

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Ponente

SENTENCIA CIVIL.

Primero (01) de Junio de dos mil veintitrés (2023)

Aprobado mediante acta N° 102 del 01 de junio de 2023.

RAD: 20-001-31-03-005-2017-00108-01. Proceso Declarativo ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN promovido por AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA –ANI- en contra de YOISE ANDRADE ARIAS.

1. OBJETO DE LA SALA.

De conformidad con la Ley 2213 del 13 de junio 2022 por medio de la cual se adopta como legislación permanente el Decreto 806 de 2020, la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar, Cesar, integrada por los Magistrados **HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA**, **JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**, y **JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**, quien preside como ponente, a decidir el recurso de apelación instaurado por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el día 26 de octubre de 2017, por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, Cesar.

2. ANTECEDENTES.

2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN.

2.1.1. HECHOS.

2.1.1.1. Que, mediante Decreto 1800 de 26 de junio de 2003, publicado en el diario oficial el 27 de junio de 2003, se creó el Instituto Nacional de Concesiones, establecimiento de orden nacional adscrito al Ministerio de transporte, el cual mediante Decreto N° 4165 del 03 de noviembre de 2011, cambia su naturaleza jurídica a AGENCIA NACIONAL ESTATAL DE NATURALEZA ESPECIAL, del sector descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica denominada AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

2.1.1.2. Hace saber que, mediante resolución N° 910 del 5 de junio de 2015, proferida por la Agencia Nacional De Infraestructura, el proyecto vial RUTA DEL SOL SECTOR 3, fue declarado de utilidad pública e interés social.

2.1.1.3. Señala que, para la ejecución del proyecto Vial, la Agencia Nacional de Infraestructura requiere de la adquisición de una zona de terreno identificada con la ficha predial N° 3NIB0687 del tramo 3 sector Bosconia – Fundación, elaborada el 25 de mayo de 2016, con área requerida de terreno de MIL SEISCIENTOS SIETE PUNTO SIETE METROS CUADRADOS (1.607.07 M2); predio rural debidamente delimitado por las abscisas inicial K 03+021.40 I y la abscisa final K 03+071.41 I, predio denominado “LOTE UNO B-N. 3-2”, ubicado en la jurisdicción del municipio de Bosconia, Departamento del Cesar, identificado con la cedula catastral N° 20060000200000261000 ME y folio de matrícula inmobiliaria 190-153082 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la mencionada ficha predial; POR EL NORTE: En longitud de 32.02 metros lindado con predio de YOYSE ANDRADE ARIAS; POR EL ORIENTE: En longitud de 49.99 metros lindado con la VIA BOSCONIA – FUNDACION; POR EL SUR: En longitud de 32.03 metros lindado con predio de YOYSE ANDRADE ARIAS; y POR EL OCCIDENTE: En longitud de 50.36 metros lindando con el predio de YOYSE ANDRADE ARIAS. La zona de terreno se requiere junto las construcciones y mejoras mencionadas en la ficha predial M1.

2.1.1.4. Que, del inmueble figura como propietaria, la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, quien adquirió el derecho real de dominio del presente predio en mayor extensión por compraventa en común y proindiviso, encontrándose los linderos generales del predio debida y expresamente determinados en la escritura pública N° 252 del 26 de junio de 2014, otorgada en la Notaría Única de Bosconia, Cesar.

2.1.1.5. Sostiene que, sobre el inmueble objeto de expropiación únicamente existe la medida cautelar de Oferta Formal de Compra de la Agencia Nacional de Infraestructura a la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, según oficio YC-CTR-42034 del 23 de agosto de 2016, inscrita en la anotación No. 02 del folio de matrícula inmobiliaria No. 190-153082 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar.

2.1.1.6. Arguye que, el día 1 de junio de 2016, la señora YOYSE ANDRADE ARIAS, entrega anticipadamente el área de terreno requerida al Doctor LEONARDO CASTRO, quien actúa como representante legal de YUMA CONCESIONARIA, entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE

INFRAESTRUCTURA, la cual una vez identificado plenamente el inmueble y su requerimiento para el desarrollo del mencionado proyecto vial, solicitó y obtuvo de la CORPORACION NACIONAL DE VALORACION Y TASACIONES, el informe técnico valuatorio comercial del predio N°. 3NIB0687 de fecha 27 de junio de 2016, determinado en la suma de SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 7.137.860,00), valor correspondiente al área de terreno requerida.

2.1.1.7. Esgrime que, la Agencia Nacional de Infraestructura, por intermedio de YUMA CONSESIONARIA S.A, con base en el informe técnico de avalúo comercial del predio, formuló a la señora YOYSE ANDRADE oferta formal de compra notificada personalmente el día 24 de agosto de 2016, sobre la cual una vez vencido el término de treinta (30) días hábiles para culminar con el acuerdo formal en la enajenación voluntaria del inmueble, y ante la imposibilidad jurídica de la misma, la ANI expidió la resolución No. 0177 del 08 de febrero de 2017, determinando en su artículo primero ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, la iniciación del trámite judicial de expropiación del inmueble objeto del presente proceso.

Por lo anterior, la Agencia Nacional de Infraestructura, mediante oficio No. 2017-604-004446-1 del 15 de febrero de 2017, procede citar al propietario del predio objeto de expropiación a fin de llevar a cabo notificación personal de la resolución No. 0177 del 08 de febrero de 2017, quien al no concurrir al llamado de citación, es notificado mediante aviso entregado en el lugar de destino el día 07 de marzo de la misma anualidad, como titular del derecho real de dominio, quedando entonces notificada del acto administrativo.

Refiere que, la resolución número 0177 del 08 de febrero de 2017, fue ejecutoriada el día 09 de marzo de 2017.

2.1.2. PRETENSIONES.

2.1.2.1. Sea decretada la expropiación por vía judicial a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, de una zona de terreno identificada con la ficha predial No. 3NIB0657 del tramo 3 sector Bosconia – Fundación, elaborada el 25 de mayo de 2016, con área requerida de terreno de MIL SEISCIENTOS SIETE PUNTO SIETE METROS CUADRADOS (1.607.07 M2); predio rural debidamente delimitado por las abscisas inicial K 03+021.40 y la abscisa final K 03+071.41, predio denominado “LOTE UNO B – N. 3-2”, ubicado en la jurisdicción del municipio de Bosconia, departamento del Cesar, identificado con cédula catastral No. 20060000200000261000 ME y folio de matrícula inmobiliaria 190-153082 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

2.1.2.2. Se ordene registrar la sentencia proferida, junto con el acta de entrega anticipada del inmueble objeto de expropiación judicial, para efectos de hacer efectiva la transferencia forzosa de propiedad en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, solicitando a su vez, se libren las comunicaciones pertinentes.

2.1.2.3. Se ordene la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del bien inmueble ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y a su vez se ordene la cancelación de los gravámenes que afecten el área de terreno objeto de la presente expropiación.

2.1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

2.1.3.1. De la demandada YOYSE ANDRADE ARIAS

Se opuso a la totalidad de las pretensiones formuladas por el extremo activo de la acción.

Sobre los hechos, argumentó no ser cierto el avalúo total del predio objeto de estudio, por presentar un error grave como lo es la lesión enorme en razón al valor comercial del inmueble, en igual sentido ostenta como no cierto que, el día 09 de marzo de 2017, haya quedado ejecutoria la resolución N° 0177 del 08 de febrero de la misma anualidad, visto que, contra dicha resolución se indicaba la procedencia del recurso de reposición dentro de los 10 días siguientes a su notificación, siendo así notificada más no ejecutoriada. Respecto de los demás hechos alistados en el libelo de la demanda manifestó ser ciertos.

2.2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Mediante proveído de fecha 26 de octubre de 2017, se resolvió la Litis decretando la expropiación solicitada a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura del predio de propiedad de la demandante constituido en un área de MIL SEISCIENTOS SIETE PUNTO SIETE METROS CUADRADO (1.607.07 m2) predio rural de mayor extensión denominado LOTE UNO B número 3-2 ubicado en el municipio de Bosconia-Cesar; fijar la suma de SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS (\$7.137.860,00) como indemnización a consecuencia de la expropiación, la cual deberá cancelar la parte demandante a YOYSE ANDRADE ARIAS; ordénese la cancelación de los gravámenes, embargos e inscripciones que afectan bienes objeto de la expropiación; condenar en costas a la parte demandada por la suma de DOSCIENTOS CATORCE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO PESOS (\$214.135,00), correspondiente al 3% de la indemnización de conformidad con el acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

Para llegar a tal decisión el a quo fijó como problemas jurídicos los siguientes:

¿Se acceden a las pretensiones de la demanda por encontrarse necesaria la adquisición del inmueble objeto del litigio para utilidad pública o de interés social?

Que, previo estudio minucioso del expediente, obran todos y cada uno de los presupuestos establecidos por la ley dando lugar a la sentencia correspondiente conforme lo dispone el artículo 399 del C.G.P.

Advierte que, la demandada a través de su apoderado judicial acepta la totalidad de los hechos y pretensiones del libelo relativo a la expropiación, realizando oposición únicamente sobre el valor del avalúo del inmueble manifestando que, este no se ajusta a la realidad fáctica al encontrarse por debajo del valor real de la franja de terreno en cuestión, correspondiendo el asignado a un uso del suelo rural cuando está demostrado que el predio objeto del expropiación es de tipo industrial M2 Y M3 conforme el plan de ordenamiento territorial del municipio de Bosconia, y de conformidad con lo tasado por la lonja de propiedad raíz y registros de profesionales y evaluadores de la Región Caribe, se encuentra avaluado en la suma de doscientos ocho millones setecientos setenta y siete mil setecientos treinta y tres pesos (\$208.777.733).

Así mismo, considera la demandada que, el predio de su propiedad no puede ser catalogado como rural sino avaluado de tipo industrial en razón al precio del M2, el cual no corresponde a la suma de (\$9.300) como lo estableció la Agencia Nacional de Infraestructura sino a la suma (\$129.000), precio determinado por la lonja de propiedad raíz y registro de profesionales evaluadores de la región caribe.

Puso presente que, analizado el dictamen pericial aportado por la demandada para desvirtuar el valor de la indemnización correspondiente a la expropiación del bien inmueble de su propiedad, el despacho no acoge dicho experticio, resultando no acertados los reparos realizados al avalúo aportado por la Agencia Nacional de Infraestructura al contener un error grave tras haberse considerado el predio rural y no suburbano de tipo M2 y M3 como se afirma en la contestación de la demanda. Lo anterior de acuerdo a lo referido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, los suelos de tipo suburbano no pierden su carácter de rural, la Ley los define como “áreas ubicadas dentro del suelo rural”, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana.

Acotó que, se tendrá en cuenta para efectos de la indemnización el avalúo aportado por la parte demandante al concordar el valor tasado con el establecido en su ficha catastral, sopesando a su vez el uso del suelo, su explotación, la idoneidad del perito, además de su firmeza y precisión al ajustarse a la normatividad legal y exigencias de Ley.

2.3 SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.

Inconforme con la decisión de primera instancia, el extremo ejecutado interpuso recurso de apelación.

De conformidad con el inciso 2° del numeral 3° del artículo 322 del Código General del Proceso, la sustentación del recurso de apelación deberá versar sobre los reparos concretos esgrimidos por el recurrente en contra de la sentencia de primera instancia, luego entonces, atendiendo a esa previsión adjetiva, del escrito de sustentación allegado por el recurrente solo se considerarán aquellos que guarden relación con lo expuesto como reparos concretos en la audiencia de que trata el artículo 373 del CGP.

Así las cosas, mediante auto de fecha 26 de mayo de 2022, se corrió traslado al recurrente a efectos de sustentar la alzada propuesta, a lo cual accedió en los siguientes términos:

La decisión de primera instancia no se ajusta a lo vertido en el proceso frente a la interpretación inadecuada del acopio de pruebas incorporadas en el asunto a determinar el cumplimiento de los requisitos de Ley, de acuerdo al artículo 226 del C.G.P, y demás normas concordantes para la debida evaluación y valoración del avalúo predial.

Arguye que, de acuerdo al cuadro de coordenadas, certificaciones de usos del suelo, y demás pruebas obrantes dentro del proceso aportadas por la hoy demandada, en la sentencia mal puede darse la connotación de suelo rural, siendo esta una categoría más no un uso, no existiendo así diferencia alguna entre el tipo de suelo y el uso del mismo según la norma urbanística, la cual está dada en el tipo de actividades permitidas en el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. En aplicación al método de comparación o de mercado debió realizar la comparación de inmuebles con ubicación en el suelo suburbano de uso Agroindustrial y Comercial M2 Y M3, y no de uso Agrícola, el cual genera un menor valor.

Hace saber que, el avalúo presentado conjuntamente con la demanda, en la etapa de traslado, no ha sido otro diferente al elaborado por la CORPORACIÓN NACIONAL DE AVALUACIONES Y TASACIONES por conducto del ingeniero OMAR SALCEDO el día 27 de junio de 2016, tomado como base en la sentencia del 26 de octubre de 2017, sin ser revisado, objetado y controvertido por el peticionario del avalúo, per se, no tenía vigencia de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 del decreto 1420 de 2008, el cual indica *“los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados a partir desde la fecha de su expedición”*.

También censura la valoración probatoria del avalúo aportado por la Agencia Nacional de Infraestructura tenida en cuenta en el fallo, el cual estudia el uso del suelo de un predio de mayor extensión comprendido en setenta y dos (72) hectáreas, las cuales no corresponden al polígono requerido y definido en el avalúo,

presentando así un error grave el ente valuador al no verificar la comparación entre el uso dado y el uso autorizado por la reglamentación urbanística, al estimarse que, un mismo predio puede presentar diferentes usos de suelo, es decir; debe tenerse en cuenta obligatoriamente para tasar el valor del tipo de uso, determinar si este es urbano, rural, de expansión urbana, suburbano, y/o de protección.

En la misma senda de lo anterior, el a quo desestima el avalúo presentado por la parte demandada, sin realizar la misma ponderación legal del avalúo presentado por la parte demandante (ANI), es decir, no hubo equilibrio de interpretación y criterio de análisis a todas las pruebas que obran en el expediente, acogiendo la lonja del demandante la resolución N° 620 de 2008 expedida por el IGAC, sin tener en cuenta la resolución N° 898 de 2014, aplicable al caso en concreto teniendo presente, no se realizó un cálculo de avalúo comercial de inmueble, sino que, se debe realizar un cálculo del daño emergente y lucro cesante por tratarse de una declaratoria de utilidad pública, a efectos de estimar las indemnizaciones de que trata la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014.

Refiere que, el plano presentado no corresponde al inmueble y número de código catastral registrado en el predio de mayor extensión, el cual a simple vista es inmensamente superior a 9502,2 m² descritos en el ITEM 6.2 área de terreno, encontrándose ubicado desde el borde del anillo vial del proyecto Ruta del Sol Sector III, junto al casco urbano del municipio de Bosconia, Cesar, contando con servicios de agua potable, energía eléctrica y telefonía, comprendiendo así zona industrial conforme al artículo 10, Decreto 3600 de 2007, modificado por el artículo 3, Decreto 4066 de 2008).

Señala que, el Juzgado omitió y restó valor al avalúo presentado por la parte demandada, quien una vez corre traslado del mismo a la parte demandante – ANI dentro del término, este no presentó ninguna objeción, tacha u observación, asimilando su admisión, ponderación y valoración en el estudio probatorio del a quo, quien dentro de sus conocimientos debió explicar el motivo de apartar una prueba conducente, pertinente y útil con la cual se demostraba el real avalúo comercial.

Sostuvo que, el despacho se apartó de la sentencia C750-2015, la cual definió que obligatoriamente dentro del contexto del avalúo debería consignarse todas las indemnizaciones y apreciaciones causadas como consecuencia del proceso de expropiación, guardando el equilibrio del derecho a la propiedad y el derecho común.

Por lo anteriormente expuesto, la sentencia apelada no es consecuente con el material probatorio traído al proceso, en razón a la finalidad del mismo, los cuales controvierten las declaraciones expuestas por los galenos interrogados.

Finalmente, y con base en lo expuesto, solicita se revoque la sentencia de primer grado.

3. TRASLADO DEL RECURSO.

Por medio de auto de fecha 08 de agosto de 2022, se corrió traslado al no recurrente de la sustentación del recurso de apelación, pronunciándose al respecto la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, en los siguientes términos:

3.1. De la parte demandante AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

Refiere que, en la sustentación del recurso de apelación, la parte demandada solicita se revoque la sentencia de primera instancia únicamente en los apartes pecuniarios o indemnizatorios, lo cual quedó totalmente depurado en la sentencia proferida por el a quo conforme a derecho, hechos y soportes probados dentro del proceso de expropiación, la decisión adoptada es basada en lo materializado y probado dentro del trámite judicial, inclusive a lo verificado en la diligencia de entrega del predio.

Frente a la solicitud de reconocimiento por pago de indemnización a la suma de DOSCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$208.777.733) conforme al avalúo aportado por la parte demandada dentro del proceso se probó y así fue valorado en sentencia de primera instancia que dicho valor está desfasado en la realidad conforme la etapa probatoria del trámite judicial, bajo la falta de justificación en pruebas que se puedan materializar.

Abonado a lo anterior apunta que, si bien es cierto los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, tal termino es aplicable desde la notificación y radicación en registro de la Oferta Formal de Compra y no implica que el mismo deba realizarse nuevamente al momento de la presentación de la demanda, pues la presentación de la oferta formal de compra interrumpe el término que determina la ley para validar la vigencia del avalúo.

4. CONSIDERACIONES.

Encontrándose reunidos los presupuestos para resolver de fondo el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutada, esta corporación es competente para conocer de la misma, que se restringe al marco trazado por la censura de que trata el canon 281 del Código General del Proceso.

4.1. COMPETENCIA.

Atendiendo lo preceptuado por el Art. 31 numeral 1 del CGP, este Tribunal es competente para abordar el asunto de la referencia.

4.2. PROBLEMA JURÍDICO.

Se desatará como problema jurídico en esta instancia:

¿Incurrió el a-quo en indebida valoración probatoria respecto del dictamen pericial correspondiente al avalúo del predio objeto de expropiación aportado por la demandada?

En caso afirmativo, surge como problema subsidiario el siguiente:

¿Hay lugar a modificar la indemnización tasada como consecuencia del avalúo aportado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA?

4.3. FUNDAMENTO NORMATIVO.

Artículo 58 de la C.N; Artículos 226 y 399 del C.G.P.; Ley 9 de 1989; Ley 388 de 1997; artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014; artículos 110 Decreto 222 de 1983; artículos 9 y 10 de la Ley 489 de 1998; artículos 2, 6, 7 y 11 de la Ley 1228 de 2008; Artículo 24 de la Ley 1682 de 2013; artículo 27 del Decreto 2150 de 1995; artículo 426 Decreto 1450 de 2011; Resolución 620 de 2008; Resolución 898 de 2014.

4.4. FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL.

4.4.1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL.

4.4.1.1 Sobre la indemnización en procesos de expropiación.
(Sentencia SC3889-2021; Radicación No. 08001-31-03-005-2017-00160-01 del ocho (8) de septiembre de 2021. M.P. Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

(...) 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

(...)

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 atrualmente 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

(...)

La certeza del daño depende de su ocurrencia. No son indemnizables, por tanto, las simples conjeturas o suposiciones. Para que exista es indiferente que ya se hubiere causado o sea la prolongación cierta, inclusive hacia el porvenir, de un estado actual de cosas (...)

4.4.1.2 Sobre la fiabilidad del dictamen pericial. (Sentencia STC7722-2021; Radicación No. 11001-02-03-000-2021-01718-00 del veinticuatro (24) de junio de 2021.M.P Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

(...) “Consciente de ello, el nuevo estatuto de procedimiento civil fundó la verosimilitud del mencionado medio de prueba en tres elementos, que dotan de objetividad la estimación de esa prueba, cuales son: «los fundamentos, la imparcialidad y la idoneidad» (CSJ STC2066-2021). Ello se extrae del contenido del artículo 226 del Código General del Proceso

*(...)
Con apoyo en lo anterior, el citado precepto más allá de disponer una mera lista de chequeo (inmanente de un sistema rígido de tarifa legal), concibió un listado metodológico que aspira a que en cada caso concreto se estudie el cumplimiento de tales presupuestos a fin de determinar el grado de fiabilidad que se debe asignar al dictamen, pues, a modo de ejemplo, puede acontecer en un proceso la existencia de dos pruebas periciales cuyas conclusiones sean diametralmente opuestas a pesar de satisfacer a cabalidad los requisitos enlistados en el código procesal, caso en el cual, la credibilidad no dependerá de la llana revisión de los requisitos, sino de la «solidez, claridad, exhaustividad, precisión[, (...)]calidad de (...) fundamentos, la idoneidad del perito (...) su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso(...)”*

4.5. CASO CONCRETO.

Acontece que el demandado pretende, principalmente se ordene el pago de las indemnizaciones a las que tiene derecho conforme al avalúo presentado por la LONJA LONPACARIBE, por la suma de DOSCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$ 208.777.773)

Frente aquella demanda la pasiva se opuso argumentando que, tal como lo dejó esclarecido el a quo, el avalúo aportado con la demanda acredita los preceptos legales de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes, el cual goza de total claridad, solidez y respaldo legal, el mismo no siendo objeto de dudas que impidan validar los conceptos allí descritos, los cuales fueron realizados acorde a los insumos levantados e inclusive evidenciados por la Juez en la diligencia de entrega anticipada.

Así, el juez de instancia dictó sentencia, decretando la expropiación del bien inmueble objeto del litigio, acogiendo el avalúo predial efectuado por la parte demandante AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, para efectos de determinar la indemnización como consecuencia de la expropiación, por la suma de SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS (\$7.137.860)

Por tanto, el recurrente se duele en esta instancia de la sentencia de primer grado e insiste en que la indemnización no se hizo conforme al avalúo presentado por la lonja LONPACARIBE, el cual se encuentra conforme al marco normativo.

Se procede a desatar el problema jurídico principal.

¿Incurrió el a-quo en indebida valoración probatoria respecto del dictamen pericial correspondiente al avalúo del predio objeto de expropiación aportado por la demandada?

Establecido lo anterior, procede esta Magistratura a estudiar el cuestionamiento planteado en aras de verificar si es acertado el reparo interpuesto en la alzada, y para ello serán objeto de análisis las siguientes probanzas obrantes en el plenario:

- ✓ Copia ficha predial No. 3NIB0687, junto con el plano de localización y coordenadas. FL. 13 – 15
- ✓ Copia del acta de entrega anticipada FL. 16.
- ✓ Copia del Avalúo emitido por la Corporación Nacional de Valoraciones y Tasaciones del 27 de junio de 2016. FL. 17 – 37.
- ✓ Copia de la Oferta Formal de Compra. FL. 38 – 40.
- ✓ Copia de la notificación personal de la oferta formal de compra. FL. 41.
- ✓ Peritazgos judiciales actualizado del Predio que obran en el proceso expropiación radicado No. - 0006 – 2015; demandante: ANI; Demandado: Diógenes Hernández, Tipo de proceso: Expropiación. FL. 137 – 206.
- ✓ Cuad.2. Avalúo comercial emitido por la Lonja Propiedad Raíz y Registros de Profesionales Avaluadores de la Región Caribe, junto con sus anexos. FL. 147 – 366.

A efectos de resolver el interrogante planteado, es menester precisar los puntos que se tocarán a continuación.

4.5.1 Generalidades frente a la expropiación.

En el artículo 58 de nuestra Constitución Política de 1991, *“se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores”*. Permitiendo al Estado que, *“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. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio”*.

Existe una etapa previa de negociación para ejecutar la expropiación, bien sea por vía administrativa o judicial, a través de la cual la entidad procura adquirir el bien dentro de la que convergen dos momentos; la oferta de compra y la negociación.

La oferta de compra parte de la administración al propietario del bien para adquirirlo y se adentra de acuerdo al artículo 13 de la Ley 9 de 1989, al oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa, en la cual además de la oferta de compra, es indispensable la identificación precisa del inmueble y el precio base de la negociación, por lo tanto, se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital, la destinación económica, y el valor comercial efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes. El oficio que disponga la adquisición deberá ser inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

Ahora bien, según el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la negociación es aquel acuerdo formal para ejecutar la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, con una duración máxima de 30 días hábiles, contados a partir de la notificación de la oferta de compra, en el caso de expropiación judicial, y a partir de la ejecutoria del acto que determina la expropiación por vía administrativa.

En el caso de la expropiación judicial, la entidad expide una resolución de expropiación, mediante la cual señala la iniciación de la misma, siempre y cuando pasados 30 días desde la oferta de compra, no se haya perfeccionado el contrato de promesa de compraventa, o dos meses desde el contrato de promesa de compraventa no se haya celebrado dicho contrato. En aplicación a la expropiación vía administrativa, de acuerdo al artículo 63 y s.s. Ley 388 de 1997, se requiere la declaratoria previa de urgencia, cuyas causales son taxativas.

De acuerdo a lo anterior, en la negociación se busca entre otras cosas, modificar el precio base que la administración fijó en la oferta y terminar el proceso anticipadamente por la enajenación voluntaria del bien.

4.5.2 El valor del inmueble y la indemnización en el proceso de expropiación.

El artículo 61 de la Ley 388 de 1997, refiere *“El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la*

oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica”.

Aunado lo anterior, y en relación al precio del bien, el artículo 6 de la ley 1742 de 2014 indica *“El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)”*

En el mismo sentido, siempre y cuando sea procedente, la norma en comento estableció en su inciso 3° y 4°, la indemnización comprendida de cálculo sobre el daño emergente y el lucro cesante, además de los requisitos para establecer el valor comercial del inmueble como lo es la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra, y su destinación económica.

Del precedente en cita, señala que:

“Así, fijar el contenido del precio de un inmueble en la etapa de arreglo directo o de enajenación voluntaria no se encuentra regido por los parámetros que se usan para tasar una indemnización, por cuanto el valor inicial es una suma producto de un acuerdo y no un resarcimiento del daño producto de la expropiación. Los demandantes proponen un concepto de violación que no se opone de manera objetiva y verificable al artículo 58 Superior, pues son dos normas que regulan momentos diferentes de la adquisición de predios por parte del Estado, al punto que no son contrastables. De hecho, los argumentos no se relacionan de manera concreta con las disposiciones constitucionales acusadas, dado que el precio en la oferta de compra del predio no es una expropiación, institución a la que se sujeta la indemnización reconocida en el citado artículo 58. Entonces, el parámetro de control es inaplicable a las normas atacadas, de modo que no puede existir una contradicción entre uno y otros”.¹

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, fijando la indemnización acorde a los intereses de la comunidad y del afectado, y aún sin especificar que esta deba ser justa e integral, involucra ante su carácter reparador el daño emergente y el lucro cesante, los cuales radican en que el expropiado no está obligado a soportar una carga específica en beneficio del interés público o social, haciendo en últimas justa dicha indemnización, según se depende del párrafo único del artículo 399 del C.G.P: *“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*

¹ SC-750-2015 M.P. ALBERTO ROJAS RÍOS

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 dejaren de percibir”.

Así lo ha sentado la Corte Constitucional en sentencia C – 1074 de 2002:

(...) “La jurisprudencia de esta Corte ha sostenido que la referencia a los intereses de la comunidad y del afectado, corresponde claramente a la exigencia constitucional del carácter justo que debe tener la indemnización”.

(...)

“El requisito constitucional de que la indemnización sea justa, lleva necesariamente a no exigir que siempre responda integralmente a los intereses del afectado. En ciertas ocasiones dicha indemnización puede cumplir una función meramente compensatoria, en otras, una función reparatoria que comprenda tanto el daño emergente como el lucro cesante, y ocasionalmente una función restitutiva, cuando ello sea necesario para garantizarle efectividad de derechos especialmente protegidos en la Carta”.

(...)

“La indemnización debe ser justa, es decir, debe ser fijada teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado y, por lo tanto, esos intereses deben ser ponderados caso por caso. La ponderación dentro del marco legal y constitucional la hará el juez civil en el evento de expropiación por vía judicial, y la entidad expropiante o el juez contencioso en el evento de la expropiación por vía administrativa; la función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el evento de la vivienda familiar y en otros que serán precisados en esta sentencia, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva (...).”

En esa dirección, la indemnización lleva necesariamente a no exigir que siempre responda integralmente a los intereses del afectado cuando esta resulta meramente compensatoria, en el caso de ser reparatoria debe constituirse la existencia del daño emergente y el lucro cesante, siempre que el daño no sean simples conjeturas o suposiciones, esto al sentarse el daño emergente (representado en el valor del bien que sale del patrimonio del expropiado) y el lucro cesante (derivado de la actividad económica que eventualmente se desarrolle en el inmueble afectado por el hecho de la expropiación y que se concreta en la ganancia o provecho que se deja de reportar por la limitación o suspensión de la empresa que venía realizando su propietario). Es necesario constituirse las actividades económicas, y a su vez determinarlas y demostrarlas para equilibrar una indemnización justa en provecho del afectado y de la comunidad.

4.5.3 Señalamientos sobre la clasificación del suelo.

El artículo 30, Ley 388 de 1997, establece las clases de suelo y sus categorías:

Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de esas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección.

A su vez el artículo 33, refiere el suelo rural. “*Constituye los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas*”.

En consecuencia, el artículo 34, refiere el suelo suburbano. “*Constituye esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan el uso del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana. **Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberá contar con la infraestructura de espacio público, infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo***”. (negrilla resaltada fuera del texto).

4.5.4 Avalúo de inmuebles destinados a proyectos de infraestructura de transporte.

La expropiación exige unas limitantes en equilibrio de la comunidad y el expropiado, con el fin de conciliar las necesidades de infraestructura del País. Con ello el Legislador a través de la Ley 9 de 1989, artículo 13:

“El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación”

Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nula de pleno derecho”

El Decreto 1450 de 2011, artículo 246, inciso segundo y en su párrafo, estableció ciertas condiciones al momento de ejecutar los proyectos de infraestructura de transporte:

“En el avalúo que se practique no se tendrán en cuenta las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificación de la oferta de compra”

“En la determinación del precio de adquisición o precio indemnizatorio se tendrá en cuenta el mayor valor o plusvalía generada por el anuncio del proyecto, el cual será descontado del precio de oferta, según lo que establece el párrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997”.

“En todo caso, el valor indemnizatorio deberá fundamentarse en los perjuicios alegados y probados por quien solicita el resarcimiento” (Se resalta).

En suma, la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014 en su artículo 23, estableció que, el avalúo comercial realizado por el IGAC, o por las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de propiedad Raíz, deberá incluir el valor de la indemnización o compensaciones. No obstante, la ley 1228 de 2008, en su artículo 2, determina las áreas de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vía nacional; **“Carreteras de primer orden sesenta (60) metros; carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros; carreteras de tercer orden treinta (30) metros”**, si bien estas zonas no deben entenderse pertenecientes al estado, sino como aquellas áreas donde se restringe el uso y aprovechamiento del suelo.

Respecto a lo anterior, este precepto establece en su artículo 4, modificado por el artículo 17 de la Ley 1882 de 2018, *“No procederá indemnización de ningún tipo por obras nuevas o mejoras que hayan sido levantadas o hechas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la presente ley con posterioridad a su promulgación”*, y en su artículo 6, *“Prohibición de Licencias y Permisos. Los curadores urbanos y las demás autoridades urbanísticas o de planeación nacional, departamental o municipal, no podrán en adelante conceder licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas a que se refiere la presente ley”*

Ahora bien, el código General del proceso en su artículo 399, no indica expresamente la vigencia del avalúo que debe presentar la administración como anexo de la demanda de expropiación, pero bajo esta precisión existe una norma atinente a la valía de los bienes a expropiar, esta es la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1882 de 2018, norma que en su artículo 24 determina:

“Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

PARÁGRAFO 2º *«El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedara en firme para efectos de la enajenación voluntaria».* “

Entendida la revisión como la solicitud que realiza la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, para que quien contrató el avalúo comercial, lo corrija, reforme o confirme, para lo cual habrá un plazo de diez (10) días. Una vez resuelta la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que avalúo remitirá el expediente al IGAC para que de igual forma y en el mismo plazo, zanje la discusión.

Tales disposiciones en general vienen a procurar hacer efectivo la prohibición de que se den expropiaciones sin la justa reparación de los intereses del propietario. De ahí, que sea deber de las partes, en principio del demandante, allegar las respectivas valuaciones de los expertos como forma de instruir al juez director del proceso en el precio a tasar, sin embargo, no puede dejarse a un lado los requisitos especiales y exigencias que dichos trabajos deben reunir de cara a poder ser debidamente estimados. Por lo tanto, no solo es importante cumplir con la presentación del informe del experto o con la respectiva objeción, si se trata del demandado, sino que la misma cumpla los requisitos de validez necesarios a la hora de tomar un valor como definitivo.

Quien pretenda obtener mayor reconocimiento deberá demostrar los perjuicios causados en el respectivo avalúo y será labor del juez ponderar los intereses del afectado con los de la propia comunidad.

4.5.5 Estimación del avalúo como cometido pericial.

Valga decir que el Código General del Proceso en el artículo 226 y ss, desarrolla la prueba pericial, cuya procedencia opera cuando se pretende “verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos”.

La parte que pretenda valerse de una experticia deberá aportarla en la respectiva oportunidad. Esto es, el actor en su demanda (art. 82) o en el término para solicitar las adicionales (art. 370), y el convocado con su contestación (art. 96); o, cualquiera de ellos, dentro del plazo especial del artículo 227. Por último, terminada la audiencia de instrucción y Juzgamiento y escuchados los alegatos finales de las partes cuando a ello haya lugar, el fallador apreciará el dictamen en su sentencia; labor que emprenderá de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en la que evaluará la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, así como las demás pruebas que obren en el proceso. (STC2066-2021).

Entonces, en vigencia del nuevo estatuto de los ritos civiles, la valoración de ese medio de prueba puede recaer únicamente sobre el informe escrito elaborado por el perito siempre que no se haya requerido, a petición de parte o de oficio, su comparecencia a la audiencia con fines de contradicción; empero, si el experto fue convocado a vista pública y ha absuelto los respectivos interrogatorios, mal se haría en despreciar las respuestas y argumentaciones que brinde. En otras palabras, si el experto fue citado a juicio para sustentar su trabajo, debe valorar tanto el documento como la intervención oral por ser ambas manifestaciones las que constituyen el mismo medio suasorio.

Una vez precisada la expropiación al amparo de las reglas enunciadas, se advierte por parte de la Sala que en efecto no erró el Juez de primera instancia en acogerse al informe técnico correspondiente al avalúo comercial del 27 de junio de 2017, rendido por la Corporación Nacional de Valoraciones y Tasaciones, por solicitud de Yuma Concesionaria S.A., y con base en el cual la demandante Agencia Nacional de Infraestructura, ofertó al propietario la suma SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS (\$7.137.860,00), pues el mismo no se encontraba vencido a la fecha de la presentación de la demanda, y por ende, tiene incidencia al momento de ser valorado probatoriamente.

Aquí debe detenerse la Sala, toda vez que este aspecto fue punto de discusión de la recurrente. Como se dijera líneas atrás, el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, es claro en referir el tiempo máximo de vigencia del avalúo comercial, el cual utilizó la ANI para fijar el precio del inmueble, disposición que también fue nítida al indicar que el lapso de un (1) año comienza a contar “desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria”.

Así las cosas, cuando la entidad expropiante recibió la comunicación del avalúo y lo aceptó, como aquí sucedió, pues no hubo solicitud de revisión de Yuma Concesionaria S.A., ni tampoco impugnación ante el IGAC, inició a correr el año de vigencia del estudio para efectos de la presentación de la demanda de expropiación, pues el precepto es claro en referir que cuando se haya notificado la oferta al propietario afectado, la firmeza del avalúo solo operará para los efectos de la enajenación voluntaria, etapa previa al procedimiento de expropiación propiamente dicho; entonces como el avalúo comercial distinguido con consecutivo 3NIB0657 de 27 de junio de 2016 (fls. 17 – 37 ppal.), en que se basó la ANI para formular la oferta formal de compra No. YC-CRT – 42034 del 23 de agosto de 2016 (fls. 38 – 40 ib.), a Yoyse Andrade Arias, no fue objeto de revisión y/o impugnación por la solicitante Yuma Concesionaria S.A., es a partir de aquella fecha que empezó a correr el año de vigencia respecto de los efectos de la presentación de la demanda. Y, para efectos de la enajenación voluntaria, es decir, el lapso de treinta (30) días hábiles con que se cuenta para llegar a un acuerdo formal sobre la compra con el propietario, desde el 24 de agosto siguiente, fecha en la que se le notificó personalmente al afectado la oferta de compra (fl. 41 ib.), tal y como reza el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013.

Sin embargo, pese a la claridad de la disposición normativa y el imperativo de “será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria (...)”, el proceso efectivamente se

radicó el 04 de mayo de 2017 (fl. 54 cdno. Ppal.), tiempo en el cual no se había vencido el termino, pues había cabida hasta 27 de junio de 2017, para hacer valer dicho avalúo en el presente juicio. De suerte que, no advierte la Sala ninguna equivocación en la conclusión a la que arribó el a quo de desestimar el avalúo allegado por el demandado, conforme se expuso.

No obstante, al quedar por verificar el avalúo arribado al proceso por el demandado, debe decirse que éste no cumple con el requisito establecido en el artículo 7 de la Ley 1673 de 2013, Ley de Avaluadores, los cuales establece que, la inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores, aspecto que inclusive reconoció el perito Jorge Eliecer Jiménez, quien cuando rendía su interrogatorio en audiencia llevada a cabo el 26 de octubre de 2017. En su momento así dijo: ante las preguntas elaboradas por el representante de la ANI en su derecho de contradicción: *“¿Referencia el perito en su dictamen frente al marco normativo que, aplica la ley 1673 de 2013, ley del evaluador, la conoce, cumple usted con los requisitos?, contestó: si, en esa parte debo aclarar lo siguiente, estoy en trámite de obtener el RAA”*. (min 1:43:26 – 1:43:52).

En la misma senda, revisando su disertación en la audiencia, se evidencian manifestaciones que no permiten obtener plena convicción a dicho estudio, como, por ejemplo, inconsistencias e imprecisiones en la forma en que valoró los elementos que, a su juicio, integraban el valor del inmueble. Inició con la explicación

Para justificar el valor del predio refirió al método de comparación o de mercado, refiriendo el cual tras no encontrarse transacciones recientes en la zona para determinar el valor final del predio utilizó la metodología de encuesta en zonas de características similares con información de algunos avalúos realizados por peritos expertos, los cuales asignaron valores equivalentes a \$89.500 y \$96.985 por metro cuadrado, llegando a la conclusión del terreno no puede ser avaluado por hectáreas sino por metros cuadrados, arrojando el procedimiento un valor de \$129.000 por metro cuadrado por encontrarse en una Zona Suburbana, señalando a su vez la existencia de licencia de construcción, emanada por la Oficina de Planeación de Bosconia.

Terminada la intervención del experticio, así se dijo en la diligencia:

Pregunta la Juez: *¿díganos si tuvo en cuenta el avalúo catastral del año 2012 hacia acá, díganos en que caso lo tuvo en cuenta, y cuál fue el avalúo catastral para relacionarlo en el dictamen?,* **Contestó:** *no tuve en cuenta el avalúo catastral.* **Pregunta:** *manifiesta usted que hizo un estudio exhaustivo del predio para hacer el avalúo, ¿Qué clases de servicios públicos cuenta el bien inmueble?,* **Contestó:** *este es un predio que de acuerdo a la certificación emanada por planeación municipal está ubicada en zona suburbana, el cual tiene la disponibilidad de servicios públicos, toda vez que se encuentra al frente de la báscula, y al lado de unos predios desarrollados comercialmente los cuales cuentan los servicios públicos.* **Pregunta:**

*¿Dígame si el predio tiene la misma explotación y destinación al que hace referencia usted del hotel, bascula y de la ANI, colindantes a ese predio?, **Contestó:** el predio en el momento no está siendo explotado de manera similar. **Pregunta:** ¿Díganos si es cierto que pudo constatar que el predio se encuentra a mil metros del botadero de basura, y si esa ubicación no afecta el valor del mismo?, **contestó:** no puede precisar la medida exacta. **Pregunta:** ¿Tuvo usted en cuenta el botadero de basura al momento de sopesar el valor del predio?, **contestó:** Si señora. **Pregunta:** Manifiesta usted en el dictamen la información tabla 2, información sectorial puntos cardinales por el norte que, se encuentra con el acceso del relleno sanitario municipal, explique usted como se encuentra allí consignado y usted no aproxima y tiene en cuenta la distancia que existe entre este predio y en el otro. **Contestó:** es una información allegada a la lonja por la propietaria y la tomamos como base. **Pregunta:** ¿Díganos si el predio cuenta con servicio de alcantarillado y agua potable para que se pueda edificar allí una urbanización, o si hay una aproximación, o trabajo aprobado para obtener ese tipo de servicios públicos domiciliarios? **Contestó:** el predio cuenta con una licencia de loteo, el cual le permite tener un desarrollo a futuro, en el momento el predio no tiene los servicios como tal, pero los predios vecinos tienen los servicios públicos. **Preguntó:** ¿de qué fecha es la constancia licencia de urbanización que se le expidió a la demandada cuando se había certificado con anterioridad que era una zona restringida, que no era posible el suministro de los servicios públicos domiciliarios? **Contestó:** 14 de septiembre de 2017, es la licencia de construcción. **Preguntó:** diga al despacho ¿qué tipo de explotación tiene actualmente el predio? **Contestó:** no tiene ninguna explotación.*

Ahora, en su derecho de contradicción, el representante de la ANI, quien pidió la citación del perito con la finalidad de aclarar o complementar el dictamen, lo cuestionó sobre los mismos aspectos. Aquí se extraen los más relevantes:

***Pregunta:** ¿Puede indicar la destinación actual del predio a expropiar? **Contestó:** en el momento tiene una destinación agroindustrial. **Preguntó:** ¿que lo lleva a inducir que se está explotando de forma agroindustrial? **Contestó:** el predio tiene una vocación agroindustrial, cuenta con una licencia de construcción para su explotación comercial, el cual está en proceso de construcción y hasta el momento no tiene ninguna explotación.*

Estima la Sala acorde al escrutinio realizado que, no puede dársele credibilidad a la exposición de motivos que esgrimió el evaluador de la parte demandada, pues como se evidenció a medida que desarrollaba su interrogatorio, el método de encuesta utilizado para determinar el valor del inmueble no refleja detalladamente elementos que generen un mayor valor sobre el predio objeto de expropiación, si bien el recurrente refiere su inconformidad frente a la connotación de suelo rural, y uso agrícola, estimando como verdadera destinación del inmueble el tipo de actividad Agroindustrial y Comercial M2 Y M3, bajo la existencia de una **“licencia de construcción”** expedida con posterioridad a la inscripción de la oferta de compra formal, tornando dicha licencia nula de pleno derecho de conformidad con lo establecido en el artículo 13, de la Ley 9 de 1989, y conforme a una **“disponibilidad de servicios públicos”** que en últimas no patentiza el predio objeto de expropiación.

Ahora, si bien el a quo de conformidad con los avalúos presentados por las partes en el proceso de expropiación judicial, apreciará el dictamen de acuerdo a la sana crítica, solidez, precisión y calidad de sus fundamentos, estimando la Sala que, el Juez de Primera Instancia no erró al acogerse en el dictamen efectuado por la parte demandante para efectos de determinar la indemnización como consecuencia del avalúo; si bien y como fue señalado en líneas atrás la indemnización debe ser justa, teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado y, por lo tanto, esos intereses deben ser ponderados caso por caso, la función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio comprendiendo tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria.

En esta oportunidad debe detenerse la Sala, toda vez que, la indemnización como consecuencia del avalúo comercial presentado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA fue objeto de discusión por el recurrente. Como se dijera en líneas atrás al sentarse el daño emergente (representado en el valor del bien que sale del patrimonio del expropiado) y el lucro cesante (derivado de la actividad económica que eventualmente se desarrolle en el inmueble afectado por el hecho de la expropiación), comprende la importancia de verificarse que dichos daños estén inmersos en situaciones hipotéticas y superfluas. El dictamen, la idoneidad del perito, su comportamiento en la audiencia y las demás obras que obren en el proceso son detonantes en la expropiación judicial para examinar si hay cabida a una indemnización meramente compensatoria, reparatoria o restitutiva.

Adicional a lo anterior, y como quedo sentado en la audiencia del 26 de octubre de 2017, el perito a través del método de encuesta aplicado, no le fue posible arribar el precio asumido por la ANI como resultado de su avalúo, si bien señaló un uso del suelo agroindustrial, este no cumplió con dichas características, permitiéndole al a quo en su sana crítica detenerse en el precio estimado por el demandante. En todo caso, el valor indemnizatorio deberá fundamentarse en los perjuicios alegados y probados por quien solicita el resarcimiento.

Visto así el asunto, se evidencia que, en pleno uso de la sana crítica y el estudio exhaustivo de avalúos presentados como consecuencia de la expropiación vía judicial, y sus fundamentos para establecer el precio del bien inmueble, convino el a quo al acoger el avalúo comercial presentado por la ANI para determinar la indemnización.

De tal manera, encuentra este Cuerpo Colegiado acertada la decisión adoptada por el *a-quo* al considerar no acreditados en su totalidad los elementos de la acción impetrada, por lo que se procederá a CONFIRMAR la sentencia objeto del recurso de alzada, no sin antes precisar que, al darse respuesta negativa al

problema jurídico principal planteado, se hace inocuo por sustracción de materia ahondar en problema el planteado de manera subsidiaria.

Se concluye así que, bajo ninguna circunstancia, por carecer de fundamento legal alguno, prospera el reparo traído a conocimiento.

En mérito de lo expuesto, la Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESULEVE.

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del día 26 de octubre de 2017 proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, dentro del proceso de la referencia.

SEGUNDO: CONDENAR costas a la parte demandante, para tal efecto, fíjense como agencias en derecho en esta instancia la suma de UN (1) S.M.L.M.V., las cuales deberán ser liquidadas en el juzgado de origen de conformidad con el artículo 366 del C.G.P.

TERCERO: NOTIFICAR esta providencia, para este propósito remítase a la secretaría de esta Corporación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

SIN NECESIDAD DE FIRMAS
(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,
Ley 2213 de 2022;
Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Ponente

HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado

JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
Magistrado