

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., doce (12) de noviembre del dos mil veintiuno (2021)

RAD. EXPEDIENTE No. 38-2007-00611

Procede el despacho a decidir la indemnización que debe ser reconocida al demandado de acuerdo con el dictamen pericial realizado por la SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS D.C. Y CUNDINAMARCA, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAAB- a través de apoderado judicial el 8 de octubre de 2007 con fundamento en lo previsto en el art. 451 del C.P.C. interpuso demanda de Expropiación en contra de Pedro Ignacio Pérez, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 47 Bis No. 3-40 Este de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1256465.

Admitida la demanda el 16 de octubre de 2007 se dispuso la notificación al demandado para que ejerciera el derecho de defensa.

Habida cuenta que el superior declaró la nulidad de todo lo actuado por indebida notificación, el demandado se notificó por conducta concluyente por auto del 15 de abril de 2011 sin que se opusiera a las pretensiones de la entidad demandante.

Surtidas las etapas del proceso, el 28 de junio de 2011 el juzgado 38 Civil del Circuito de esta ciudad emitió sentencia disponiendo:

“1. Decretar la expropiación en favor de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA ESP del bien inmueble ubicado en la calle 47 Bis No. 3-40 Este, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1256465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, determinado por ubicación, linderos, extensión, registro catastral y matrícula inmobiliaria en la demanda a folios 64 a 72 y conforme a la tradición inscrita en el certificado de tradición obrante a folios 89 a 91, de propiedad de PEDRO IGNACIO PÉREZ.

2. Ordenar la cancelación de los gravámenes, embargos e inscripciones de demandas que recaigan sobre el bien mencionado. Oficiese.

3. Ejecutoriada esta sentencia regístrese junto con el acta de entrega, para que sirva de título de dominio al demandante, debiendo allegar certificado de tradición con constancia de inscripción para los efectos de ley. Para el efecto se ordena la expedición de tres juegos de copias auténticas de la sentencia, el acta de entrega. Oficiese al registrador de instrumentos que corresponda.”

Ante las dificultades presentadas para que se rindiera el dictamen encomendado por parte del IGAG y demás peritos designados, por auto del 28 de febrero de 2018 y en aplicación del tránsito de legislación (art. 399-6 del C.G.P.), se requirió a la parte demandada para que lo presentara a través de una entidad cualificada como lo dispone la citada norma.

Allegado por el extremo demandado el dictamen, éste no fue tenido en cuenta por no ajustarse a las directrices previstas en la norma, procediendo entonces, a requerir nuevamente al IGAG para que lo rindiera en la forma ordenada

Posteriormente, por auto del 23 de agosto de 2019 se autorizó al demandado aportar el dictamen pericial en la forma indicada en el numeral 6° del art. 399 del CGP. y con el lleno de los requisitos del art. 226 íb.

La parte demandada el 25 de septiembre de 2019 presentó el laborío realizado por la SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS BOGOTA D.C. Y CUNDINAMARCA por conducto del arquitecto Carlos Julio Acosta Romero (fl. 449-476), el cual fue complementado precisando el valor de la indemnización de los perjuicios (fl. 486-418) por disposición del despacho mediante auto del 25 de octubre de 2019.

Del dictamen y su complementación se corrió traslado a las partes por 3 días en auto del 18 de diciembre de 2019 (fl. 520) presentándose por la empresa demandante escrito dentro del término donde solicita aclaración y complementación (fl. 521.523).

Allegado el 6 de marzo de 2020 la aclaración y complementación solicitada, se dispuso el traslado por auto del 21 de septiembre de 2020, contra el cual la parte actora presentó objeción por error grave, objeción que fue negada por el despacho mediante auto del 15 de marzo de 2021 y se dispuso en el mismo proveído ingresar nuevamente el proceso al despacho para proveer lo atinente al valor de la indemnización a reconocer a favor del demandado.

CONSIDERACIONES

El último inciso del art. 58 de la C.P. señala: *“(…) por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Ésta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio”*.

Previsión legal a partir de la cual se colige la expropiación como *“una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa”* (Sentencia C-153-1994) La que se justifica en la prevalencia que tiene el interés público o social sobre el goce particular de ciertos bienes.

El proceso judicial inicia cuando la entidad estatal correspondiente interpone la demanda de expropiación contra todos los titulares de derechos reales sobre el bien en cuestión, presupuestos sobre los cuales de acuerdo a la jurisprudencia *“(…)adquiere sentido que cuando haya una discusión en torno al monto de la indemnización pero no sobre la procedencia de la expropiación, se adopte la decisión sobre la expropiación y luego de ello se decida en otra providencia sobre el monto indemnizatorio”* (Sentencia C-582-2012)

En punto a la indemnización, las normas que regulan la materia establecen que ella debe comprender el valor del bien objeto del proceso judicial y una compensación que sea reparatoria y plena, esto es la inclusión del lucro cesante y el daño emergente.

Para dicho fin es menester tener en cuenta el valor que se fijó en la etapa de enajenación voluntaria. Así mismo, ha precisado la Corte Constitucional en sentencia T-750/2015, que para salvaguardar los principios constitucionales protegidos en el trámite al momento de elaborar el avalúo de los predios a expropiar, debe acogerse lo dispuesto en el art. 21 del Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.) sobre los parámetros que influyen en la determinación del valor comercial del bien, entre ellos puede resaltarse la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo; la destinación económica del bien y su estratificación socioeconómica.

Del mismo modo, deben considerarse otros aspectos que adquieren vital importancia al momento de establecer su valor, tales como: (i) área, ubicación topográfica y forma; (ii) la clase de suelo donde se ubica el predio; (iii) las normas urbanísticas vigentes para las zonas o el predio; (iv) los tipos de construcción; (v) la dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y el transporte; y, (vi) las demás que hacen referencia a las construcciones, a las obras complementarias existentes y a los cultivos.

De ahí que, presentada la experticia, aquélla debe ser valorada por el juez a fin de establecer si cumple con los requisitos generales y específicos citados, en orden a determinar cuál es el valor de la indemnización y que la misma sea justa de cara a la afectación que sufre el expropiado por motivos de utilidad pública.

- Sobre el daño emergente

Lo constituye el perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública.

Frente a este concepto, tenemos que el laborío presentado establece dicho monto partiendo del impuesto predial cancelado a partir del 11 de marzo de 2008 (fecha del registro de la demanda) calculado proporcionalmente al área del terreno requerida (101.678 m² = 48.418%) y teniendo en cuenta los pagos que por dicho concepto fueron acreditados en el expediente. Notariado y Registro: escritura de compraventa, registro en el folio de matrícula inmobiliaria, levantamiento de las limitaciones al dominio.

Posteriormente el concepto por notariado y registro fue excluido en la aclaración y complementación allegada por los expertos por tratarse de un proceso de expropiación judicial y no de una enajenación voluntaria, dejando solamente lo atinente por impuesto predial y avalúo comercial del 48,418% del predio para determinar los cálculos de daño emergente.

Del impuesto predial se tuvo en cuenta los pagos efectuados en los años 2008, 2009, 2010, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 en proporción al área requerida en expropiación arrojando un total de \$3.636.391,07 por este concepto.

A tono con el impuesto predial, la Ley 44 de 1990 señala que el hecho generador del impuesto predial unificado está constituido por la propiedad o posesión que se ejerza sobre un bien inmueble, en cabeza de quien detente el título de propietario o poseedor de dicho bien, quienes, a su vez, tienen la obligación, según corresponda, de declarar y pagar el impuesto. Sobre el particular, la Corte Constitucional en sentencia C-876 de 2002 M.P. Álvaro Tafur Galvis, precisó: “[...] *El sujeto pasivo del impuesto predial es indeterminado (propietario pleno, poseedor, usufructuario, nudo propietario etc.*”

En ese orden, no solo los propietarios pueden ser sujetos pasivos del gravamen, sino también los poseedores y los usufructuarios, por lo que habiendo sido entregado el predio objeto de expropiación desde el 16 de marzo de 2010 a la EAAB, es esta entidad quien lo ocupa y a quien corresponde asumir el pago del impuesto predial en forma proporcional al área de la cual es poseedor, como lo fue presentado en el laborío allegado y que a continuación relacionamos:

AÑO	VALOR PAGADO (100%)	Valor daño emergente (48.418%)
2010	\$ 229.000	\$ 110.258,92
2012	\$ 51.000	\$ 24.693,18
2014	\$ 360.000	\$ 174.304,80
2015	\$ 54.000	\$ 26.145,72
2016	\$ 68.000	\$ 32.924,24
2017	\$ 1.909.000	\$ 924.299,62
2018	\$ 1.720.000	\$ 832.789,60
2019	\$ 1.752.000	\$ 848.283,36
Total por impuesto predial		\$ 2.973.699,44

Ahora, para determinar el avalúo comercial del bien, se parte en el laborío de la siguiente información: tipo de inmueble: lote. Sector: Localidad 2 Chapinero. Barrio: Siberia Central. Ciudad: Bogotá D.C. Sector: Oriente Central. Dirección: Calle 47 Bis No. 3-40 Este. Destinación económica: Lote de terreno.

Realiza una descripción de las características del sector, la actividad predominante del mismo, estratificación socioeconómica, vías principales y su estado, y el transporte público.

Indica que la metodología utilizada fue el método de mercado-valor razonable, medición basada en el mercadeo de inmuebles similares dentro de la misma zona de influencia y en otros sectores de alguna manera comparables, tomando en cuenta ubicación específica, extensión superficial, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc. Para lo cual tomó como fuentes de oferta inmobiliaria datos de la Inmobiliaria Remax Elite, Romero Serrano Inm. SAS., Massiel paredes. Inmobiliaria 2600Mts SAS. Y utiliza factores de homogenización de mercado inmobiliario promedios, para determinar el avalúo comercial de la totalidad del predio, estableciendo como valor del metro cuadrado la suma de \$1.430.000 para concluir como valor comercial del área requerida es la suma de \$145.399.254, monto en el que no tuvo en cuenta el pago por concepto de avalúo presentado por la EAAB por valor de \$10.421.995 bajo el argumento de que el demandado no ha podido disponer de esa suma.

Sobre este punto, considera el despacho que la suma establecida por el perito como valor del metro cuadrado resulta acertada para establecer el avalúo comercial del bien expropiado y habrá de tenerse en cuenta, empero, correspondiendo el área a 101.678 m² y el valor del metro cuadrado a \$1.430.000, el resultado del avalúo comercial del bien es de \$145.399.540.

Ahora, habiendo sido presentado el avalúo en marzo de 2020, surge necesario actualizar esta suma a la fecha en que se emite la presente decisión así:

Fórmula a aplicar

$$R = \$145.399.540 \times 105.53\% \text{ (IPC octubre 2021)} \\ 110.06\% \text{ (IPC marzo 2020)}$$

$$R = \$151.640.987,14$$

Luego el monto a reconocer por daño emergente queda establecido en la suma de \$151.640.987,14 menos \$10.421.995, para un total de **\$141.218.992 más el valor pagado por impuestos entre el año 2010 (proporcional) y el año 2019 equivalente a \$2.973.699,44 para un total de \$144.192.691,44**

- **Sobre el lucro cesante**

El lucro cesante hace referencia al dinero o a la ganancia, o renta que una persona deja de percibir como consecuencia del perjuicio o daño que se le ha causado, eventos en los cuales ese valor debe ser apago.

Preveía el párrafo del art. 399 del C.G.P.: *“PARÁGRAFO. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses”*

Para el caso bajo estudio y teniendo en cuenta la visita de inspección técnica determinaron los expertos que esta compensación no beneficia el predio objeto de estudio, por lo que no determinan valor alguno por concepto de lucro cesante.

Encuentra el despacho acierto en la conclusión arribada sobre este aspecto, en tanto que corresponde a un lote de terreno sin construcción alguna ni explotación económica que genere ganancia o renta, según se deriva de la documental obrante en el plenario, por lo que no es del caso hacer una tasación por este concepto.

En suma, el valor de la indemnización a pagar luego de la actualización que se han dispuesto en esta decisión y a deducción de los valores consignados por la entidad demandante queda así:

Daño Emergente (Avalúo)	\$141.218.992
Daño Emergente (Impuesto predial)	\$ 2.973.699
Lucro Cesante	\$ --
Total actualizado 2021	\$144.192.691

Monto que deberá ser cancelado por la entidad demandante dentro de los 20 días siguientes a la notificación por estado de esta decisión, so pena de librar mandamiento de pago.

En consecuencia, el juzgado **RESUELVE:**

PRIMERO: Tener como valor de la indemnización a reconocer a favor del demandado señor **PEDRO IGNACIO PÉREZ** la suma correspondiente a \$144.192.691, conforme a las razones dadas en esta decisión.

SEGUNDO: Ordenar a la empresa de EAAB para que en el término perentorio de 20 días contados a partir de la notificación por estado de la presente determinación, se sirva consignar el saldo que se adeuda al demandado, so pena de librar mandamiento de pago de acuerdo a lo previsto en la regla 8 del art. 399 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ (2)

Firmado Por:

Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **573bb04afd5bba2d0b8bc2ac6022b9e59a2b3f8417becd2eac6ccb72eea6f09f**

Documento generado en 12/11/2021 03:50:38 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>