Pública No. 2596 de 9 de agosto de 2014 corrida en la Notaría Primera del Círculo de Ipiales³. Consta en el acto escriturario que la compra se efectuó a la señora Aida Doris Yandar Villota quien a su vez adquirió el bien mediante compraventa efectuada el 25 de octubre de 2010, tratándose de un inmueble que fue objeto de loteo mediante Escritura Pública No. 3174 de 18 de septiembre de 2012⁴.

Revisada esta última Escritura se advierte que la misma protocoliza la Resolución No. 007 de febrero 23 de 2012 mediante la cual se concedió licencia para realizar parcelación del lote de terreno de mayor extensión

³ PDF "2019-00094 Cdo 1 Tomo 1" Folio 137-139.

⁴ PDF "2019-00094 Cdo 1 Tomo 1" Folio 150-160.



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

denominada “*PROYECTO ARCO IRIS*”, señalando que, de acuerdo con el plano aprobado por la Alcaldía Municipal de Iles, este consta de 57 lotes de terreno y las siguientes áreas:

AREA GENERAL DEL PREDIO	12 hectáreas y 2339 MTS2
AREA GENERAL DEL LOTE0	4Hectareas 4.428 MTS2
AREA DE CESION + RONDA RIO.....	26.909 MTS2
AREA VIA DE ACCESO.....	1.476MTS2
AREA DE CALLES INTERNAS.....	2.992MTS2
ZONA VERDE.....	975 MTS2
AREA DE LOTES	12.076MTS2
ZONA DE RESERVA	77.911 MTS2

Posteriormente se observa que mediante Escritura Pública No. 6116 de 8 de noviembre de 2014⁵ se aclaró la Escritura Pública No. 3174 de 18 de septiembre de 2012 estableciendo que las zonas correspondientes a la vía de acceso, las calles internas y la zona verde que suman un área de 5.443 metros cuadrados constituyen zonas comunes de la urbanización; generándose por tanto un coeficiente de copropiedad sobre esas zonas para los 57 lotes que conforman la urbanización, correspondiéndole al Lote No. 38 un coeficiente de 1.656167. Consta en la escritura que dicho coeficiente otorga derechos y deberes a los copropietarios en dicha proporción sobre las zonas comunes y todas las mejoras y construcciones presentes y futuras que sobre ellas se realicen.

Ahora bien, se observa que todos los actos escriturarios se encuentran debidamente registrados en el folio de matrícula inmobiliaria No. 244-96823 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en las anotaciones No. 1, 2 y 5.

Conforme a lo anotado, para la Sala, este reparo formulado por la parte apelante no está llamado a prosperar en tanto no es cierto que no medie escritura pública que acredite la existencia de un coeficiente de propiedad en favor de los demandados y por cuenta del Lote 38 ubicado dentro del conjunto cerrado “*Arco Iris*”, pues ella sí existe y obra en el plenario; cosa distinta es que no se haya probado dentro del presente trámite la constitución de la

⁵ PDF “2019-00094 Cdo 1 Tomo 1” Folio 167-162.

Apelación sentencia en proceso de expropiación 2019-00094-00 (363-01)
Página 18 de 24



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

propiedad horizontal en los términos estrictos establecidos por la ley 675 de 2001, debiendo aclararse que según se desprende de los documentos arribados por la parte demandada, la Escritura Pública No. 3174 de 18 de septiembre de 2012, aclarada en el año 2014, cumple con la mayoría de los presupuestos contenidos en el artículo 5 de mentada ley 675; constando además que el conjunto residencial "Arco Iris" cuenta con una Asamblea General de Copropietarios, según se desprende de las actas visibles a folios No. 169 y 170 del Cuaderno Principal -Tomo I.

Desconoce entonces la judicatura la razón por la cual no se ha constituido formalmente la propiedad horizontal, pero ello no es determinante en el presente asunto, por cuanto acreditado está que el predio expropiado sí tiene un coeficiente de copropiedad sobre parte del lote de mayor extensión, en relación con las zonas comunes correspondientes a vías de acceso (1.476 m²), calles internas (2992 m²) y zona verdes (975m²), conforme consta en las aludidas escrituras públicas y el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Por otra parte, en lo relacionado con la limitación del uso de suelos, ha de mencionarse que de acuerdo con la certificación respectiva⁶ expedida por el Secretario de Infraestructura y Planeación del Municipio de Iles, el predio objeto del presente asunto se encuentra dentro de un área rural con problemas de erosión, sequías y quemas. Según este certificado, las áreas ASQ a la fecha actual (16 de abril de 2018) tienen como uso los rastrojos bajos enmalezados, orientados hacia la regeneración natural y el mejoramiento, correspondiendo al 4.39% del área total del municipio. Establece ciertamente el certificado que los usos prohibidos son "*agricultura transitoria, ganadería extensiva, industria y minería*" y como usos condicionados indica "*sistemas silvoagrícolas y asentamientos humanos*"; lo que significa que la actividad de la construcción no se encuentra prohibida para este lote de terreno en específico y, por ende, no es cierto que el fallador de primera instancia esté avalando con su decisión un irregular asentamiento de edificaciones.

Es pertinente indicar que el fallador si erró al concluir ligeramente que la zona donde se ubica el predio objeto de expropiación es de expansión urbanística, porque ello no se encuentra debidamente soportado en el plenario y/o certificado por autoridad competente; no obstante, es una realidad incontrovertible que la urbanización se ha extendido a esta parte rural del

⁶ PDF "2019-00094 Cdo 1 Tomo 1" Folio 26-27.



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

municipio, al punto que existen diferentes y amplios conjuntos residenciales, como por ejemplo el conjunto "Arco Iris" que es el que nos convoca, el cual tuvo su origen en el año 2012 cuando la Alcaldía Municipal expidió licencia de parcelación para esta propiedad que cuenta con 57 lotes más las zonas comunes a las que ya se hizo referencia.

Por consiguiente, no hay duda que el uso de suelos es importante para determinar el avalúo del bien, encontrando el Tribunal que este fue debidamente integrado al dictamen rendido por el perito traído a juicio por la parte demandada, pues se itera que los asentamientos humanos y por ende las construcciones no se encuentran prohibidas, siendo finalmente esta una circunstancia que contribuye al acrecimiento del valor comercial del bien.

Por último, resta mencionar que de acuerdo al mismo certificado de suelos es plausible determinar que el predio objeto de expropiación no está afectado por ninguna ronda hídrica; pues es el lote de mayor extensión el que presenta dicha afectación por cuerpos de agua, concretamente el Río Sapuyes; sin embargo, de las misivas arribadas al expediente se encuentra que mediante Escritura Pública No. 3174 de 18 de septiembre de 2012 se estableció un área de 26.909 metros cuadrados destinados a la respetar la ronda del río, área que fue cedida al municipio de Iles (N). Así entonces, tal circunstancia no debía ser objeto del avalúo, como bien lo señaló el perito en cuestión en la audiencia de contradicción de dictamen respectivo; sumando a que, como se mencionó también al inicio de esta providencia, no había lugar a convocar al interior del presente proceso a ninguna autoridad ambiental ante la inexistencia de afectación.

Por lo demás, debe indicarse que el método de avalúo utilizado por el cuestionado perito se allana a lo reglado por el IGAC en la Resolución 620 de 2008 en tanto se adoptó la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo; en el caso bajo estudio se optó por cuatro lotes ubicados dentro del mismo conjunto residencial, con acceso a las mismas áreas comunes, en similares condiciones; de manera que procedía dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 19 de la norma en cita que dispone:

"AVALÚOS DE BIENES NO SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

asímile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) * (V.U.P)$$

$$A.P. = A.T.C. - A.C. "$$

En el caso, como los inmuebles investigados no hacen parte de un régimen de propiedad horizontal o al menos ello no quedó acreditado en el expediente, no había lugar a aplicar la operación descrita, puesto que el avalúo comercial se determinaba directamente bajo la ponderación de las fuentes más representativas, que se insiste, se encontraban dentro del mismo conjunto residencial que se ubica el predio de expropiación.

Igualmente, tampoco había lugar a aplicar las disposiciones contenidas en el Decreto 2729 de 2012, según el cual *"al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le debe descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública, para la adquisición, salvo que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso"*; por cuanto el valor comercial del inmueble no tuvo en cuenta dicha variable, sino que especialmente se basó en las características generales del sector, relacionadas con la expansión de construcciones con carácter recreacional o vacacional y la ubicación específica del inmueble al interior de un conjunto residencial que cuenta con amplias zonas comunes.

Con base en todo lo anteriormente expuesto, considera esta Corporación que el avalúo comercial aportado por los demandados al interior del presente asunto debe tenerse como válido, creíble y fundamentado, sin que haya lugar, por consiguiente, a modificar el monto de la indemnización reconocida en primera instancia, menos a acoger la suma indicada en el avalúo presentado con la demanda, porque el valor no se estableció de manera idónea a través del método de valuación anunciado, en tanto este recogió 16 muestras de bienes inmuebles distintos, pero solo tomó en cuenta los tres últimos, sin que mediara una explicación objetiva y razonable para ello; pues de haber promediado la totalidad de las muestras, el valor del metro cuadrado hubiese resultado mucho más alto. En suma, se insiste, no se tuvo en cuenta el coeficiente de copropiedad del lote, el cual constituye un valor agregado al inmueble; así como otros aspectos relacionados con las vías de acceso y la dotación en el sector de redes de servicios públicos domiciliarios, conforme lo establece el artículo 22 del Decreto 1420 de 1998.



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

Ahora, la parte actora trató de exponer ante esta instancia nuevos argumentos en su defensa, sin contar los elementos de prueba que lo soporten y sin haber planteado tales circunstancias como reparos concretos frente al fallo censurado. Esto último, especialmente en relación con la supuesta compra de áreas comunes del Conjunto Cerrado Arco Iris a la señora Aida Doris Yandar Villota, pues ello no se estima posible si en cuenta se tiene que dichas áreas están repartidas en un coeficiente de propiedad entre los 57 lotes del citado conjunto según la Escritura Pública No. 3174 de 18 de septiembre de 2012, aclarada el 8 de noviembre de 2014 y registrada en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes. De todas formas, se itera que ninguna prueba se arribó al plenario sobre la compra de las áreas en cuestión o de algún excedente del predio de mayor extensión que implique un doble pago por parte de la entidad demandante, así como tampoco se arribó probanza alguna sobre la presunta compra efectuada a otros copropietarios del conjunto en valor aproximado de veinticinco millones de pesos.

Finalmente, con respecto a la condena en costas efectuada en primera instancia habrá de indicarse que estas se impusieron bajo el amparo de lo dispuesto en el numeral 5° del Código General del Proceso, según el cual *"en caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión"*. Si bien es cierto el fallador A quo no ahondó en los motivos concretas para su imposición, comparte este Tribunal la decisión adoptada en la medida que tales costas sí se causaron, dado el despliegue o actuación procesal que debió surtir, en especial por la parte demandada para defender sus intereses, quien tuvo que contratar un perito para contradecir el avalúo presentado por la agencia demandante.

Así entonces, de conformidad con todo lo anotado, se procederá a confirmar el fallo impugnado y se impondrá condena en costas de segunda instancia a la parte demandante, dado el fracaso de la alzada.

III. DECISIÓN

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 de Colombia y por autoridad de la ley,



*Tribunal Superior
Distrito Judicial de Pasto*

RESUELVE:

PRIMERO.- CONFIRMAR la sentencia de primera instancia, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ipiales al interior del presente asunto.

SEGUNDO.-CONDENAR en costas de segunda instancia a la parte demandante. Téngase como agencias en derecho la suma equivalente a 1 SMLMV.

TERCERO.- ORDENAR, una vez culminada la actuación procesal, el envío del expediente al Juzgado de origen dejando las anotaciones correspondientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA
Magistrada