REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

SANTA MARTA

SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA

Magistrada Sustanciadora

MARTHA ISABEL MERCADO RODRÍGUEZ

Acta N° 023

DECLARATIVO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN

47.189.31.53.001.2021.00050.02

Santa Marta, veintinueve (29) de marzo de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO A DECIDIR

Se resuelve la apelación formulada por la demandada contra la sentencia del 21 de octubre de 2021, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ciénaga, Magdalena, dentro del proceso declarativo especial de expropiación promovido por el Instituto Nacional de Vías –INVÍAS- contra la compañía Grasas y Derivados S.A. – GRADESA S.A.

II. ANTECEDENTES

2.1. ***Petitum.*** El demandante solicitó decretar la expropiación de un área de terreno de 64.744 metros cuadrados, que describió en el hecho octavo de la demanda[1], e indicó, se denomina *"LOTE "PREDIO 1" PROYECTO VIAL VARIANTE DE CIÉNAGA",* siendo objeto del Contrato No. 01200 de 2016, cuya finalidad es la «...*CONSTRUCCIÓN DE LA VARIANTE DE CIÉNAGA - DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA...»,* obra que resalta, es de utilidad pública e interés social.

Asimismo indicó que los linderos del inmueble constan en la Escritura Pública No. 2900 del 05 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Santa Marta (Magdalena), y se distingue con la Matricula Inmobiliaria No. 222-

[1] También contenido *«...en la ficha predial No. 013D-T2-VC elaborada el 18 de septiembre 2020 por el contratista Consorcio Meco Magdalena 039 y aprobada por la Subdirección de Medio Ambiente y Gestión Social del Instituto Nacional de Vías – INVIAS el 28 de octubre de 2020...».* (fol.3 y 4 cuad. ppal.)

48369 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ciénaga y Cédula Catastral No. 47189000100000002013500000000, "*ubicado dentro del proyecto en la Abscisa inicial K 13+528,38 y Final K 14+681,98*".

Agregó que este predio hacía parte de uno de mayor extensión, de propiedad de la compañía Grasas y Derivados S.A. – GRADESA S.A., la cual lo adquirió *«...por APORTE A SOCIEDAD realizado por los señores CARLOS ALBERTO ZUÑIGA CABALLERO y ANTONIO NEL ZUÑIGA CABALLERO, de conformidad con lo dispuesto en la Escritura Pública No. 2308 del 18 de diciembre de 1995 otorgada en la Notaria Tercera del círculo de Santa Marta (Magdalena), acto debidamente registrado en la anotación No. 07 del Folio de Matrícula Inmobiliaria matriz No. 222-13818 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga».*

De conformidad con lo anterior, relató que INVIAS es un establecimiento público de orden nacional cuya función esencial *«...es ejecutar las políticas y proyectos relacionados con la infraestructura vial a cargo de la Nación...»,* y por esa finalidad, uno de los proyectos viales de su actual administración es la *«...ejecución... del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LA VARIANTE DE CIÉNAGA DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA ", para lo cual suscribió el contrato de obra pública No. 01200 de 2016 con el CONSORCIO MECO MAGDALENA 039»*.

Seguidamente, describió el procedimiento administrativo desplegado, así: i) el señor David Manotas Barros, como representante legal de GRADESA S.A., suscribió con INVIAS el *«...PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIO el día 30 de agosto de 2018...»* sobre el terreno, objeto de la demanda; ii) el Consorcio Meco Magdalena 039, en calidad de contratista de INVIAS, *«...solicitó a GEOVALORES S.A.S... avaluar el terreno requerido, y... obtuvo el avalúo comercial de fecha 30 de noviembre de 2020, con visto bueno de la Subdirección de Medio Ambiente y Gestión Social del INVIAS del 11 de diciembre de 2020, el cual se determinó en la suma de... $105.730.000»;* iii) seguidamente, le solicitaron a la compañía propietaria *«...la documentación pertinente para tazar el eventual lucro cesante que se pudiere causar...»,* sin que finalmente fuere aportado; iv) entonces, mediante oficio SMA 52203 del 18 de diciembre de 2020, expidió oferta formal al titular de dominio únicamente por el valor exacto determinado en la experticia, guarismos que discriminó a folio 6 del cuaderno principal; v) y con respecto a ese ofrecimiento, el Consorcio Meco Magdalena 039, le notificó personalmente a GRADESA S.A., el 04 de enero de 2021, misma fecha en que lo inscribió INVIAS en la Matrícula Inmobiliaria No. 222-48369 de la Registraduría de Instrumentos Públicos de Ciénaga; vi) luego, el 22 de enero de 2021, Grasas y Derivados S.A., rechazó la oferta; vii) y por tal motivo, INVIAS emitió la Resolución N° 572 del 05 de marzo de 2021, que decidió el inicio del trámite de la expropiación judicial, la cual una vez notificada, fue

objeto de recurso horizontal, buscando el administrado su revocatoria para que se practicase nuevamente el avalúo, *petitum* que finalmente fue denegado a través de la Resolución No. 1015 del 19 de abril de 2021, que sentenció *«No reponer y confirmar en todas sus partes la Resolución No. 572 del 05 de marzo de 2021»*. [2]

Conforme a lo anterior, la Subdirección de Medio Ambiente y Gestión Social del Instituto Nacional de Vías - INVIAS certificó que las resoluciones Nos 572 del 05 de marzo y la 1015 del 19 de abril de 2021, se encuentran debidamente ejecutoriadas desde el 21 de abril siguiente y *«...por tanto, son actos administrativos que gozan de presunción de legalidad»*, con lo cual, prosiguieron con la presentación de este asunto.

2.2. Actuación Procesal

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Ciénaga, Magdalena, mediante auto del 2 de julio de 2021, admitió el libelo genitor, ordenando correr el traslado de rigor a la demandada, además de tener por entregada el área expropiada, decretar la medida cautelar de inscripción de la demanda, entre otras disposiciones.

Tempestivamente, el polo pasivo allegó contestación en la que se opuso a todas las pretensiones de la demanda, alegando que la expropiación judicial solo es procedente *«...previa indemnización justa...»*. Con respecto a los hechos, sostuvo que unos no son ciertos, otros faltan a la veracidad por la forma en que se redactaron, y algunos, no le constan. Seguidamente, elevó objeciones técnicas al avalúo comercial allegado por la parte accionante, señalando que *«Cometió el error de clasificar el suelo como rural...», «Omitió tener en cuenta que en la zona donde se ubica el predio... la vocación... es de uso agropecuario...»,* no aplicó correctamente *«...el método de comparación o de mercado...»* y prescindió de *«...tener en cuenta la ubicación [d]el predio... que se caracteriza por ser una zona de actividad mixta...».*

Por lo anterior, estimó que la indemnización es injusta, además de no ir de la mano con la Constitución Nacional y la Ley, parámetros -que expresa- se respetaron en el avalúo que anexó, que determinó como valor del bien, objeto de la causa, en $3.819.896.000, cifra por la cual, pide se condene a INVIAS, por constituir la indemnización correcta, según su dicho.[3]

---

[2] Fol. 5 – 8 cuad. ppal.

[3] Fol. 1-30 PDF#36

Seguidamente -y durante la pasada anualidad- en auto del 3 de septiembre, la *A quo* rechazó el dictamen allegado por la encausada, pues versaba sobre un bien distinto al perseguido en la demanda, mismo proveído en el que señaló la fecha de la audiencia de que trata el num. 7 del art. 399 del C.G.P. Con respecto a la decisión sobre la experticia, la accionada presentó recurso de reposición y en subsidio el de apelación, lo cual fue resuelto en providencia del 24 de septiembre, confirmándose lo recurrido y denegándose la alzada, ultima disposición que a su vez fue objeto de queja, concedida el 8 de octubre, y por tanto, se ordenó remitir el legajo a este despacho judicial, que en sala unitaria, confirmó como bien denegado el medio impugnaticio vertical, en pronunciamiento del 18 de noviembre siguiente.

2.3. Sentencia de Primera Instancia

En audiencia celebrada el 21 de octubre de 2021, fue dictada sentencia en la que se decretó la expropiación judicial del inmueble perseguido en la demanda, por causa de utilidad pública e interés social; ordenándose la respectiva inscripción de la decisión en el folio de la Matricula Inmobiliaria No. 222-48369 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga; y determinándose como valor de la indemnización, el establecido en la experticia allegada por la parte demandante; además, no hubo condena en costas.

Para arribar a tal decisión, la *A quo* argumentó que el extremo demandante *«...cumplió con el procedimiento administrativo para declarar la expropiación del referido inmueble por motivos de utilidad pública...»*, destacando que la demanda fue presentada dentro de la oportunidad legal (art. 399-2 C.G.P.), pues la resolución, que resolvió recurso de reposición y confirmó la decisión de iniciar el proceso de expropiación judicial, quedó ejecutoriada *«...a partir del 21 de abril de 2021...»* y la *«...la demanda fue radicada vía electrónica en la Oficina Judicial el 17 de junio...»* siguiente.

Asimismo, manifestó, que el rito estuvo conforme con las reglas procesales, trayendo a colación que *«...la demandante arrimó el avalúo que da cuenta del área requerida y su valor, cuyo perito acudió...»* a la audiencia *«...siendo interrogado acerca de la idoneidad, experiencia y contenido del trabajo que elaboró...»,* y para no dejar a un lado, lo reprochado por la parte contraria, *«...atinente a que el avaluador no acreditó la idoneidad...»,* precisó que sí fue demostrado, toda vez que se trata de un experto adscrito a una lonja de propiedad raíz, incluso, desde la etapa del trámite administrativo, lo cual *«...presume no sólo su idoneidad, sino también su experiencia...»;* y finalizó, resaltando, que si bien la parte contraria se mostró inconforme con la experticia de su contradictor, lo cierto es que su objeción fue rechazada.

2.4. La Alzada

La apoderada de la demandada formuló recurso de apelación pretendiendo se revoque la decisión de primera instancia, a la que reprocha haber efectuado una indebida valoración probatoria del dictamen aportado con la demanda; el que acusa de estar plagado de falencias, pues según su parecer; i) el perito avaluador de Geovalores SAS no acreditó idoneidad; ii) fue incorrecta la aplicación del método comparativo utilizado para establecer el valor del bien expropiado, al no identificar correctamente el bien perseguido, tener datos incoherentes, tomar como referencias de valor el de unos bienes inmuebles incomparables, mal referenciados, sin fotografías y no hace mención explícita de las fuentes de información; iii) no se tuvo en cuenta los aspectos y condiciones actuales del predio, ya que sus características se alteraron significativamente en la actualidad, *«...lo cual terminó por impedir la realización del avalúo del predio exacto objeto de expropiación, puesto que en la actualidad reporta circunstancias diametralmente disimiles a las que tenía el predio al momento de la elaboración de la ficha técnica...»;* y iv) estimó el lucro cesante con fundamento en un predio distinto al de la litis.

2.5. Por su parte, INVIAS se opuso a la prosperidad del recurso empleado por el demandante, solicitando la confirmación de la sentencia; aduce que el valor del bien "*presentado en el informe de avalúo 013I-T2-VC de fecha 30 de noviembre de 2020, aportado con la demanda, es producto de un análisis técnico que, siguiendo la normatividad vigente para la realización de avalúos en Colombia, presenta el valor más probable de transacción de la franja requerida, con las mejoras y anexos en ella contenida, para el proyecto vial.*"

2.6. Rituado el proceso de conformidad con la ley, al estar presente los presupuestos para dictar sentencia de mérito, y no observando nulidad que puede invalidar lo actuado, se pasa a resolver la alzada, previas las siguientes

III. CONSIDERACIONES

3.1. El asunto planteado hace parte de aquéllos ritos que la Codificación Adjetiva clasifica como *«Procesos Declarativos Especiales»*, precisamente por ser causas que están sujetas a reglas particulares que las distinguen de las demás, y dentro de este grupo se encuentra el de expropiación, cuyo fundamento se halla inicialmente en la Constitución Nacional, en su artículo 58, que indica: «*Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado»*.

Es por ello, que a través de este tipo de asuntos, la entidad estatal encargada de hacer una obra pública acude al administrador de justicia para que fije el valor a indemnizar al propietario de un bien por los perjuicios económicos comprobados que le fueren causados, motivado por la utilidad pública o el interés social a la que se destinará la cosa expropiada y bajo el marco de la función social a la que se ve supeditada toda propiedad privada, tal como lo establece nuestra Carta Magna de 1991.

Ahora bien, la regulación normativa se encuentra contenida en el artículo 399 del Código General del Proceso, la Ley 1682 de 2013, modificada parcialmente por la 1742 de 2014, la Ley 388 de 1997, y las Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014 del IGAC.

3.2. De la legitimación en la causa

El interés para actuar del demandante se encuentra acreditado, toda vez que el Instituto Nacional de Vías – INVIAS, es un establecimiento público de orden nacional con personería jurídica adscrito al Ministerio de Transporte, que tiene dentro de su objeto, la misión de adelantar la ejecución de programas y proyectos de infraestructura de la red vial nacional, situación que la Ley considera como motivo de utilidad pública atendiendo el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que modifica la norma 10 de la Ley 9 de 1989, y seguidamente, dicha normatividad consagra: «*Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes,* ***la Nación****, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989»*[4] (Negrita fuera de texto) .

De otro lado, recae sobre la compañía Grasas y Derivados S.A. – GRADESA, S.A. la presente acción, toda vez que es la titular del derecho real de dominio del terreno perseguido con la demanda, la cual no es otro que el predio distinguido con la Matrícula Inmobiliaria No. 222-48369 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga, Magdalena, cuyo certificado de tradición indica tal titularidad en su anotación No. 001 del 25 de agosto del 2020[5].

3.3. Planteamiento del Problema

La controversia y motivo medular de reproche del recurso vertical, se cierne frente al tema de la indemnización y al debate probatorio que conllevó a ésta, pues la parte encartada considera que la indemnización no contiene un precio justo, además

[4] Artículo 59 de la Ley 388 de 1997.
[5] Folio 208, PDF #02, cuad. ppal.

considera que el dictamen pericial que la soporta, que es el aportado por el extremo demandante, no es idóneo y carece de valor probatorio al incurrir en una serie de yerros que distinguió; contrariamente, señaló, su experticia como la que arroja valía demostrativa pese a no estimarse dado su rechazo.

Así pues, ciñéndose a la alzada, su eje se centra en el desacuerdo en el precio de la indemnización, tildado de injusto y rechazado por basarse en un avalúo indebidamente apreciado y la falta de valoración del aportado por la recurrente para demeritarlo.

3.4. Atendiendo lo anterior, deviene menester abarcar el estudio desde una secuencia lógica de los segmentos a tratar, el cual debe iniciar con un análisis acerca de la procedencia de la experticia aportada por el extremo demandante, su idoneidad, conducencia, pertinencia y utilidad desde las reglas técnicas que la regulan, para luego pasar a escudriñarse ese dictamen con base en los reparos que le enarbola su contradictora apelante, lo cual conllevará a concluir si el precio que arrojó es justo o no.

3.5. Siguiendo con el derrotero planteado, en la expropiación judicial adquiere el carácter esencial la prueba pericial, ya que en este tipo de asunto no se discute el cumplimiento de la orden de transferir la propiedad de una persona al Estado, pues nace de una potestad soberana, supralegal y que garantiza la primacía del interés general, siendo aquí relevante el estudio, verbigratia, de la indemnización con la finalidad de garantizar la reparación de los perjuicios económicos que padece el titular del derecho real del bien despojado, es por ello, que tanto la entidad estatal demandante como el propietario demandado, deben basar su actuar y defensa, en un dictamen que contenga el avalúo del bien perseguido para que dentro de la litis se determine a quien le asiste razón.

Entonces, la experticia, como todo medio de prueba, tiene como finalidad demostrar el supuesto fáctico de las normas que consagran el efecto jurídico que las partes persiguen (art. 167 CGP). De ahí que el dictamen pericial que contiene el avalúo del bien a expropiar, sea el elemento demostrativo idóneo y conducente para determinar la indemnización que se debe pagar, ya que estos dos temas están intrínsecamente conectados porque hacen alusión a la aptitud de la prueba para demostrar determinado hecho, siendo esta cualidad en algunos casos calificada previamente por el legislador, es decir, la misma ley precisa el medio de prueba apto para demostrar ciertos hechos, como acontece en este caso.

Frente a esto, debe decirse que la prueba pericial tiene dos tratamientos en la codificación adjetiva vigente, uno inicial y general, que es el contenido en el artículo 226, y otro posterior y especial, que se establece en la norma 399 siguiente, que además es la que consagra este proceso de expropiación, que al tratarse de uno cognoscitivo especial, se sujeta a sus propias disposiciones o reglas particulares, que en lo tocante a la prueba pericial, expresa, debe tener como *«objeto»* el bien que se busca expropiar y también elaborarse *«...por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz...»*. Tal tratamiento no es caprichoso y obedece a la particular naturaleza de este asunto, lo que sin lugar a duda, deja ver que este asunto se rige por la disposición especial y no por la general, entonces, para la idoneidad del perito avaluador, basta que éste se ajuste a los presupuestos del artículo 399, es decir, que éste se encuentre adscrito al IGAG o a una lonja, que de suyo demuestra su experiencia, sin que se requiera la acreditación de los requisitos de que trata el artículo 226 citado, itérase al prevalecer la norma especial, a la postre establecida por el legislador para este caso específico.

3.6. Así las cosas, visto el avalúo[6] traído por la parte demandante, se avizora que fue realizado por la Lonja de la Región Central, que designó como perito avaluador al ingeniero Omar Salcedo de Geovalores S.A.S., con ello satisfizo los presupuestos normativos, sin embargo, para superar cualquier inquietud elevada, también el mencionado profesional dentro del interrogatorio se refirió a sus conocimientos académicos y su experiencia profesional, destacando que *«...es ingeniero catastral especialista en avalúos y especialista en avalúos especiales con maestría en administración y actualmente estoy cursando una especialización en finanzas...»*, que lleva trabajando desde el 2006, empezando como independiente desde el 2015, lo que supone globalmente, 16 años de experiencia, asimismo señaló que actualmente brinda su servicios a la *«...empresa geo valores como independiente...»*, que es *«... avaluador para el CEBAC para el comité experto de activos y pasivos del código de comercio...»* y *«...de la sociedad colombiana de ingenieros...»,* además resaltó que está adscrito *«...el registro nacional de avaluadores...»* y es *«...profesor de la maestría en valoración de la universidad del valle...»,* con lo cual queda sin piso el reparo efectuado sobre este punto.

También en el dictamen pericial presentado por la parte demandante, realizado por el ingeniero Omar Salcedo de la Lonja de la Región Central, se observa que el estudio versa sobre el inmueble que se denomina “Lote Predio 1 - Proyecto Vial Variante de Ciénaga”, que se identifica con Matricula Inmobiliaria No. 222-48369 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esa municipalidad, cuya medida abarca los

[6] Fol. 65-93 PDF#02 cuad. ppal.

64.744 mts^2 y sus linderos se especifican en la escritura pública No. 2900 del 5 de diciembre de 2019, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Santa Marta.

3.7. De igual manera, la censora crítica el método valuatorio utilizado por considerar su aplicación incorrecta, lo que sustenta tildando su información de incoherente porque soporta el valor de la indemnización en unos bienes, que califica de mal referenciados e incomparables con el bien a expropiar.

Precisa que la inconmensurabilidad surge porque los bienes de referencia se encuentran en la vía de Aracataca distintos al llamado a expropiarse que está en jurisdicción de Ciénaga, criticando también de aquéllos su falta de ubicación exacta, la incoherencia de información entre sí, explicando que sus medidas y vocación ganadera es distinta al del *«...predio objeto de expropiación...»* que *«...es de solamente 6 Hectáreas, su ubicación en el Municipio de Ciénaga departamento de Magdalena y su uso es de vocación múltiple de acuerdo a las aclaraciones que para el efecto ha emitido la Alcaldía de Ciénaga a través de su Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Sostenible...»*. Además enrostró que el avalúo no hizo mención del medio donde se obtuvo la información, la fecha de publicación de las ofertas y la falta de fotografías.

Con respecto a este punto, se debe empezar por mencionar que tanto Ciénaga como Aracataca son municipios ubicados al norte del departamento del Magdalena, además, los predios referenciados se caracterizan por tener condiciones climáticas y topográficas similares al expropiado, en efecto, se encuentran en zona rural, con vocación agraria y ganadera, aunque como adelante se verá el que nos ocupa tiene protección ambiental; encontrándose el inmueble objeto de estudio, aproximadamente a 13,5 kilómetros de Aracataca, por lo que a juicio de la Sala los inmuebles si comparten características y condiciones comunes que hacen plausible el método de comparación de mercado, sin que le reste fuerza probatoria que en dos de ellos no se indica la fuente de información ni se aporten fotografías, en atención que se indicó que se hizo visita de campo y se consignaron los abonados telefónicos donde podía corroborarse los datos recopilados[7].

Además, se explicó que se seleccionó el mercado inmobiliario de la zona rural más cercana con existencia de bienes con características homogéneas, atendiendo que el mercado de predios en suelos protegidos es limitado, y a fin de obtener el valor de hectárea, se analizaron las ofertas encontradas, por tipo de predio, todos rural, destinados a la ganadería, ubicados en la vía a Aracataca, el valor de cada uno, el número de hectáreas, las mejoras, la fuente de uno de ellos y de los otros se consignó que se hizo visita en campo; y para calcular el valor del terreno de

[7] Fol. 86 PDF #2 cuad. ppal.

acuerdo al procesamiento estadístico de depuración, se descontaron las mejoras y especies halladas, resultando el valor de hectárea en suelo de protección en $11.300.000.00 y en la ronda del río en $10.900.000.00.

Ahora, si la quejosa consideraba que los predios de referencia con el del objeto de la demanda no eran comparables, dada su ubicación y medidas, debió ampararse en un estudio técnico que así lo determinase y el vehículo para conducir esa inconformidad no era otro que la objeción, pues parte de un desacuerdo en el uso de una metodología y análisis comparativo, para lo cual debió allegar el dictamen que derruyera lo plasmado por el perito de su contradictor, situación que no efectuó.

Igualmente, no puede dejarse a un lado, la confusión en que incurrió la recurrente al expresar que el inmueble objeto de expropiación es de vocación múltiple, según certificado[8] emitido por la Alcaldía de Ciénaga a través de su Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Sostenible, pues el aludido documento se refiere puntualmente al predio distinguido con matrícula inmobiliaria No. 222-13818 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga, y no al objeto de estudio, y aunque no desconoce la Sala que aquél corresponde al de mayor extensión del que se desprendió éste, el que antes de la subdivisión contaba con 88 hectáreas, es sabido que no pocas veces en latifundios o áreas extensas los inmuebles presentan diversidad de suelo, por ejemplo, parcelas ubicadas en superficie plana y otras en ladera, áreas aptas para cultivo y otras no, en fin características disímiles que inciden en el valor del bien, entonces, al separarse o subdividirse, algunas inmuebles adquieren mayor precio que otros.

Así las cosas, es viable que dada la extensión y ubicación del predio matriz una parte estuviese situada en zona rural industrial, y una vez, efectuada la subdivisión continúen algunas situadas en esa zona, empero el inmueble que nos ocupa no goza de esa característica.

En efecto, visto el contenido del informe rendido por el perito, se observa que se ciñó a lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que define la clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano o de protección; clases y categorías establecidas en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997, y para establecer en cuál de ellas se encuentra un inmueble, por mandato de ésta, es preciso consultar las directrices consagradas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio donde se localiza el predio.

[8] Fol. 62 y 63 ejusdem.

Bajo esa perspectiva, vemos que el informe tuvo en cuenta lo reglamentado en el Plan de Ordenamiento Territorial POT de Ciénaga, adoptado por medio del Acuerdo 002 del 13 de noviembre de 2001 de la Alcaldía de dicho municipio, donde atendiendo la ubicación del predio lo clasificó en área rural, catalogada como zona agropecuaria intensiva (DA3), cuyo uso principal es la agricultura intensiva, complementario con uso residencial campestre individual y en agrupación, restringiendo el uso de minería, comercio, industria, recreación y turismo, y prohibiendo el uso residencial urbano. Y seguidamente, determinó *"(Según verificación Cartografía POT: PR-3: Zona de Protección de Ciénaga de Sevillano)"*[9], conclusión a la que arribó consultando el portal del IGAG[10], y de acuerdo a ésta lo clasificó en el grupo de manejo IVs-5, suelo que se caracteriza por tener fertilidad que va de muy baja a moderada, considerando como principal limitante la alta saturación de aluminio, con profundidad efectiva superficial y presencia de sodio después de los 30 cm de profundidad. Y para mayor ilustración de las condiciones del fundo, acompañó imágenes cartográficas de su ubicación.[11]

De tal manera que el avalúo cumplió con las directrices que se requieren para llevar a la convicción de esta Corporación que el bien expropiado se localiza en zona rural protegida, pues el perito aplicó la normativa que rige la materia, tuvo en consideración los linderos del área requerida, citó las fuentes donde obtuvo la información y explicó suficientemente los parámetros técnicos y cartográficos establecidos para llegar a la conclusión que no tiene la capacidad agrológica para ser agropecuario intensivo. Además, se plasma en el informe que carece de explotación agrícola o ganadera, y que las mejoras consisten en siembras en su mayoría de trupillo, le siguen árboles de buche, guamacho y aromo, aspecto que se aprecia en los registros fotográficos tomados el 30 de marzo de 2018, y que se acompañaron a dicho trabajo.

3.8. Otra de las críticas, consiste en que «**...***a la fecha de la demanda especial de expropiación de la referencia, la construcción de la variante de ciénaga ya se había completado, al menos en la parte correspondiente al predio "LOTE 'PREDIO 1 PROYECTO VIAL VARIANTE DE CIÉNAGA"... restringiendo así la posibilidad de elaborar una experticia adecuada sobre la franja de terreno a expropiar, pues entre otras cosas, las mediciones y el inventario de los bienes objeto de valoración se han modificado sustancialmente, las características más relevantes del predio se alteraron significativamente, impidiendo realizar una adecuada topografía...»*.

[9] Folio 66 ejusdem.
[10] Folio 70 ejusdem.
[11] Folios 71 y 72 ib.

Cierto es que el predio expropiado ha sufrido cambios trascendentales desde la época de la frustrada negociación directa, año 2018 a la actual, que a la hora de ahora imposibilitarían un adecuado y confiable avalúo por cambio en sus condiciones físicas, no obstante, INVIAS guardó información y registros, entre otros, fotográficos, sobre sus características para esa data, que permitieron establecer sus linderos, mediciones, topografía, en fin, aspectos relevantes de su estado para la época, tales como que estaba cultivado con árboles mayormente trupillos, a los que nos referimos en precedencia, que posibilitaron la elaboración del dictamen, el que describe de manera completa y detallada cada una de esos aspectos, resaltando que el inmueble no estaba destinado ni a la agricultura ni a la ganadería, ni se acreditó explotación económica.

3.9. Y con respecto al reparo de la falta de valoración del dictamen que acompañó con la contestación de la demanda, tendiente a objetar el presentado por su contradictor con el libelo incoatorio, al decir que la A quo *«...omitió valorar... los avalúos corporativos que se aportaron, y, en especial, el expedido por la Lonja Inmobiliaria, Sociedad Colombiana de Arquitectos, de la Regional Magdalena, con fecha de visita del 2 de julio de 2021, suscrito por los arquitectos José María Hernández Pacheco, como director de la Lonja Inmobiliaria, Sociedad Colombiana de Arquitectos, de la Regional Magdalena y por el arquitecto Eduard Bladimir Teller Fonseca, prueba conducente, pertinente y útil, que permitía garantizar el derecho de defensa y del debido proceso, desconociendo que, el avalúo, dentro del proceso especial de expropiación, tal como lo dispone el artículo 399 del Código General del Proceso, es el único medio de prueba que tiene el demandado como medio posible para demostrar que el avalúo que soporta la oferta...».*

Resulta cierto que a voces del artículo 399 del CGP, el dictamen se constituye en el único medio de prueba con que cuenta el demandado para objetar el presentado por el demandante, no obstante, tal como lo sostuvo la Juzgadora el que trajo no tiene carácter demostrativo apreciable en este asunto, pues la experticia anexada cuya autor es el arquitecto José Hernández de la Lonja Inmobiliaria S.C.A. Magdalena, avalúo en un predio distinto al de la demanda, llamado Lote 11 “La Nubia A #10”, distinguido con Matricula Inmobiliaria No. 222-48379 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga y cuya área es de 7,200Has., es decir, no es el bien correspondiente al de expropiación, aunque hubiese pertenecido al mismo globo de terreno del que se desprendió éste, y por esa circunstancia, compartir características similares, pues, se imponía, si pretendía utilizar el método de comparación de mercado, que así lo hubiese expuesto, y lo que se desprende de la lectura de la experticia, es que ésta tuvo como objeto un predio distinto al de la demanda, pues, en ninguno de los apartes de dicho trabajo se mencionó el aquí expropiado.

Entonces, a pesar que esa circunstancia pretende ser justificada por la recurrente, aduciendo que obedeció a que al momento de avaluar el inmueble éste había cambiado, lo que lo llevó a tomar uno de similares características y realizar el trabajo de valuación sobre ese, aspecto que a la sazón solo vino a ser expuesto en este escenario, esto es, en la apelación, ya que al aportarse el dictamen nada se dijo al respecto, lo cierto es que el legislador dispuso el avalúo del predio a expropiar y no de otro, por tanto, resulta imperioso restarle mérito probatorio.

3.10. Tampoco es de recibo el reproche que se hace del dictamen porque no consideró aspectos concernientes a la situación actual que presenta el predio "*derivadas de la autorización voluntaria de intervención que debieron ser descritas en el informe y que debieron explicarse para la valoración del cálculo del precio del inmueble",* pues, por un lado, olvida la recurrente que la experticia debe recaer sobre el estado del predio al momento de la entrega provisional a la entidad expropiante, y por otro, que ese supuesto mayor valor al que alude, no sería producto de una actividad económica suya sino generado de un hecho de la administración, como es la construcción de la carretera, en consecuencia, no está llamada a reconocerse, atendiendo que la indemnización tiene una función reparadora.

3.11. Por último, en punto al reproche que se hace respecto a que "*El análisis del lucro cesante se realizó con fundamento en un predio distinto al de la Litis",* teniendo en cuenta que *"se soportó en el certificado de libertad y tradición de los predios identificados con matrícula inmobiliaria No. 222-5200, predio que corresponde al lote de mayor extensión anteriormente denominado "Lote Villa Lina, ubicado en el municipio de ciénaga, departamento del Magdalena" y que no corresponde al predio objeto del proceso"*

A lo que agregó *"la premisa que argumentó el a quo para rechazar la contradicción al avalúo presentado por el demandante, fue que el avalúo aportado por mi representada no recaía sobre el predio objeto de la Litis, situación que es la misma respecto de la valoración del lucro cesante en comento, lo cual genera una situación desigual respecto de la empresa GRADESA en su calidad de demandada que termina por vulnerar su derecho a recibir el justo precio"*

De cara al dictamen censurado, vemos que la situación planteada por la defensora de la alzante no se ajusta a la realidad, pues, no se advierte un trato desigual a las partes, porque se insiste, a tono con lo anotado en líneas anteriores, para que el avalúo contenido en un dictamen elaborado por un experto del IGAC o de una lonja de propiedad raíz, sirva de prueba éste debe versar sobre el inmueble que se persigue en la demanda y no en otro, pues precisamente la indemnización es la reparación que se da por el bien que se despoja, atendiendo sus particularidades.

Contrario sensu, el avalúo acompañado a la demanda, recae sobre el inmueble a expropiar, lo que aconteció es que en la ficha[12] al estimar el lucro cesante se enunció el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No 222-5200, incurriendo en un yerro que resulta intranscendente, en razón de que también se indicó la del inmueble objeto de demanda, plasmándose *«Certificado de tradición Matrícula Inmobiliaria 222-48369...»,* y frente al valor de este rubro se consignó $0, porque la empresa demandada no remitió soportes de explotación económica.

No sobra agregar que la falta de reconocimiento de lucro cesante, se ajusta a lo establecido en el parágrafo único del artículo 399 del CGP, pues, solo hay lugar a calcular el valor de esta indemnización cuando el bien se encuentre destinado a actividades productivas, es decir, se explote económicamente, lo que no se demostró.

3.12. Igual suerte está llamada a correr, la crítica sustentada en el hecho de que en el numeral seis del dictamen al describir el inmueble lo ubicaron en Aracataca, ello constituye una indebida interpretación de la expresión *«Partiendo del municipio de Aracataca (Magdalena) por la vía Nacional que conduce hacia la ciudad de Santa Marta a 13,5 kilómetros se encuentra a mano Derecha sobre la vía, el predio LOTE "PREDIO 1 "PROYECTO VIAL VARIANTE DE CIENAGA»*[13]. En efecto, basta con la simple lectura del aparte aludido para saber que en ningún momento lo situaron en esa jurisdicción, solo la toman como un punto de referencia para dar la orientación en que se debe posicionar el lector.

3.13. Fluye de lo expuesto, que el dictamen acompañado por la demandada no cumplió su cometido, consistente, por un lado, en descalificar el presentado por su contraparte, y a su vez, acreditar el valor del bien expropiado, al ser rechazado por la Juez, en vista que avalúo un bien distinto al expropiado, es decir, al rendirse desconociendo los lineamientos de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que señala «e*n todo caso, el valor indemnizatorio deberá fundamentarse en los perjuicios alegados y probados por quien solicita el resarcimiento*»

Sumado a ello, los argumentos defensivos de la demandada expuestos en la apelación fracasaron, habida consideración de la idoneidad del experto que elaboró el trabajo aportado con la demanda, que la metodología utilizada para calcular el valor del predio resultó apropiada para el fin perseguido, y la experticia presenta firmeza, al contener conceptos claros, precisos y debidamente fundamentados, por lo tanto, ofrece credibilidad.

[12] Fol. 89 PDF#2 cuad. ppal.
[13] Fol. 73 PDF#2 cuad. ppal..

3.14. Para finalizar, por razones de justicia y equidad, a efectos de compensar la inflación que afecta la suma reconocida como indemnización por la A quo, se procederá a actualizar la suma de $105.730.000,00, que corresponde al precio del bien fijado en el dictamen desde la fecha de la oferta, 30 de noviembre de 2020, hasta la data de esta sentencia.

Lo anterior, atendiendo el mandato del inciso final del Art. 284 del C. G. P, y la línea jurisprudencial de la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia. Entre otras, en sentencia STC1709 del 24 de febrero de 2021, sostuvo:

"….es claro que la actualización monetaria peticionada por el demandado resulta justificada, pues de lo contrario, se le impondría al propietario del predio objeto de enajenación forzada recibir un dinero disminuido por la merma de su valor real o poder de compra, producto de la depreciación por causa del fenómeno inflacionario, desde que se realizó la oferta de compra, hasta cuando se efectué el pago correspondiente, por lo que por equidad y justicia debe traerse a valor presente la suma ofrecida por la entidad que desarrolla la obra de interés público, o la determinada en el juicio por el juez de acuerdo con la o las experticias aportadas por las partes".

La fórmula para actualizar la cifra arriba señalada arrojó el monto de $111.111.436,00, en consecuencia, se ordenará a INVÌAS que dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de este proveído, consigne en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado primera instancia en el Banco Agrario, la suma $5.381.436,00, que es la diferencia entre lo consignado previamente y el monto indexado. Conforme lo establece en el numeral 12 del artículo 399 del CGP.

3.15. Así las cosas, se confirmará la sentencia confutada, con la modificación del precio del bien fijado en el dictamen en la suma de $105.730.000, en tanto, no tuvo en cuenta la corrección monetaria, la cual asciende a $5.381.436,00, para un total indemnizatorio de $111.111.436,00.

Costas en esta instancia a cargo de la demandada y a favor de la entidad demandante. Para lo pertinente, se fijan las agencias en derecho en el equivalente a un salario mínimo legal mensual a favor de la demandada.

IV. DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil Familia del H. Tribunal Superior de Santa Marta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia dictada el 21 de octubre de 2021, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ciénaga, Magdalena, dentro del proceso declarativo especial de expropiación promovido por el Instituto Nacional de Vías –

INVÍAS contra la compañía Grasas y Derivados S.A. – GRADESA S.A., con la **MODIFICACIÒN** del numeral tercero, el cual queda así:

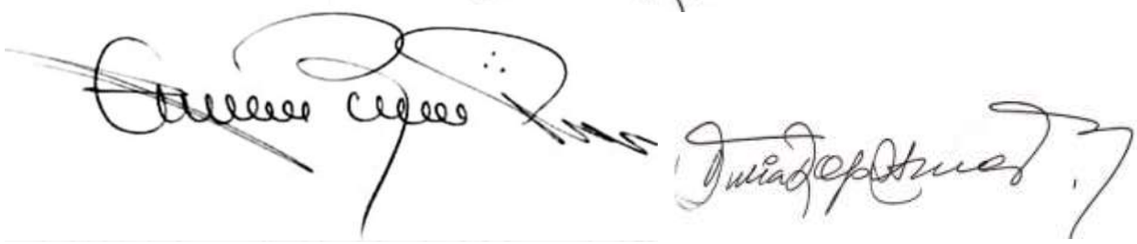
TERCERO: Se reconoce por concepto de indemnización la suma de $111.111.436,00, a favor de GRADESA S.A, y a cargo de INVIAS. Como ésta consignó la suma de $105.730.000,00, el 26 de julio de 2021, en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado Primero Civil del Circuito en el Banco Agrario, en esa misma cuenta deberá consignar la diferencia, esto es, $5.381.436,00, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de este proveído.

Costas en esta sede a cargo de la demandada y a favor de la entidad demandante. Fíjense las agencias en derecho en el equivalente a un salario mínimo legal mensual a favor de la demandada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados

MARTHA ISABEL MERCADO RODRIGUEZ



ALBERTO DE JESÚS RODRÍGUEZ AKLE **TULIA CRISTINA ROJAS ASMAR**