



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA

Magistrado: Jaime Alberto Saraza Naranjo
Pereira, Abril cuatro de dos mil veintidós
Expediente: 66001-31-03-003-2019-00037-01
Proceso: Expropiación
Demandante: Empresa de Acueducto y Alcantari-
llado de Pereira S.A. ESP
Demandado: Agrícola El Paraíso S.A.
Cenit Transporte y Logística de
Hidrocarburos S.A.S.
Sociedad Ramírez y Cía S.A.S.
Acta No. 129 del 1° de abril de 2022
Sentencia: SC-016-2022

Resuelve la Sala el recurso de apelación interpuesto por algunas de las demandadas, contra la sentencia del 30 de octubre de 2020, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pereira, en este proceso declarativo especial de expropiación que inició la **Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. ESP** frente a las sociedades **Agrícola El Paraíso S.A.S., Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S., y Ramírez Y CIA S.A.S.**

1. ANTECEDENTES

1.1. Hechos (p. 3, c. 1, p. 2).

Señala la demanda que Agrícola El Paraíso S.A. es propietaria del inmueble de matrícula 290-69, constante de 55 hectáreas y 400 metros cuadrados, aproximadamente, ubicado en el paraje de Combia, descrito por sus linderos en el hecho 1.

Sobre ese predio existe un contrato de arrendamiento inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, a favor de la sociedad Ramírez y Cía. S.A.S., contenido en la escritura pública 6.552 del 30 de noviembre de 2012, corrida en la Notaría Quinta de Pereira.

Además, una servidumbre de hidrocarburos que consta en la escritura pública 1.858 del 07 de junio de 2016, elevada ante la Notaría Primera de Pereira, a favor de la sociedad Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S; no obstante, el terreno a expropiar no afecta tal servidumbre.

Aduce que, por la necesidad de una planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) de tratamiento primario, se requiere afectar una franja de terreno de 14 Has. 4.322M2 del predio referido, fracción descrita en el hecho 11 del libelo.

En tal virtud, se le solicitó al IGAC que realizara un avalúo de la franja, lo que arrojó como resultado la suma de setecientos treinta y seis millones cuarenta y dos mil doscientos pesos (\$736'042.200,00).

Se hizo la oferta de compra a la sociedad, pero esta pidió rectificación del avalúo y mejoramiento de la oferta. Los cuestionamientos fueron entregados al IGAC, para que definiera si era posible la modificación solicitada; entre tanto, se emitió la directiva No. 323, con la que se solicitó la inscripción de la oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria del bien y fue enviada a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, donde fue inscrita el 25 de octubre de 2018.

Resueltas las inquietudes por el IGAC, se informó el 3 de diciembre de 2018 a la sociedad, que era inviable la rectificación

o el mejoramiento de la oferta solicitados y debía continuar adelante el trámite de compra directa. Pasados 10 días, se emitió la directiva 402, el 18 de diciembre de ese año, por medio de la cual se ordenó la iniciación del proceso de expropiación del predio, decisión notificada el 26 de enero de 2018; contra ella se interpuso recurso de reposición resuelto desfavorablemente con la directiva 018 del 18 de enero de 2019, que se notificó el 7 de febrero de tal anualidad.

1.2. Pretensiones. (p. 9, c. 1, p. 2).

Con base en lo relatado, pidió que se decrete la expropiación de la franja de terreno señalada, correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria 290-69 del municipio de Pereira, por causa de utilidad pública e interés social, teniendo en cuenta un avalúo de \$736'042.200,00.

Como consecuencia, cancelar todos los gravámenes embargos e inscripciones que pesan sobre el bien, disponer la entrega y ordenar el registro de la sentencia en el folio de matrícula del mismo, para luego proceder al pago del valor consignado. Por último, que se condene en costas a los demandados.

1.3. Trámite.

La demanda fue admitida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pereira con auto del 08 de marzo de 2019 (p. 23, c. 1, p. 2).

El 9 de mayo siguiente se dispuso la entrega anticipada de la franja de terreno (p. 43, ib.), que se realizó el 24 de mayo (p. 22, c. 1, p. 3).

Notificadas las demandadas, se pronunciaron sobre los hechos, se opusieron a la pretensión relacionada con la expropiación, por cuanto aducen que se les vulneró el derecho al debido proceso; y en cuanto a los perjuicios, en caso de que aquella posición no se aceptara, los dosificaron así:

SOCIEDAD AGRÍCOLA EL PARAÍSO S.A.	
POR CONCEPTO DE:	VALOR
DAÑO EMERGENTE ARRENDAMIENTOS NO PERCIBIDOS	\$ 253.478.014

SOCIEDAD RAMÍREZ Y CIA S.A.S	
POR CONCEPTO DE:	VALOR
DAÑO EMERGENTE	\$ 231.359.012
LUCRO CESANTE	\$ 270.057.548

La codemandada Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S. guardó silencio.

Surtido el traslado del dictamen allegado por las demandadas, se convocó a la audiencia de que trata el artículo 399 del CGP; allí, evacuado el trámite respectivo, incluido un nuevo dictamen pericial, según fue convenido por las partes (p. 52, c. 1, p. 3), se profirió el fallo de primer grado el 30 de octubre de 2020 (primera instancia, arch. 12).

1.4. **La sentencia de primera instancia** (c. ppal., audiencia art. 399-7 sentencia.wmv – 30 de octubre de 2020.).

Resolvió el juzgado acceder a la pretensión de expropiación de la franja de terreno; cancelar sobre esta franja la limitación al dominio de servidumbre legal de hidrocarburos, que no se

vio afectada; señaló el avalúo, que estuvo conforme con el dictamen rendido por solicitud conjunta de las partes; impuso la consignación del excedente y el pago fraccionado a las demandadas, así como el registro de la sentencia sobre y la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria sobre esa porción.

Apelaron los demandados que contestaron la demanda, y en término presentaron los reparos al fallo (c. ppal, arch. 13), relacionados con los montos reconocidos. Luego, sustentaron en esta sede (arch. 14). A sus argumentos se aludirá luego.

2. CONSIDERACIONES.

2.1. No se vislumbran en este caso irregularidades que puedan viciar el trámite, y los denominados presupuestos procesales concurren cabalmente, por lo que la decisión por adoptar será de fondo.

2.2. La legitimación de las partes es indiscutible. Por activa, la tiene la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. ESP, dado que es la entidad que dispuso iniciar el proceso de expropiación de una franja del inmueble matriculado bajo el número 290-69, según la directiva 042 del 18 de diciembre de 2018 (p. 141, c. 1, p. 1).

Y por pasiva, quienes aparecen como titulares de derechos reales sobre ese inmueble, esto es, Agrícola El Paraíso S.A., propietaria, según el certificado de tradición (p. 84, c. 1, p. 1) y Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S., en cuyo favor se estableció una servidumbre, conforme a la escritura pública 1858 del 7 de junio de 2016 (p. 30, c 1, p. 1.), debidamente registrada (anotación

012 del certificado de tradición, p. 84, c.1, p. 1). Igualmente, en los términos de la regla 1 del artículo 399 del CGP, concurre como demandada la sociedad Ramírez y Cía. S.A.S., como tenedora, por virtud de un contrato de arrendamiento celebrado respecto del inmueble, tal como consta en la escritura pública 6552 del 30 de noviembre de 2012 (p. 20, c. 1, p. 1), también registrada (anotación 010 del certificado de tradición).

2.3. Se trata, en esta oportunidad, de un proceso de expropiación, regulado por el citado artículo 399 del estatuto procesal civil vigente, que establece que el juez, en la sentencia, resolverá sobre la expropiación y, si la decreta, ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

Así se procedió aquí, pues el Juzgado, a la par que accedió a aquella súplica de la expropiación, señaló a quiénes y cuánto debía indemnizárseles.

2.4. A la Sala corresponde definir si confirma ese fallo en su integridad, o si, como pretenden los recurrentes, lo modifica en lo que fue objeto de disenso, y adopta una decisión diferente.

2.5. Para elucidarlo, sea lo primero recordar que, en la actualidad, producto de la redacción del artículo 328 del CGP, el sendero que traza la competencia del superior está dado por aquellos aspectos que fueron objeto de impugnación, sin perjuicio de algunas situaciones que permiten decidir de oficio (legitimación en la causa, prestaciones mutuas, asuntos relacionados con la familia, las costas procesales, por ejemplo). Es lo que se ha dado en denominar la pretensión impugnaticia, como ha sido reconocido por esta Sala de

tiempo atrás¹ y lo han reiterado otras², con soporte en decisiones de la Corte, unas de tutela³, que se acogen como criterio auxiliar, y otras de casación⁴.

Lo cual es relevante aquí, porque, como viene de señalarse, el Juzgado adoptó varias decisiones: (i) decretó la expropiación de la franja de terreno de 14 Has 4.322 m² que hace parte del predio de matrícula 290-69; (ii) determinó el avalúo del predio y señaló el monto de las indemnizaciones, para lo cual, tomó partido por aceptar el último dictamen rendido por solicitud conjunta de las partes; (iii) ordenó la consignación de la diferencia entre lo que fue pagado inicialmente y las sumas reconocidas; (iv) dispuso el registro del fallo y la apertura de una matrícula inmobiliaria para la aludida fracción; y (v) mandó que se entregara a las demandadas el valor correspondiente, una vez registrada la sentencia y verificada el acta de entrega.

Entre tanto, las codemandadas El Paraíso S.A. y Ramírez y Cía. S.A.S., dicen combatir el "*numeral* (sic) *primero del fallo*", pero, enseguida aclaran que el disenso se centra en el monto del valor reconocido por concepto de lucro cesante y daño emergente. Es decir, que, en realidad, ningún reclamo enarbolan respecto del decreto de la expropiación, aspecto que, por tanto, debe mantenerse incólume.

2.6. Como la disputa se centra en el factor económico, vale señalar que el juzgado, luego de transcribir varios apartes de la sentencia C-750-2015, señaló con brevedad que:

Se tendrá en cuenta el dictamen presentado por la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, que supera en \$815.900.046 el avalúo inicial de la demanda.

¹ Sentencia del 19 de junio de 2018, radicado 2011-00193-01.

² Sentencia del 19 de junio de 2020, radicado 2019-00046-01, M.P. Duberney Grisales Herrera.

³ STC9587-2017, STC15273-2019, STC11328-2019 y STC100-2019

⁴ SC2351-2019.

Descendiendo al caso concreto y de acuerdo a lo considerado por la corte en la sentencia C 750 de 2015, el juzgado considera ajustada la valoración que se hizo del lucro cesante, teniendo en cuenta que los cultivos de caña plantados por la demandada Sociedad Ramírez corresponden a una tasación justa de una utilidad proyectada de un cultivo de caña y no simplemente la valoración actual de los cultivos como tal.

Igualmente, las explicaciones que se dan por el perito respecto a las otras objeciones convencen al despacho porque se trata de personas expertas que dan las razones de sus conclusiones.

El despacho tendrá en cuenta que ya se encuentran consignados la suma de \$736.042.200.

Los embates de las demandadas, se resumen en que, frente a la sociedad Agrícola El Paraíso S.A.:

(i) El dictamen tenido en cuenta por el juzgado es deficiente, en cuanto solo consideró que el área sembrada es de 10.000 m², pero en realidad el terreno rural agropecuario es de 12 Has, 4.674m², y el perito se fundó para ello en la herramienta Google map, que no se compadece con la realidad; de allí que el valor de \$1.116'111.741,00 obedece a un terreno menor, es decir, que la sociedad propietaria dejaría de percibir el monto correspondiente al área que desconoció el perito;

(ii) Sobre el ordinal tercero (aunque en estricto sentido es el segundo el que se ataca), básicamente se señala que se equivocó el juzgado al acoger el tercer dictamen, en cuanto concentró el perjuicio por no poder percibir los cánones de arrendamiento a seis meses, sin que ello se sustentara adecuadamente y a pesar de su objeción. Y que se acudió para ello artículo 17 de la Resolución 898 de 2014 del IGAC, que fue declarado inexecutable por la Corte Constitucional en la sentencia C-750-2015. Por ello, ha debido considerarse el segundo dictamen que, con criterios, fundamentos e idoneidad suficientes, señaló el daño emergente y el lucro cesante y

proyectarse el perjuicio, como mínimo, a los trece años que señala el último perito, es decir, que el monto ha debido ser de \$228'638.780,00.

(iii) Además se desconoció el daño emergente por los mayores valores en los costos, en la realización del proceso de producción en dos lotes o terrenos diferentes, teniendo en cuenta la capacidad instalada en el que se expropia, cuya afectación es del 26%, que fue debidamente sustentado y se fijó en un costo de producción por hectárea de \$2'644.103,00, para un total de \$231'359.012,00, si solo se consideraran las 10 Has que, erróneamente, fijó el perito.

Y en cuanto a la sociedad Ramírez y Cía. S.A.S., señalan que:

(i) Se desconoció el mayor costo de producción, que fue fijado en el dictamen en \$205'000.000,00, a pesar de que fueron valorados en \$231'539.012,00.

(ii) Se omitió el tiempo en el que se acreditó que debe suspender la empresa la producción de panela por falta de caña y el sobre costo en que debe incurrir, que asciende a \$187'363.507,00.

2.7. Antes de adentrarnos en el estudio de cada uno de los reparos, debe decirse que en el expediente reposan tres dictámenes, uno presentado con la demanda (p. 42, c.1, p. 1); el segundo con la respuesta al libelo (p. 120, c. 1, p. 2) y el tercero, por convenio expreso entre las partes (p. 93, c- 1, p.3).

Sobre el primero, de entrada hay que decir que incumplía varios mandatos del artículo 226 del CGP, pues solo hacía alusión al precio del terreno, sin mayores consideraciones y sin precisar, además, las indemnizaciones a que podía haber lugar; mucho menos tuvo en cuenta la situación de la sociedad arrendataria, es decir, que el

trabajo no era claro, preciso y detallado, como impone la norma, fuera de que tampoco suministró el experto la información que reclama el inciso sexto. Suficiente esto para que, en cualquier caso, no pudiera haber sido valorado. A lo que se suma que, por su deficiencia y, porque el perito no pudo ser a la postre localizado, en la audiencia del 6 de octubre de 2020⁵ el apoderado judicial de la parte demandante pidió que se le dejara sin efecto. Más bien propició, y así fue aceptado por las demandadas, la consecución del tercero de esos trabajos, como en efecto ocurrió.

En relación con el segundo, que se ajusta a las exigencias de la citada norma, se tiene que solo valoró los daños y perjuicios causados a dos de las demandadas, pero no se ocupó del valor del terreno expropiado. Esto tiene una explicación para la Sala, porque en la contestación de la demanda, la oposición de las sociedades afectadas estuvo dirigida a dos cosas puntuales: de un lado, la vulneración del debido proceso en la etapa de negociación voluntaria, cuestión que ahora, en la apelación, no se discute; y del otro, a la inclusión de los perjuicios derivados de la expropiación y causados a cada una de ellas, que concretó en el daño emergente por arrendamientos y por mayores costos, y en el lucro cesante por ingresos no percibidos.

El último de ellos, también cumplió en su mayor parte las reglas del artículo 226, y aunque no se allanó explícitamente a los que demandan los numerales 4 a 6 de ese inciso, en este caso concreto es poca la trascendencia que ello tiene, si se considera que fue allegado por el convenio que sobre el particular hubo entre las partes, como se mencionó, con lo cual, tales exigencias se tornan aquí irrelevantes, dado que no se quebranta el derecho de contradicción. Por ello, será valorado.

⁵ Cuaderno 01. PRIMERA INSTANCIA, AUDIENCIA, 2019-00037. EMPRESA DE ACUEDUCTO VS AGRICOLA EL PARAISO Y OTROS, Expropiación.

2.8. Dicho esto, al descender a los reparos que se formularon en favor de la sociedad Agrícola El Paraíso S.A. se tiene lo siguiente:

2.8.1. El primero, relacionado con el valor dado al terreno, es manifiestamente infundado. Por una parte, ni siquiera fue objeto de contradicción al contestar la demanda, y era esa la oportunidad que tenía para hacerlo. Como se dijo, solo reclamó que se incluyeran las indemnizaciones que no fueron tenidas en cuenta por el perito inicial, que ya le había dado un valor al terreno mismo de \$736'042.200,00.

Por otra, en el trabajo que ella adujo, ningún valor se le dio al terreno expropiado.

Y, por último, consciente la demandante de la deficiencia que acusaba la experticia que allegó al comienzo, de consuno con las demandadas se sometió a una nueva valoración, en la cual, contrario a lo que se afirma, sí se avaluó la totalidad del terreno, solo que al *"área predio zona rural agropecuaria"* que se estableció en 12 Has 4671 m², se le asignó un valor de 1.049'897.981,00, en tanto que al *"Área predio en zona de protección"* determinada en 1 Ha. 9684 m², se le dio un valor de \$66'213.760,00. Es decir, que el avalúo ascendió a \$1'116'111.741,00, muy superior, por cierto, al que se le había ofrecido desde el comienzo y que, se reitera, ni siquiera había replicado al contestar la demanda.

Y sumadas las dos áreas se tiene un total avaluado de 14 Has 4.322 m², que corresponden a la franja expropiada.

No prospera, en consecuencia, este disenso.

2.8.2. El segundo reparo, que se hace consistir en que al determinar la pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble afectado solo se extendió a los cánones de arrendamiento que la franja hubiera podido producir en seis meses, algo de razón tiene. Se afirma así, porque el dictamen que al final fue allegado por solicitud conjunta de las partes, no brindó ninguna explicación adicional a la aplicación del artículo 17 de la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, emanada del IGAC.

Pues bien, lo que en realidad señaló la Corte en la sentencia citada, es que la mención *“hasta por un período de seis (6) meses”* contenida en el párrafo del artículo 399 del CGP, era inexecutable. Esto, por cuanto, en síntesis,

... la restricción a un término de seis (6) meses para la tasación del daño por lucro cesante fijado por el párrafo del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 quebranta el artículo 58 de la Constitución, porque impone un límite abstracto de cuantificación del perjuicio que impide al juez ponderar los intereses del expropiado y de la comunidad para calcular una indemnización justa. El lapso señalado en la norma obligaría al funcionario judicial a reconocer un resarcimiento que no asegure la protección especial de personas discapacitadas, niños o de ancianos, casos en que el resarcimiento es reparatorio. Inclusive, la regulación abstracta sería un obstáculo para la que indemnización cumpla con su función reparatoria, pues se dejaría de atender las circunstancias concretas, pese a que evaluar esos elementos es un mandato superior consignado en el artículo 58.

Es claro, pues, que, al decir de la alta Corporación, la reparación del lucro cesante debe darse dentro de un equilibrio entre la propiedad privada y su función social, esto es, el derecho del expropiado, sin que llegue a significar un incremento patrimonial injustificado para él, y el de los demás asociados que, a la postre, con sus contribuciones, son los que deben soportar esa retribución. En todo caso, como dice la alta Corporación,

El desembolso máximo se activará cuando se requiere proteger los intereses de los afectados que tienen una especial

protección constitucional, por ejemplo las madres cabeza de familia, los discapacitados, los niños o las personas de la tercera edad o se desea expropiar una vivienda sujeta a patrimonio de familia, siempre que esa condición o situación sea determinante para tasar el resarcimiento. En eventos restantes, la indemnización tendrá una función compensatoria, escenario que se presenta cuando la autoridad después de ponderar los intereses en conflicto estima que su cuantificación responde al valor de la cosa perdida, sin reconocer otros perjuicios –daño emergente y lucro cesante-. La observancia de los parámetros descritos eliminará cualquier resquicio de confiscación de la medida expropiatoria.

También la Sala de Casación Civil de la Corte, refiriéndose al artículo 58 de la C.P. y a la indemnización en los casos de expropiación, señaló en la sentencia SC3889-2021, que:

El artículo 58 de la Constitución Política, autoriza expropiar la propiedad privada por motivos de utilidad pública e interés social cuando se frustran los trámites de negociación y enajenación voluntaria. Tiene lugar por vía administrativa en los casos previstos por el legislador, pero sujeta al control posterior ante la jurisdicción contenciosa, o en virtud de una sentencia judicial. En cualquier hipótesis, previa indemnización fijada *“consultando los intereses de la comunidad y del afectado”*.

La disposición no refiere si la indemnización debe ser *“justa”* e *“integral”*, como se enfatiza en los cargos, pero si la involucra ante la necesidad de ponderar los derechos de la sociedad y del propietario expropiado. Es justa cuando existe una relación retributiva o correctiva, *verbi gratia*, *“si el expropiado sufrió un perjuicio de 100, deberá recibir 100 como indemnización”*, empero, *“si el daño causado por un hecho, se compensa por el provecho derivado del mismo, no hay lugar a indemnización porque ésta no resulta justa”*⁶.

Es completa ante su carácter reparador e involucra el daño emergente y el lucro cesante. La *ratio legis* radica en que el expropiado no está obligado a soportar una carga específica en beneficio del interés público o social, según se desprende del parágrafo único del artículo 399 del Código General del Proceso: *“Para efectos de calcular el valor de la indemnización del lucro cesante cuando se trate de inmuebles destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitante temporal o definitiva a la generación de ingreso proveniente del*

⁶ Corte Constitucional. Sentencia C-358 de 1996.

desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir”.

El precepto extendía la indemnización a un “*período máximo de seis (6) meses*”, no obstante, la limitante fue retirada del ordenamiento jurídico por la Corte Constitucional⁷. En esa oportunidad se consideró que la “*indemnización producto de la expropiación, por regla general, tiene una función reparatoria, de modo que incluye los daños de lucro cesante y emergente*”. Lo mismo, en términos generales, ya lo había asentado esa Corporación en las sentencias C-153 de 1994 y C-1074 de 2002.

La indemnización, entonces, no se circunscribe al daño emergente representado en el valor del bien que sale del patrimonio del expropiado. Incluye el lucro cesante derivado de la actividad económica que actualmente se desarrolla en el inmueble afectado por el hecho de la expropiación y se concretiza en la ganancia o provecho que se deja de reportar por la limitación o suspensión de la empresa que venía realizando su propietario. Por supuesto, siempre consultando o equilibrando los intereses involucrados, tanto de la comunidad como del particular.

En esa medida, en torno al rédito que implica para el propietario el poder tener su inmueble arrendado, es apenas lógico pensar que la expropiación que de una parte significativa de él se haga, rompe ese privilegio y tiene que ser compensado. Y en este caso el perito, con una cita normativa equivocada, no hay duda, consideró que ese reconocimiento debía extenderse solo por seis meses.

Sin embargo, al ser confrontados quienes intervinieron en la valoración última allegada, en la audiencia del 6 de octubre de 2020⁸, esto es, Juan David Santos López (00:55:21), Carlos Eduardo Mejía González (01:17:52) y Carlos Felipe Montes Posada (01:43:33), dejaron ver que aunque la norma pudo ser desatinada, lo cierto es que ese es un término que se estima razonable para invertir el

⁷ Sentencia C-750 de 2016.

⁸ AUDIENCIA DE EXPROPIACIÓN – Art. 399-7 -6 DE OCTUBRE DE 2020

precio que se le paga a la persona afectada con la expropiación, que se erige en un capital productivo, a su vez, de renta.

En sentido contrario se había pronunciado en la misma audiencia el perito Marco Antonio Alzate Ospina (00:10:24), quien sostuvo que la proyección tenía que hacerse a 20 años, que era el tiempo estimado de producción de la caña sembrada en el momento de la experticia.

Con todo y la deficiencia que en ese punto pudo darse en el dictamen que conjuntamente admitieron las partes que se rindiera, ya que se hizo con fundamento en una norma inadmisibles, volviendo la vista a la jurisprudencia que, con precisión señala que debe guardarse equilibrio entre el derecho del afectado con la expropiación y los que atañen a la comunidad, no puede perderse de vista la razón que expusieron luego los expertos y que la Sala estima acertada, acerca de que es elemental concluir que, restituido al propietario el precio total del terreno del que ha de ser despojado, no podría generarse una pérdida derivada de un contrato de arrendamiento por espacio de veinte años, como pretenden las demandadas, en cuanto es claro que ese capital debe producir réditos que, sin duda, compensarían el valor de esa renta.

Por supuesto que, como la inversión puede tardar un tiempo prudencial, el de seis meses que se fijó en el dictamen, parece razonable para la esta Colegiatura, en punto a resarcir el daño que proviene de la disminución del ingreso mensual respecto del canon de arrendamiento pactado.

Ahora, teniendo en cuenta que en la diligencia de entrega provisional realizada el 24 de mayo de 2019⁹ se dejó claramente establecido que la demandante no podría realizar

⁹ Pág. 22, c. 1. P. 3.

construcciones sobre el predio, ni afectar derechos patrimoniales de las demandadas hasta cuando se produzca la entrega definitiva, ningún reconocimiento anterior al momento en que se efectúe el pago total del precio a la sociedad Agrícola El Paraíso S.A. puede hacerse, pues, entre tanto, las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento deben mantenerse vigentes, si bien, solo con aquella entrega cesaría su obligación de pagar la renta.

De manera que este reproche tampoco sale
avante.

2.8.3. La tercera réplica de esta demandada consiste en que se desconoció el daño emergente por los mayores valores en los costos, en la realización del proceso de producción en dos lotes o terrenos diferentes, teniendo en cuenta la capacidad instalada en el que se expropia, cuya afectación es del 26%, que fue debidamente sustentado y se fijó en un costo de producción por hectárea de \$2'644.103,00, para un total de \$231'359.012,00, si solo se consideraran las 10 Has que, erróneamente, fijó el perito.

Esta reclamación rompe la regla de la congruencia prevista en el artículo 281 del CGP, en virtud de la cual, con algunas salvedades que no vienen al caso, la sentencia debe estar a tono con los hechos, las pretensiones y las excepciones que hayan sido probadas y propuestas si la ley así lo exige.

En efecto, aunque en el proceso de expropiación no pueden proponerse excepciones de ninguna índole (art. 399-5 CGP), sí puede el demandado estar en desacuerdo con el avalúo o promover el pago de la indemnización a que haya lugar (numeral 6, ib.), con lo que, allí, en ese momento, fijará el extremo sobre el cual ha de pronunciarse el juez al final de todo.

Como ello es así, basta ir a la respuesta a la demanda¹⁰ para ver cómo, en lo que atañe a la sociedad Agrícola El Paraíso S.A. nada se reclamó sobre este rubro. Explícitamente se dijo que, respecto de ella, en caso de prosperar la expropiación, debía reconocerse, a título de daño emergente, el valor de los arrendamientos no percibidos, que se cuantificaron en \$253'478.014,00¹¹; y al final, en un cuadro explicativo, se compendió todo y, nuevamente, se redujo lo correspondiente a perjuicios para esta sociedad, al valor de los cánones de arrendamiento que dejaría de percibir, en tanto que para la otra codemandada¹², sí se incluyó un factor denominado daño emergente mayores costos y otro por lucro cesante derivado de los ingresos no percibidos, todo ello, en consonancia con el dictamen que ellas mismas presentaron.

Así que no es posible ahora reclamar, a título de indemnización, un perjuicio que no se ventiló en el momento procesal oportuno, de ahí que el embate esté llamado al fracaso.

2.9. Y en cuanto al descontento de la sociedad Ramírez y Cía. S.A.S., se observa lo siguiente:

Dice que se desconoció el mayor costo de producción, que fue fijado en el dictamen en \$205'000.000,00, a pesar de que fueron valorados por ella en \$231'539.012,00, por un lado. Y por el otro, que también se omitió el tiempo en el que se acreditó que debe suspender la empresa la producción de panela por falta de caña y el sobrecosto en que debe incurrir, que asciende a \$187'363.507,00.

Para elucidar estos cuestionamientos, hay que revisar, otra vez, la respuesta a la demanda, dado que allí, con una proyección que el perito hizo a 20 años, se señaló que el daño

¹⁰ Pág. 3, c. 1., p. 3)

¹¹ Pág. 7 ib.

¹² Pág. 10, ib.

emergente por el mayor valor de los costos fijos debido a la estructura de costos de producción agroindustrial, era de \$231'359.012,00. Y que el lucro cesante derivado de la disminución en utilidades en la producción de panela, sería de \$270'057.548,00.

Lo que no explicó nunca el perito que le sirvió de apoyo a las demandadas, es por qué la proyección se hizo a veinte años; en ninguna parte de los escritos por él presentados¹³ da cuenta de ello, y ese no era un dato menor, si se tiene en cuenta que, por el contrario, el dictamen recaudado a solicitud de ambos litigantes, al momento de valorar los perjuicios, precisó, en cuanto al lucro cesante, que corresponde a la ganancia o provecho dejado de percibir por el término de veinte años, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición, relacionados directamente con el cultivo de caña panelera. Y luego de concretar el valor dejado de percibir por hectárea y por año (\$1'157.302,00), apreció que la edad del cultivo para el año 2020 era de 7 años, con lo que el remante de producción sería de trece años, sobre los cuales hizo la proyección, que, para dicho lucro ascendió a \$150'449.290,00.

Y en torno a la pérdida de utilidad por otras actividades económicas, igualmente realizó unas operaciones para obtener un valor anual de \$15'789.649,00, que luego proyectó a trece años, para un total de 205'265.437,00.

Para la Sala es perceptible que en el primer dictamen se desconoce una realidad evidente, que es que el contrato de arrendamiento se celebró en el año 2012, y para la época de los dictámenes ya habían transcurrido siete u ocho años de actividad, en relación con la vida útil de la cosecha que, al decir de ambos trabajos, es de veinte años. Así que, lo adecuado, para evitar una remuneración por fuera del marco fáctico planteado, en detrimento de la comunidad, debe acogerse como período razonable a indemnizar el que

¹³ Pág. 120 a 128, y 129 a 143

corresponde al remanente que se tuvo en cuenta en el segundo dictamen, esto es, de trece años.

De hecho, la misma recurrente parece estar consciente de ello, cuando en su escrito alude a que las cifras han debido por lo menos considerar ese período.

Si ello es así, se halla que los perjuicios reclamados en la respuesta de la demanda a favor de Ramírez y Cía S.A.S. ascendían en total a \$501'416.560,00, pero, se reitera, proyectados a 20 años. Entre tanto, en la sentencia le fueron reconocidos perjuicios por lucro cesante (\$150'449.290,00) y por pérdida de utilidad por otras actividades (\$205'265.437,00) para un total por estos dos conceptos de \$355'714.227, pero concebidos a trece años, como cree esta Sala que debe ser, dado el tiempo que ya había pasado de vida útil de la caña.

De manera que una simple regla de tres mostraría que, a la postre, la indemnización que se le reconoció, solo por estos dos rubros, se extendió a 14,18 años, con lo cual, el agravio que dice que se le causó con el fallo resulta inexistente.

Esto, sin tener en cuenta que, adicionalmente, la sentencia ordenó pagarle otro perjuicio, correspondiente al cultivo, por valor de \$71'321.980,00.

Está claro para la Sala que la crítica se sustenta, en buena medida, en la falta de concreción de quienes fueron escuchados en la audiencia sobre las conclusiones finales del dictamen aportado por solicitud de las partes; pero es que, como están las cosas, poca trascendencia tendría ello si, en todo caso, la funcionaria hubiera podido llegar a una conclusión similar a la que adoptó, e incluso por menor valor, con solo advertir, como se hace por esta Corporación, que si el primer dictamen, que es el que quiere la recurrente que se tenga

en cuenta, señaló una producción probable de la caña por espacio de veinte años, a ese período necesariamente habría que disminuirle el tiempo transcurrido entre la celebración del contrato y la fecha del dictamen, que era, como se anotó, del orden de los siete años.

De allí que esta protesta contra la sentencia, también se venga a menos.

2.10. Como síntesis de todo, se tiene que ninguno de los reparos formulados al fallo puede salir airoso. Los que formula Agrícola El Paraíso S.A. no, ya que en la valoración del terreno se tuvo en cuenta toda su extensión, y el período por el cual se liquida el valor dejado de percibir los cánones de arrendamiento, con o sin dictamen, cae dentro de lo razonable para que, una vez se le haga entrega de aquel monto, pueda poner ese capital a producirle réditos. Y recuérdese que, en este aspecto, el juez debe ser moderado, por el equilibrio que debe haber entre la propiedad privada y el interés general.

Y los de Ramírez y Cía S.A.S, tampoco, pues aún si se omitiera, como ella quiere, el dictamen último presentado, de la experticia que ella misma trajo se deduce que los valores resultan desfasados con el remanente de producción de la caña que, situado en veinte años, ya tenía por lo menos siete recorridos, de suerte que la valoración ha debido hacerse, como máximo, por ese tiempo que era de trece años y los montos que se le reconocieron superan ese lapso.

2.11. Viene, como corolario, que la sentencia será confirmada.

Las costas en esta instancia estarán a cargo de las recurrentes y a favor de la demandante (art. 365-1 CGP). Ellas se liquidarán de manera concentrada ante el juez de primer grado, como

manda el artículo 366 del mismo estatuto. Para tal fin, y en auto separado, el magistrado sustanciador fijará las agencias en derecho.

3. DECISIÓN.

En armonía con lo dicho, esta Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, CONFIRMA la sentencia del 30 de octubre de 2020, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pereira, en este proceso declarativo especial de expropiación que inició la **Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Pereira S.A. ESP** frente a las sociedades **Agrícola El Paraíso S.A.S.**, **Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S.**, y **Ramírez Y CIA S.A.S.**

Costas en esta sede a cargo de las recurrentes y a favor de la demandante.

Notifíquese,

Los Magistrados,

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO

CARLOS MAURICIO GARCÍA BARAJAS

DUBERNEY GRISALES HERRERA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Firmado Por:

Jaime Alberto Zaraza Naranjo
Magistrado
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Duberney Grisales Herrera
Magistrado
Sala 001 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

Carlos Mauricio Garcia Barajas
Magistrado
Sala 002 Civil Familia
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

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:

**0de11780045224931a612e1eb089198f280b4231491c0719f54d22d
f58a734c0**

Documento generado en 04/04/2022 10:27:37
AM

**Descargue el archivo y valide éste
documento electrónico en la siguiente URL:**
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>