

**REPÚBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA**



SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA - LABORAL

**MAGISTRADO SUSTANCIADOR
CRUZ ANTONIO YÁNEZ ARRIETA**

EXPEDIENTE N° 23 001 31 03 004 2013 00015 03 Folio 57

Montería, dieciocho (18) de mayo de dos mil veinte (2020).

Procede la Sala Unitaria de Decisión Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Montería, a resolver lo que en derecho corresponda sobre el recurso ordinario de apelación interpuesto por la parte demandante, a través de su apoderado judicial, contra el auto de fecha diciembre 3 de 2019, proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería, dentro del proceso de expropiación adelantado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, actuando a través de apoderado judicial, contra **MARINELA GOMEZ Y CONSTRUCTORA SORRENTO LTDA.**

I. Antecedentes

1. La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**, por conducto de gestor judicial, instauró proceso de expropiación contra de la señora Marínela Gómez Yepes y la Constructora Sorrento.

2. Mediante decisión adiada marzo 25 de 2015 el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería decretó la expropiación del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 140-84475 de la Oficina de Instrumentos

Públicos de la ciudad de Montería; asimismo, ordenó el avalúo pericial del bien inmueble expropiado, para lo cual designó peritos.

3- Una vez presentado el avalúo, el Juez ordenó correrles traslado a las partes; posteriormente la parte demandante le hizo unos reparos al dictamen pericial rendido; mediante auto de fecha 3 de diciembre de 2019 el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería, declaró impróspera las objeciones planteadas al dictamen pericial rendido por los peritos Julián Hernández Rivera y Juan Carlos Burgos; en consecuencia, decidió acoger como definitivo dicho dictamen.

4- El vocero judicial de la Agencia Nacional de Infraestructura –ANI, por intermedio de memorial del día 9 de diciembre de 2019, interpuso recurso de apelación contra la anterior providencia.

II. Auto apelado

Mediante providencia fechada diciembre 3 de 2019, el A quo desató la objeción por error grave al dictamen pericial de los peritos JULIÁN HERNÁNDEZ RIVERA y JUAN CARLOS BURGOS, negándola, y, en consecuencia, fijó como indemnización por la expropiación judicial del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 140-84475, la suma de \$106.088.792,00, a cargo de la demandante y a favor de la demandada; empero, dispuso descontar de dicho monto, la suma que la parte actora había pagado a la demandada para obtener la entrega anticipada del bien, esto es \$40.801.360,00.

III. Recurso de apelación

La anterior decisión judicial fue apelada por el apoderado de la demandante, señalando, en apretada síntesis de lo sustancial: **1)** que

se debió acoger el dictamen aportado con la demanda, porque sí está vigente, se presume legal, y, al haberse desechado, se omitió su comparación con el acogido por el A quo; **(2)** que en el dictamen acogido por éste no se descontó la plusvalía o mayor valor por el anuncio del proyecto u obra, según el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, **(3)** que en dicho dictamen tuvieron en cuenta ofertas respecto de bienes inmuebles que no son comparables con el aquí expropiado, por tener características urbanísticas diferentes, y, para tal efecto, relacionan transacciones de otros inmuebles que, afirman, sí están ubicados en el mismo sector y con las mismas características al de la litis; **(4)** que hubo una indebida valoración de las construcciones y mejoras; **(5)** que los peritos no acompañaron los documentos que sirven de sustento a sus conclusiones; **(6)** que la indemnización por afectación es improcedente, porque la inscripción de la oferta es constitucional y legal, amén de que dicha indemnización no puede determinarse con fundamento en la resolución 620 de 2008, porque la normatividad vigente lo son las resoluciones 898 de 2014, 1044 de 2014 y, en especial, la 2684 de 2015, las que disponen reconocer únicamente los costos notariales, costos por desmonte, embalaje y traslado de bienes muebles y el lucro cesante estimado a través de la utilidad del negocio o arriendos.

IV. Consideraciones de la Sala

1. -La Sala, para resolver el recurso ordinario de apelación interpuesto por el recurrente, lo hará teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 328 del C.G.P., es decir se limitará a decidir sobre los puntos de inconformidad de éstos, con respecto del auto proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería, por medio del cual se declararon imprósperas las objeciones planteadas por la Agencia Nacional de

Infraestructura- ANI, igualmente acogió el dictamen rendido por los peritos Julián Hernández Rivera y Juan Carlos Burgos.

Pues bien, la Sala Unitaria, a efectos de tomar una decisión en el presente asunto, tendrá en cuenta lo resuelto por la Sala Unitaria de esta Sala Especializada a través de auto de fecha 18 de febrero de 2020, M. Sustanciador Dr. **MARCO TULIO BORJA PARADAS**, dentro del proceso de expropiación radicado bajo el No 23-001-31-03-004-2012-00532-03, folio 519-19, en el cual se resolvió recurso de apelación interpuesto por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, cuyas inconformidades, en lo fundamental, coinciden con las expuestas por esa entidad en el asunto que ahora ocupa nuestra atención.

2.- Dicho lo anterior, procede la Sala Unitaria a resolver el recurso de apelación interpuesto, el cual se traduce en los siguientes problemas jurídicos a saber (i) Perdió vigencia el dictamen en el que se basa la oferta de compra en la expropiación; en caso que no sea así, se presume legal y debe ser acogido. (ii) Se fundamentó el dictamen rendido por los peritos JULIÁN HERNÁNDEZ RIVERA y JUAN CARLOS BURGOS, acogido por el A quo, en ofertas o transacciones de inmuebles que no son comparables. (iii) Es ineficaz el dictamen pericial, por no estar acompañado de los documentos que sirvieron de sustento a sus conclusiones y por no haber descontado la plusvalía o mayor valor por el anuncio del proyecto u obra, según el párrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 (iv) ¿se hizo una indebida valoración de las construcciones y mejoras? (v) ¿Es improcedente la indemnización por afectación a título de lucro cesante?.

Pues bien, sobre la vigencia del dictamen pericial, se indicó en la decisión proferida el día 18 de febrero de 2020, M. Sustanciador Dr. **MARCO TULIO BORJA PARADAS**, radicado bajo el No 23-001-31-03-

004-2012-00532-03, folio 512-19, la cual acoge en su integridad el sustanciador, lo siguiente:

“2.1. Esta Sala, en sentencia del 28 de agosto de 2018 Rad. 2017-00209-01, Folio 218-2018, señaló que, la pérdida de vigencia del dictamen se predicaba cuando, pasado un (1) año de su elaboración, no se efectúa la notificación de la oferta de compra; empero, si ésta acontece dentro de ese término, dicho dictamen queda en firme y, por ende, no habría lugar a reparos sobre su vigencia.

El anterior criterio se sentó con apego a los artículos 24, parágrafo 2, 37, inciso 2°, y 25, inciso 6°, de la Ley 1682 de 2013, y las modificaciones que le fueron introducidas por los artículos 6 de la Ley 1742 de 2014, 9 y 10 de la Ley 1882 de 2018.

*2.2. No obstante, se percata la Sala que, según lo señalado por la Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia **STC2367-2015**, las normas que han de tenerse en cuenta en estos litigios de expropiación, para efectos del avalúo del bien (y, por ende, de la indemnización -se agrega-), son las vigentes al momento de la presentación de la respectiva demanda. En efecto, así lo expresó en el mentado precedente:*

“lo relacionado con el contenido y metodología del avalúo debía ajustarse a los artículos 61 y 62 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1420 de 1998, por ser las disposiciones vigentes para la época de radicación del libelo”.

2.3. Puestas, así las cosas, cabe concluir que, en efecto, el avalúo aportado con la demanda tiene como inconveniente la pérdida de su vigencia, porque, como quiera que la demanda fue presentada el 1 de octubre de 2012 (fl.7, c-1), la norma a tener en cuenta, según el derrotero señalado por la Honorable Sala de Casación Civil en el citado precedente (STC2367-2015), es el Decreto 1420 de 1998 cuyo artículo 19 expresa:

“Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación”.

*2.4. No obstante la pérdida de vigencia del avalúo de la parte demandante, ello no es suficiente para descartarlo del todo, a fin de establecer el monto de la indemnización de la expropiación, ya que sí era dable, para tales efectos, tener en cuenta sus datos como prueba documental informativa y relevante. Así lo ha expresado la Honorable Corte Constitucional, en sentencia **T-638 de 2011**:*

*“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". Se destaca."

Por consiguiente, se equivocó el A quo a soslayar del todo el dictamen pericial de la parte actora, bajo la única consideración de la pérdida de su vigencia. Por tanto, esta Sala tendrá en cuenta los datos del referido dictamen para analizar el monto de la indemnización a que haya lugar en este caso.

3.- Con lo anterior, para esta Sala Unitaria, no cabe duda que, pese a que el dictamen pericial no estaba vigente, lo cierto es que, siguiendo el criterio citado, debió el señor juez A quo tomar en consideración los mismos para fallar **como prueba documental informativa y relevante**" y en esa medida tomar la decisión correspondiente.

4.- En cuanto a la segunda tópica planteada en el primer problema jurídico, relativa a que, a voces del recurrente, se presume legal el avalúo aportado con la demanda, por ser soporte de actos administrativos tales como oferta formal de compra y expropiación, y por lo tanto estaba obligado el juez a acoger dicho experticio, considera la Sala Unitaria que no resulta admisible, por cuanto, tal como se expuso en la providencia que sirvió de base a la presente, "*no se trata aquí de una expropiación administrativa sujeta al control judicial de la jurisdicción de lo contencioso administrativo, en el que el particular afectado (el expropiado) debe demandar la nulidad del acto expropiatorio, y, por ende, demostrar la ilegalidad del mismo, sino de una expropiación de carácter judicial y por consiguiente es la entidad expropiante posterior a un acto administrativo, quien tendrá que demandar, a través de un proceso judicial, cabe decir que a dicho proceso que ha de iniciarse resultan aplicables las reglas sobre la carga de la prueba de las partes, es decir que quien afirma un hecho lo tiene que probar, en ese orden si se afirma un determinado suceso con la indemnización, se debe probar*".

En la mencionada decisión de 18 de febrero de 2020, acogida por esta Sala Unitaria en su integridad, se indicó, además que *“el inciso 3° del artículo 26 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 138 de la Ley 388 de 1997, es claro al expresar que:*

“El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia”.

“Además, en el proceso judicial de expropiación ante la jurisdicción ordinaria, uno de los pocos temas que le es dable discutir a la parte demandada es el valor de la indemnización, lo que evidencia que ese aspecto no hace parte de la estructura o esencia del acto administrativo por el cual dispone la entidad iniciar el referido proceso, ya que, si así lo fuera, la ley no hubiera permitido su cuestionamiento a través de esta jurisdicción, sino exclusivamente por la jurisdicción de lo contencioso administrativo, pues, como se sabe, cuando el afectado con la expropiación pretenda cuestionar aspectos que tienen que ver con el acto administrativo en sí (por ejemplo, su falsa motivación, expedición irregular, etc), lo debe hacer ante esa jurisdicción especializada, más no ante la ordinaria; y, por el contrario, el tema indemnizatorio sí es objeto de debate en la jurisdicción ordinaria, lo que, como se dijo, revela que no hace parte de la esencia del acto administrativo.

En fin, el avalúo aportado con la demanda, por el solo hecho de ser el sustentador de la oferta de compra, no goza de un plus con respecto a los otros dictámenes recaudados en el proceso, ni mucho menos es de obligatorio acatamiento por el juez, máxime cuando en materia de valoración de la prueba impera su libre apreciación racional (CPC, art. 187; y, CGP, art. 176)”.

5.- En lo que tiene que ver con el segundo y tercer problema jurídico planteado, en su argumentación, se resuelven a continuación. Al efecto, el apoderado de la parte demandante, señala *“que los inmuebles objeto de las ofertas o transacciones que da cuenta el dictamen acogido por el A quo, no son comparables, porque, a sus voces, no están ubicados en la misma zona en donde está localizado el inmueble materia de la litis, ni tienen con éste los mismos desarrollos urbanísticos, y, para tal efecto, presentó en el escrito en el que pidió aclaración y complementación del dictamen, imágenes o fotos de calles y casas de la urbanización Villa Sorrento (la del inmueble expropiado) y de Villa Fátima (la de los inmuebles objeto de las ofertas y transacciones). Asimismo, trae a*

colación en escrito de apelación, una relación de transacciones efectuadas en 2013 y 2014 de inmuebles que, afirma, sí quedan en la misma urbanización del inmueble materia del litigio, y que, por tanto, fueron las que debieron tener en cuenta los peritos”¹. Estos puntos también fueron abordados en la providencia proferida el día 18 de febrero de 2020, por el despacho del H. magistrado Dr. **MARCO TULLIO BORJA PARADAS**, con consideraciones que, igualmente, son acogidas en esta oportunidad por este Sustanciador y que se traen a colación, en aras de resolver este problema jurídico:

“Al respecto, en primer término, señálese que el método utilizado para realizar la experticia fue el método de costo de reposición que se encuentra definido en el artículo 1 de la resolución 620 de 2008. En ese sentido y basados en lo expuesto en dicho artículo esta Sala concluye que, para llegar a la estimación de un avalúo comercial de un inmueble, solo se podrán escoger como referencias inmuebles comparables al inmueble objeto del avalúo.

En segundo término, los inmuebles objeto de las ofertas o transacciones traídas a cuento por los peritos del dictamen acogido por el A quo, están ubicados en urbanizaciones o zonas que, como lo explicaron dichos expertos en la aclaración y/o complementación de su dictamen, son aledañas a la del bien expropiado y reiteraron sí tienen las mismas condiciones urbanísticas de éste. Además, es un hecho notorio que, en un mismo barrio o urbanización, puedan existir calles en buenas y en malas condiciones, por lo que las fotos que trae a cuento la apelante en el escrito con el que pidió aclaración y complementación del dictamen objetado, al no estar acompañadas de pruebas de que conciernen a las calles en donde están ubicados los inmuebles, no generan la convicción de que los bienes no sean semejantes y comparables.

Finalmente, la apelación es un acto de postulación de parte, más no es un acto de perito o de incorporación de dictámenes periciales. Si se aceptara lo último y, por ende, la validez probatoria de la relación de transacciones de los años 2013 y 2014, aportadas en el escrito de apelación, habría que aceptar, entonces, que esta Sala, en esta providencia, también podría traer a cuento otras relaciones de ofertas de inmuebles ubicados en la misma urbanización del inmueble expropiado, que aparecen en las páginas web de inmobiliarias y que dan cuenta de un valor del metro cuadrado (\$1.377.551,00) muy superior al señalado en el dictamen acogido por el A quo (\$430.000,00), tal como lo demuestran los siguientes links e imágenes:

¹ Aspecto igualmente tomado del auto de fecha 18 de febrero de 2020, proferido dentro del radicado 23-001-31-03-004-2012-00532-03, folio 512-19

<https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/5526614-hermosa-casa-en-villa-sorrento>

Colombia > Cordoba > Montería > Montería > Oriente

HERMOSA CASA EN VILLA SORRENTO , Montería - 2 alcobas - 2 baños - 98 m2

Publicada el 05/06/2019 - Actualizada el 13/01/2020

Características principales

- Casa en Venta
- 2 habitaciones
- 98 m² útiles
- Barrio: Oriente
- 1 estacionamientos
- Estrato: 1
- Código GOPLACIT.COM: 5526614
- Precio: \$ 135.000.000 (COP)
- 2 baños
- Precio por m² útil: \$ 1.377.551 (COP)
- Demanda baja
- No amoblado
- Antigüedad: Usada
- Código empresa: 1290354

[hermosa-casa-en-villa-sorrento](https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/5526614-hermosa-casa-en-villa-sorrento)

Contáctame Agregar

Galería Mapa Street View

\$ 135.000.000 (COP)
Cuota estimada: \$ 1.137.507 (COP)

2 alcobas 2 baños 98 m²

DEMANDA BAJA

1 de 6

SARA CRISTINA PICO BARRERA
Imovel7

Ver teléfono

Nombre

E-mail

Teléfono

Hola, me gustaría recibir más información sobre este inmueble, por favor comuníquese conmigo. Gracias.

Enviar mensaje

DESTÁCATE EN GOPLACIT.COM

Incluso, hasta podría afirmarse que, resulta extraordinariamente difícil, para no decir imposible, que pueda encontrarse en las páginas web de las inmobiliarias, ofertas de viviendas en lote de 90 m², localizados en el barrio Villa Sorrento de Montería, al precio que aquí pretende hacer valer la ANI con su escrito de apelación, es más, aun localizados en otros barrios de la ciudad de Montería con menor desarrollo urbanístico que Villa Sorrento, resulta extraordinariamente difícil hallar ofertas en esos precios.

Igualmente se aduce en la apelación que el dictamen acogido por el A quo no está acompañado de los documentos que sirven de sustento a sus conclusiones. Este argumento viene hacer un boomerang para la apelante, porque dicho reparo habría entonces que predicarlo del dictamen que ella aporta con su demanda, ya que, en éste, no se aportan los documentos que soportan las ofertas o transacciones en que dicho experticio se fundamentó.

Ahora, en lo que concierne a este punto de la apelación, hay que decir que tampoco es necesario que se acompañen al dictamen, los documentos o las transacciones u ofertas en físico, sino que, según se desprende del artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, es suficiente que se hagan explícitos los medios por los cuales se obtuvo la información, es decir, se expresen las fuentes directas de las mismas. Al respecto, la Corte Constitucional en sentencia T-638-11 señaló:

“ambos dictámenes periciales también incurrieron en otro error técnico porque al utilizar el método de comparación o de mercados acudiendo a la información de ofertas y/o transacciones recientes de supuestos predios aledaños semejantes y comparables al expropiado, incumplieron la obligación establecida en el artículo 10 de la Resolución 620 de 1998, en el sentido de mencionar de forma explícita los medios por los cuales se obtuvo la información, es decir, las fuentes directas de la misma”.

Es más, este Tribunal Superior de Montería², en un caso en el que, mediante sentencia 24 de mayo de 2018 (Rad. 2016-00015, Folio 425-2017)³, desechó o desestimó el valor probatorio de los dictámenes que favorecían a la parte demandada, por no estar acompañados de los documentos físicos de las ofertas y/o transacciones, e incluso, uno de esos dictámenes ni siquiera expresó las fuentes de verificación, por ejemplo, los números de teléfonos o celulares de las personas que sirvieron de fuentes de las ofertas y encuestas, es decir, se trató de un dictamen en el que los peritos no habían aportado datos necesarios para verificar y controlar la información en la que fundamentaron sus conclusiones, la aludida sentencia la dejó sin efectos la Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, a través de la Sentencia STC16395-2018, expresando que el requisito de los teléfonos resultaba antojadizo, empero, como se dijo, en ninguno de los dictámenes se aportó tampoco documento ni fuente de verificación de las ofertas, y, a pesar de ello, concluyó la Corte que:

“la motivación dada para descartar todos los dictámenes no fue suficiente, pues respecto del primero indicó que no le daba confianza, el segundo que era exagerado y el último que no contaba con los soportes para verificar la información contenida”.

Obsérvese que, aunque la Corte dijo que fue con respecto a un dictamen (lo cierto era que eran todos los dictámenes), en todo caso ese órgano de cierre señaló que el no contar con los soportes para verificar la información contenida, no es motivación suficiente para descartar un dictamen.

² Sala Cuarta de Decisión Civil-Familia-Laboral

³ Posteriormente se profirió Sentencia de fecha 20 de febrero de 2019, proferida en cumplimiento a orden dada por la Corte Suprema de Justicia, a través de sentencia STC16395-2018, tal como se indica en la providencia citada.

6.- En cuanto al segundo aspecto expuesto en el tercer problema jurídico, atinente a que en el dictamen acogido por el A quo no se descontó la plusvalía o mayor valor por el anuncio del proyecto u obra, según el párrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se resuelve también tomando en consideración lo expuesto en el auto de fecha 18 de febrero de 2020, pluricitado, el cual abordó su análisis en los siguientes términos, acogido también por el sustanciador:

“Tal reparo curiosamente cabría predicárselo también al dictamen que aquélla aportó con la demanda. En todo caso, el referido descuento, al que hace referencia el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, tiene que ver con la etapa de enajenación voluntaria, más no con la adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial, argumento este que la Corte ha encontrado razonable en más de una ocasión (Vid. Sentencias STC7934-2018 y STC8670-2014).”

7.- Respecto al cuarto problema jurídico, planteado, relativo, a si hubo o no una indebida valoración de las construcciones y mejoras, al igual que los anteriores, se acoge la Sala Unitaria a lo dicho en el auto adiado 18 de febrero de 2020, para lo cual al texto se cita:

*“Lo anterior no es de recibo, porque, al igual que en el dictamen que la apelante aportó con su demanda, en el dictamen acogido por el A quo, los peritos, para efectos de valorar las construcciones y mejoras, emplearon los sistemas de costo de reposición y la tabla de Fitto y Corvini, sistemas éstos que están previstos en el artículo 3 de la Resolución 620 de 2008, y que, además, han sido de aceptación por la Honorable Sala de Casación Civil, al expresar en la sentencia **SC22056-2017** lo siguiente:*

“En efecto, para tasar el importe de las mejoras (construcción), la primera peritación acudió a uno de los métodos más aceptados para la fijación de aquel, como lo es el de «costo de reposición», el cual según lo estatuido por la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi es el que busca establecer «el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno...» (artículo 3°).

En cuanto a la depreciación, esta corresponde a «la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien» y para su estimación existen varios sistemas, entre ellos y

tratándose de construcciones, uno que tiene en cuenta la edad del bien y su estado de conservación, como la tabla de Fitto y Corvini (parágrafo artículo 3°).

La auxiliar procedió de la manera indicada, pues después de calcular el valor de las mejoras (vivienda construida sobre el lote de terreno), al resultado obtenido le hizo la deducción correspondiente a la depreciación con base en la tabla mencionada, atendiendo el estado de conservación del inmueble y la vida recorrida de este.

Y, hágase ver que, todo lo que dijo la Honorable Corte Suprema que hizo la auxiliar en el caso del precedente antes citado, todo eso también hicieron los peritos en el dictamen que acogió el A quo.”

8.- En el dictamen acogido por el A quo, se adoptó como lucro cesante una compensación por afectación por la afectación a causa de la obra pública, la cual se calculó según lo estipulado en el artículo 21 de la Resolución 620 de 2008.

9.- En cuanto al último problema jurídico planteado, referente a la improcedencia de la indemnización por afectación, se dijo en el auto de fecha 18 de febrero de 2020, varias veces citado, lo siguiente:

“Arguye la ANI en su apelación que la indemnización por afectación es improcedente, porque la inscripción de la oferta es constitucional y legal, amén de que dicha indemnización no puede determinarse con fundamento en la resolución 620 de 2008, porque la normatividad vigente lo son las resoluciones 898 de 2014, 1044 de 2014 y, en especial, la 2684 de 2015, las que disponen reconocer únicamente los costos notariales, costos por desmonte, embalaje y traslado de bienes muebles y el lucro cesante estimado a través de la utilidad del negocio o arriendos.

*En cuanto a que la inscripción de la oferta de compra es un imperativo legal y constitucional, y, por ende, de la misma no hay lugar a predicar perjuicios, al respecto observa la Sala que, aunque está de acuerdo que la aludida inscripción se ajusta a derecho, ello no significa que no pueda irrogar perjuicios al propietario y demás titulares de derechos reales del inmueble, que, por tanto, sean indemnizables. Recuérdese que, la indemnización que impone en la expropiación, como lo explicara la Corte Constitucional (**Vid. Sentencias C-1074-02 y C-750-2015**), se origina en una actividad constitucional y lícita, que, por tanto, no se fundamenta en el artículo 90 de la Constitución, el cual es el soporte de la responsabilidad del Estado por daños antijurídicos, sino en el artículo 58 ibídem, que impone la prevalencia del interés general y del interés social, sobre el interés del propietario por conservar su derecho de dominio.*

Y, es precisamente por razón de lo anterior, que la indemnización en los casos de expropiación, por regla general, no es integral o restitutiva, sino reparatoria y, hasta excepcionalmente, solo compensatoria. Es decir, hay indemnizaciones compensatorias (que solo cubre el daño emergente), reparatorias (cubren el daño emergente y el lucro cesante) y restitutivas o integrales (cubren todos los daños); de todas éstas, la de la expropiación, en principio, es la reparatoria, de ahí que deba comprender tanto el daño emergente como el lucro cesante, y, con respecto a este último rubro -lucro cesante- ha sentado la Corte Constitucional que, en caso de no estar acreditado, se indemniza con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización.

El anterior criterio judicial lo sentó en la sentencia C-153/1994, así:

*“Por todo 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**”.*

Se destaca y se subraya.

Y, no se diga que lo anterior concierne a un criterio judicial superado por datar a una sentencia del año de 1994, porque, en primer término, el referente constitucional es el mismo, a pesar de la modificación del Acto Legislativo 1 de 1999, reforma esta que, incluso, fortalece dicho criterio, porque lo que hizo esa reforma fue introducir como principio la obligatoriedad del Estado de siempre indemnizar en casos de expropiación, y, por ende, proscribir la ausencia de indemnización, aun por razones de equidad (Vid. CC, Sentencia C-1074-02). Y, en segundo término, porque el criterio judicial o, más concretamente los apartes subrayados del precedente constitucional antes citado, fueron reiterados por la Corte Constitucional en las sentencias C-1074-02, C-476-07 y C-306-13; y, por el Consejo de Estado, tanto en su Sección Primera, Sentencia del 18 julio de 2019, Rad. 05001-23-31-000-2004-04088-01, como por su Sección Tercera, en la nota al pie 45 de la sentencia del 8 de junio de 2017, Rad. 25000-23-26-000-2007-00423-01(41672).

Entonces, en este caso, la parte demandada y afectada con la expropiación, tiene derecho a una indemnización que no solo cubra el daño emergente (valor del inmueble), sino también el lucro cesante, y, con respecto a este último, de no estar demostrado, consistiría en el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización, calculado con base en el valor del bien.

Respecto a que la indemnización deba calcularse con base en las resoluciones 898 de 2014, 1044 de 2014 y, en especial, la 2684 de 2015, las que, según afirma, disponen reconocer únicamente los costos notariales, costos por desmonte, embalaje y traslado de bienes muebles y el lucro cesante estimado a través de la utilidad del negocio o arriendos, este argumento de la ANI en su apelación no es de recibo.

*En primer término, porque son disposiciones reglamentarias que no estaban vigentes para el momento de la presentación de la demanda. Recuérdese lo que antes se dijo, es decir, que, según lo señalado por la Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia **STC2367-2015**, las normas que han de tenerse en cuenta en estos litigios de expropiación, son las vigentes al momento de la presentación de la respectiva demanda.*

En segundo término, porque la misma resolución 2684 de 2015, en su artículo 8, expresamente señala que ella no se aplica a los inmuebles que, a la fecha de su publicación, que lo fue el 6 de agosto de 2015, tengan oferta de compra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, cual acontece con el inmueble de este litigio, pues su oferta de compra fue inscrita el 26 de abril de 2012⁴.

Lo propio establece la Resolución IGAC 898 de 2014 en su artículo 18 A, modificado por el artículo 2 de la Resolución IGAC 316 de 2015:

“Los procesos de adquisición predial en curso, al momento de entrar en vigencia la Ley 1682 de 2013, tendrán plenos efectos, seguirán y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior”.

*En tercer término, porque, tal como lo ha señalado la Sección Primera del Consejo de Estado, en **sentencia del 14 de marzo de 2019, Rad. 11001-03-24-000-2017-00434-00**, no es el Ministerio de Transporte, sino el IGAC, quien tiene la competencia para establecer las normas, métodos y técnicas de evaluación en los casos de expropiación en proyectos de infraestructura, porque:*

“de los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, se evidencia que, no se trata de un problema de especialidad sino de jerarquía normativa, toda vez que se observa prima facie que, fue voluntad del Legislador que la competencia para la adopción de normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte correspondiera al IGAC”.

Precisamente, por la anterior razón fue que, con la anterior sentencia, el Consejo de Estado suspendió provisionalmente la resolución 2684 de 2015.

Pues bien, como en el presente caso no está acreditado que la inscripción de la oferta de compra le haya causado perjuicios a la parte demandada, hay lugar a seguir los derroteros de la doctrina constitucional arriba expuesta, y, por consiguiente, el lucro cesante se debe 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, con dos aclaraciones que resultan pertinentes:

⁴ En el inmueble objeto de estudio dentro del radicado 2013-00015, la fecha de la oferta de compra coincide con la analizada en el auto de fecha 18 de febrero de 2020, rad 23-001-31-03-004-2012-00532-03, folio 512-19, por lo que se mantienen los datos.

Una primera, es que, en caso de que la entidad expropiante haya pagado parte del valor del bien para obtener su entrega anticipada, el interés será calculado con base en el saldo pendiente, porque no puede pasarse por alto que, no hay lugar a reconocer interés por una suma que ya ha sido recibida por la parte demandada.

Y, una segunda aclaración es que, la tasa de ese interés, a juicio de la Sala, debe ser el equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del Índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE, porque, por un lado, esa es la tasa de interés que ha de pagar la entidad expropiante en caso de mora en el pago de la indemnización por la expropiación judicial (Vid. Ley 9 de 1989, art. 29; y, Corte /Constitucional, sentencia C-1074/02); y, por otro lado, la legislación en materia de expropiación judicial, no tiene prevista como tasa de interés moratorio el bancario corriente.”

De tal suerte que, al igual que en el auto en cita, esta Sala Unitaria rectifica o se aparta de cualquier criterio anterior distinto al presente, en lo atinente a la tasación de la indemnización del lucro cesante en los casos de expropiación judicial sujeta a la normatividad anterior a la Ley 1682 de 2013.

10.- Así las cosas, para poder realizar el cálculo de la indemnización, se debe tener en cuenta lo siguiente: primero que el valor del bien (daño emergente) del avalúo acogido por el Juez de primera instancia y ratificado por esta Sala es de \$81.819.500,00 para el año 2017, sin embargo ese valor se debe deflactar hasta el año 2014 arrojando este ejercicio la suma de \$65.221.043,00, toda vez que fue en ese año en que se entregó materialmente el bien objeto de la expropiación, y en concordancia con la postura adoptada por esta Sala, a partir de este año se empiezan a causar los intereses por concepto de lucro cesante.

DEFLACTACIÓN DEL VALOR DE AVALÚO DE 2017 A 2014		
PERÍODO	VALOR AVALÚO	I.P.V.
2014	65.221.043	8,12
2015	70.516.992	6,83
2016	75.333.302	8,61
2017	81.819.500	3,43

En un segundo término, se indexa el valor de los abonos realizados por la ANI por concepto de pago anticipado, es decir, la suma de \$40.800.000,00 (distribuidos en 2 pagos el primero efectuado el día 10 de julio de 2013 por valor de \$20.400.000,00 y el segundo el día 10 de febrero de 2014 por el mismo valor) suma ésta que será indexada hasta el día 17 de noviembre de 2014, fecha en la que se entregó materialmente el bien objeto de la expropiación, y asciende a \$40.919.400,00.

ACTUALIZACION DEL VALOR DE LOS PAGOS EFECTUADOS			
CAPITAL	ÍNDICE INICIAL SEP/2014	ÍNDICE FINAL NOVIEMBRE 2014	VALOR INDEXADO
20.400.000,00	82,01	82,25	20.459.700
20.400.000,00	82,01	82,25	20.459.700
SUBTOTAL PAGOS INDEXADOS			40.919.400

Por último se debe deducir del valor del inmueble a 2014 la suma de los pagos anticipados y actualizados al mismo mes y año (\$65.21.047 - \$40.919.400), quedando un saldo de \$24.301.643, (tabla 1) valor sobre el cual se ha de pagar los intereses equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE, calculado sobre la suma de \$24.301.643,00 (tabla 2)

Tabla 1

ACTUALIZACION DEL VALOR DE LOS PAGOS EFECTUADOS			
CAPITAL	ÍNDICE INICIAL SEP/2014	ÍNDICE FINAL NOVIEMBRE 2014	VALOR INDEXADO
VALOR INMUEBLE AÑO 2014			65.221.043
20.400.000,00	82,01	82,25	20.459.700
20.400.000,00	82,01	82,25	20.459.700
SUBTOTAL PAGOS INDEXADOS			40.919.400
SALDO PENDIENTE PARA EFETOS DE INDEMNIZACIÓN			24.301.643

Tabla 2

LIQUIDACIÓN - INDEMNIZACIÓN COMPENSATORIA						
PERÍODO	DÍAS	I.P.C. MENSUAL	80% IPC MENSUAL	SALDO DE INMUEBLE AÑO 2014	VALOR	
nov-14	16	0,13	0,104	24.301.643,00	13.479,31	
dic-14	30	0,27	0,216	24.301.643,00	52.491,55	
ene-15	30	0,64	0,512	24.301.643,00	124.424,41	
feb-15	30	1,15	0,92	24.301.643,00	223.575,12	
mar-15	30	0,59	0,472	24.301.643,00	114.703,75	
abr-15	30	0,54	0,432	24.301.643,00	104.983,10	
may-15	30	0,26	0,208	24.301.643,00	50.547,42	
jun-15	30	0,1	0,08	24.301.643,00	19.441,31	
jul-15	30	0,19	0,152	24.301.643,00	36.938,50	
ago-15	30	0,48	0,384	24.301.643,00	93.318,31	
sep-15	30	0,72	0,576	24.301.643,00	139.977,46	
oct-15	30	0,68	0,544	24.301.643,00	132.200,94	
nov-15	30	0,6	0,48	24.301.643,00	116.647,89	
dic-15	30	0,62	0,496	24.301.643,00	120.536,15	
ene-16	30	1,29	1,032	24.301.643,00	250.792,96	
feb-16	30	1,28	1,024	24.301.643,00	248.848,82	
mar-16	30	0,94	0,752	24.301.643,00	182.748,36	
abr-16	30	0,5	0,4	24.301.643,00	97.206,57	
may-16	30	0,51	0,408	24.301.643,00	99.150,70	
jun-16	30	0,48	0,384	24.301.643,00	93.318,31	
jul-16	30	0,52	0,416	24.301.643,00	101.094,83	
ago-16	30	-0,32	-0,256	24.301.643,00	-	
sep-16	30	-0,05	-0,04	24.301.643,00	-	
oct-16	30	-0,06	-0,048	24.301.643,00	-	
nov-16	30	0,11	0,088	24.301.643,00	21.385,45	
dic-16	30	0,42	0,336	24.301.643,00	81.653,52	
ene-17	30	1,02	0,816	24.301.643,00	198.301,41	
feb-17	30	1,01	0,808	24.301.643,00	196.357,28	
mar-17	30	0,47	0,376	24.301.643,00	91.374,18	
abr-17	30	0,47	0,376	24.301.643,00	91.374,18	
may-17	30	0,23	0,184	24.301.643,00	44.715,02	
jun-17	30	0,11	0,088	24.301.643,00	21.385,45	
jul-17	30	-0,05	-0,04	24.301.643,00	-	
ago-17	30	0,14	0,112	24.301.643,00	27.217,84	
sep-17	30	0,04	0,032	24.301.643,00	7.776,53	
oct-17	30	0,02	0,016	24.301.643,00	3.888,26	
nov-17	30	0,18	0,144	24.301.643,00	34.994,37	
dic-17	30	0,38	0,304	24.301.643,00	73.876,99	
ene-18	30	0,63	0,504	24.301.643,00	122.480,28	
feb-18	30	0,71	0,568	24.301.643,00	138.033,33	
mar-18	30	0,24	0,192	24.301.643,00	46.659,15	
abr-18	30	0,46	0,368	24.301.643,00	89.430,05	
may-18	30	0,25	0,2	24.301.643,00	48.603,29	
jun-18	30	0,15	0,12	24.301.643,00	29.161,97	
jul-18	30	-0,13	-0,104	24.301.643,00	-	
ago-18	30	0,12	0,096	24.301.643,00	23.329,58	

LIQUIDACIÓN - INDEMNIZACIÓN COMPENSATORIA					
PERÍODO	DÍAS	I.P.C. MENSUAL	80% IPC MENSUAL	SALDO DE INMUEBLE AÑO 2014	VALOR
sep-18	30	0,16	0,128	24.301.643,00	31.106,10
oct-18	30	0,12	0,096	24.301.643,00	23.329,58
nov-18	30	0,12	0,096	24.301.643,00	23.329,58
dic-18	30	0,3	0,24	24.301.643,00	58.323,94
ene-19	30	0,6	0,48	24.301.643,00	116.647,89
feb-19	30	0,57	0,456	24.301.643,00	110.815,49
mar-19	30	0,43	0,344	24.301.643,00	83.597,65
abr-19	30	0,5	0,4	24.301.643,00	97.206,57
may-19	30	0,31	0,248	24.301.643,00	60.268,07
jun-19	30	0,27	0,216	24.301.643,00	52.491,55
jul-19	30	0,22	0,176	24.301.643,00	42.770,89
ago-19	30	0,09	0,072	24.301.643,00	17.497,18
sep-19	30	0,23	0,184	24.301.643,00	44.715,02
oct-19	30	0,16	0,128	24.301.643,00	31.106,10
nov-19	30	0,10	0,08	24.301.643,00	19.441,31
dic-19	30	0,26	0,208	24.301.643,00	50.547,42
ene-20	30	0,42	0,336	24.301.643,00	81.653,52
feb-20	30	0,67	0,536	24.301.643,00	130.256,81
mar-20	30	0,57	0,456	24.301.643,00	110.815,49
abr-20	30	0,16	0,128	24.301.643,00	31.106,10
may-20	30	0,16	0,128	24.301.643,00	31.106,10
VALOR TOTAL DE LA COMPENSACIÓN					5.056.556

Lo anterior significa que, hasta el 30 de mayo del presente año, sin perjuicio de los intereses causados con posterioridad (pues el lucro cesante lo es hasta cuando se pague en su totalidad la indemnización), el lucro cesante ascendería a la suma de \$5.056.556,00, según da cuenta la anterior tabla explicativa.

Por otro lado, ya se encuentra determinado el valor del inmueble a 2014 previa deducción de los abonos realizado, es decir la suma de \$24.301.643,00 pero este valor se debe incrementar utilizando el Índice de Variación Predial "I.V.P." desde el año 2014 hasta 2020, para determinar el valor del bien a la fecha de esta providencia.

INCREMENTO DEL VALOR DE AVALÚO DE 2014 A 2020		
PERÍODO	VALOR AVALÚO	I.P.V.
2.014	24.301.643	8,12
2.015	26.274.936	6,83
2.016	28.069.515	8,61
2.017	30.486.300	3,43
2.018	31.531.980	3,45
2.019	32.619.833	5,03
2.020	34.260.611	

Para finalizar, se debe decir que el valor del bien a expropiar incrementado hasta la fecha, y descontándole la suma pagada por la ANI por concepto de pago anticipado equivale a la suma de \$34.260.611.00, y que sumada la indemnización por concepto de lucro cesante es de \$5.056.556,00 nos da como resultado la suma de \$39.317.167,00

CONCEPTO	VALOR
VALOR INMUEBLE AÑO 2020	34.260.611
MAS INDEMNIZACION COMPENSATORIA	5.056.556
SUBTOTAL	39.317.167

Compendiando esta Sala Unitaria de Decisión, deberá modificar la decisión del A quo, en el sentido de no acoger íntegramente el dictamen presentado por los peritos designados, en cuanto la tasación de lucro cesante por lo explicado con anterioridad, es decir que los intereses para liquidar la indemnización equivalen al 80% del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE.

Por lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA, SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA – LABORAL**

RESUELVE:

PRIMERO: MODIFICAR el numeral **segundo** del auto apelado, en el sentido que la objeción presentada por la parte demandante, al dictamen rendido por los peritos Julián Hernández Rivera y Juan Carlos Burgos, prospera parcialmente en el punto relativo a la indemnización por lucro cesante.

SEGUNDO: REVOCAR el numeral **tercero** del auto apelado, y, en su lugar, disponer que la indemnización a cargo de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA –ANI–** y a favor de la demandada **MARINELA GOMEZ YEPES**, asciende, por concepto de daño emergente a la suma \$34.260.611,00, y por lucro cesante al monto de \$5.056.556,00 sin perjuicio de los intereses causados con posterioridad al 30 de mayo de 2020 y hasta cuando se pague en su totalidad la indemnización, calculados en la forma establecida en la parte motiva.

TERCERO: MODIFICAR el numeral **cuarto** del auto apelado, en el sentido que, la indemnización total equivale a la suma de \$39.317.167,00

CUARTO: sin costas en esta instancia por haber prosperado parcialmente el recurso de apelación

QUINTO: Oportunamente devuélvase el expediente al Juzgado de origen, una vez se reanuden los términos judiciales.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CRUZ ANTONIO YÁNEZ ARRIETA
Magistrado