

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C. cinco (5) de abril de dos mil veintidós (2022)

Agotado el trámite de la instancia y sin que se observe causal de nulidad o irregularidad que invalide lo actuado en todo o en parte, es del caso proferir el fallo a que haya lugar en el sublite.

I. ANTECEDENTES:

A. La pretensión y los hechos:

La EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P., Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, actuando por conducto de apoderado judicial, presentó demanda por la vía del proceso de Expropiación, en contra del señor HERNANDO SERRANO CASILIMAS, para que se decrete la expropiación a su favor de inmueble ubicado en la Carrera 14 número 40B- 64 de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-380493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. -Zona Centro, conforme al numeral 1° del artículo 399 del Código General del Proceso.

Para sustentar el *petitum* se afirmó que la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P, requiere adquirir con destino a la ejecución del Proyecto denominado "PARQUE LINEAL RIO ARZOBISPO - 5 KM", el bien inmueble de la Carrera 14 número 40B- 64 de Bogotá D.C., cuyos linderos se encuentran determinados en el líbello de la demanda, distinguido con la matrícula inmobiliaria número 50C-380493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. -Zona Centro, por lo que mediante oficio No. S-2019-354410 de 19 de diciembre de 2019 presentó oferta de compra total del predio al propietario, por la suma de: MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.333.819.570,00), valor fijado por la Lonja de Propiedad Raíz de Colombia - Lonprocol, según los valores determinados en el informe de avalúo comercial 2-031 del 14 de noviembre de 2019 la que le fue notificada personalmente el 10 de enero de 2020 al propietario como titular del derecho real de

dominio, oferta que fue inscrita en el Certificado de Matrícula Inmobiliaria 50C-380493 en la anotación 8.

Agotada la etapa de enajenación voluntaria sin haber llegado a su finalización, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, procedió a ordenar mediante la Resolución 0450 del 3 de marzo de 2020 el inicio del trámite de expropiación judicial, del inmueble objeto de la acción, por motivos de utilidad pública e interés social, la que le fue notificada a la parte expropiada personalmente el 11 de marzo de 2020, la que fue materia de recurso el que se resolvió mediante la Resolución 678 del 16 de junio 2020, siendo confirmada. Resolución la que se notificó al propietario a través de su apoderado judicial, cobrando ejecutoria el 18 de junio de 2020.

B. Lo demostrado en la instancia

Mediante auto del ocho (8) de junio de dos mil veinte (2020) se admitió la demanda, se ordenó su traslado al demandado y la inscripción de la acción en el folio de matrícula correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

El demandado HERNANDO SERRANO CASILIMAS fue notificado en debida forma como consta en autos, quien, dentro del término legal concurre al proceso a través de apoderado judicial, cuestionando el avalúo allegado por la actora, al considerar que *"...el avalúo comercial aportado por la entidad demandante, no corresponde con la realidad y el valor real de inmueble objeto de expropiación, tal como se puede evidenciar en la experticia técnica aportada por el demandado a través de avalúo comercial No. 592 del 12 de marzo de 2020, realizado por el Arquitecto Konrad Alvarado, miembro de la Lonja Inmobiliaria Nacional de Arquitectos Avaluadores, se puede evidenciar que el valor comercial del inmueble objeto de la expropiación es TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y ÚN MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$3.551.188.000)."*

Dentro de la oportunidad correspondiente, la parte demandante se opone a la objeción planteada indicando que la elaboración del dictamen debe estar enmarcada en lo preceptuado por la Ley 388 de 18 de julio de 1997, Decreto 1420 de del 24 de

julio de 1998 (compilado por el decreto 1170 de 28 de mayo de 2015) y la correspondiente Resolución reglamentaria 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, por lo que considera que frente al estudio de mercado, no cumple con las disposiciones de la Resolución 620 de 2008, concluyendo que *“De lo anterior podemos colegir, que el avaluo comercial No. 592 del 12 de marzo de 2020, allegado con la constestacion de la demanda suscrito por el Arquitecto KONRRAD ALVARADO R, no cumple con los requisitos tecnicos normativos y el valor determinado no es cierto dentro del marco legal y no puede ser tenido en cuenta.*

El análisis técnico presentado se realiza por parte de los profesionales técnicos de la Empresa de Acueducto de Bogotá, Direccion de Bienes Raices, el cual solicito sea desvirtuado, por cuanto no cumple con los requisitos normativos para tal efecto, aunado a lo anterior no tuvo en cuenta las afectaciones que el mismo tiene y que inicden directamente en la valoración del inmueble para determinar su valor.

De esta manera la parte actora objeta en todo su contenido el avaluo comercial por presentar un valor que no tiene sustento técnico, comercial ni normativo, presentado en los términos anteriormente citados y en caso de requerirse dentro de la etapa procesal pertinente, podrá ser ampliado.”

Pese a la imposibilidad de presentar excepciones, conforme a lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 399 del Código General del Proceso, no se encuentra circunstancia alguna que consolide la toma de decisiones para subsanar los defectos formales de la demanda.

Por lo que, al no observarse vicio en la actuación, se convocó a la audiencia de que trata el numeral 7° del artículo 399 del Código General del Proceso, en la que se interrogó a los peritos en torno a la elaboración del avalúo, quienes ilustran al despacho y a los asistentes a la audiencia sobre los lineamientos, visita al predio y metodología observados para la realización de cada una de las experticias, siendo procedente proferir el fallo de mérito.

II. CONSIDERACIONES:

1ª. Resulta claro que presentes los presupuestos jurídico-procesales que reclama la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, el asunto estaba llamado a ser resuelto mediante sentencia de mérito, máxime ante la ausencia de vicios con entidad suficiente para generar la nulidad de lo actuado.

2ª. Formulada la demanda y trabada en debida forma la relación jurídico procesal, sin que la pasiva se hubiere opuesto a la acción.

3ª. El acto legislativo No 1 de 1999, modificatorio del artículo 58 de la Carta, determinó 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."* (Resaltamos).

La expropiación, por regla general, requiere de la intervención de las tres ramas del poder público: **(i)** del legislador que define los motivos de utilidad pública o interés social que justifican la expropiación; **(ii)** de la administración que declara para un caso concreto los motivos de interés público o social e impulsa el proceso de expropiación; y **(iii)** de la justicia que controla el cumplimiento de los requisitos legales y constitucionales, garantiza el respeto a los derechos de los afectados, fija la indemnización y puede decidir si decreta o se abstiene de decretar la expropiación.

Según lo que establece el numeral 5° del artículo 399 del Código General del Proceso en el proceso de expropiación judicial no son admisibles excepciones de ninguna clase, pero el juez debe pronunciarse de oficio en la sentencia sobre la existencia de cualquiera de las circunstancias que configuren defectos formales de la demanda, sin que se observe de la revisión de la actuación que se consolide alguno de los consagrados en los artículos 82 y 399 del C.G. del P., por lo que no hay lugar a tomar correctivo alguno.

De igual forma, por sabido se tiene que, durante el proceso judicial, al tenor de lo preceptuado por el artículo 399 citado, el avalúo debe ser aportado por la demandante, el que en este caso fue dubitado por la pasiva quien aportó un nuevo dictamen para controvertir aquel en el que se contiene la estimación

del valor de la cosa expropiada como de sus mejoras e indemnizaciones a título de compensación.

4ª. Para la Corte Constitucional, *"...el ejercicio regular y legítimo de la potestad expropiatoria comporta un singular sacrificio de los derechos del afectado, en la medida en que vulnera su voluntad para disponer de parte de su peculio. Para reparar tal sacrificio se ha previsto entonces en la Carta una indemnización pecuniaria que equilibra los derechos objeto del daño ocasionado: ubi expropiatio ibi indemnitas.*

Pero ese daño legítimo debe en principio ser indemnizado y puede generar formas de responsabilidad objetiva, porque la persona expropiada no tiene por qué soportar una carga específica que debe asumir toda la sociedad, en razón del principio de igualdad de todos ante las cargas públicas, cuyo fundamento es el derecho de igualdad establecido en el artículo 13 de la Carta. Esto explica entonces que el ordenamiento superior haya consagrado el derecho a la indemnización reparatoria en cabeza del afectado.

Así las cosas, la indemnización no es compensatoria, esto es, ella no es un presupuesto o una condición de la indemnización que genera una compensación a cargo del Estado y a favor del expropiado, por el enriquecimiento patrimonial del primero. Si así fuera, la indemnización se fijaría con base en el valor objetivo del bien y no, como ordena la Constitución -inciso 4º del art. 58-, "consultando los intereses de la comunidad y del afectado". De aceptarse la tesis del carácter compensatorio de la indemnización se tendría que concluir que la expropiación es una simple conversión de valores: los bienes expropiados se reemplazan por su equivalente en dinero y no comprendería por tanto los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación. La indemnización en tal caso no sería entonces justa, como lo ordena el artículo 21 numeral segundo del Pacto de San José.

Por todo lo anterior, es evidente que la indemnización prevista por el artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado. Y en caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar

con base en el valor del bien y el interés causado entre la fecha de entrega del mismo y la entrega de la indemnización.” (sent. T.S. Distrito Judicial de Cali. Exp. 76001-31-03-001-2007-00244-03 M.P. Dr. Carlos Alberto Romero Sánchez). (Resaltado no es del texto)

5ª. Se ataca por la parte demanda el avalúo allegado por la actora, sosteniendo que el valor comercial del bien: *“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”. Para efectos de la indemnización se tendrán en cuenta el daño emergente y el lucro cesante y dentro del daño emergente derivado de la operación de expropiación, se incluirá el valor comercial del bien, tal como lo prescribe el artículo 61 de la Ley 388 de 1997”.*

Que el avalúo comercial realizado por la parte demandante al predio objeto del proceso, de propiedad de HERNANDO SERRANO CASILIMAS, no comprende una indemnización reparatoria e integral al daño causado por la expropiación del terreno en cuestión, ni de la actividad comercial desarrollada en él, correspondiente a un parqueadero público, puesto que el monto ofrecido por metro cuadrado de tierra no corresponde al precio comercial del suelo teniendo en cuenta sus características, así como la ubicación preferencial dentro del centro de Bogotá D.C., de lo que se evidencia en que el valor ofrecido por la entidad, **ni siquiera cubre el valor catastral del inmueble correspondiente al año dos mil veinte, tasado en MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y ÚN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$1.461.676.000)**, por lo tanto el valor ofrecido no tiene en cuenta la ubicación en una vía arteria de la ciudad, que lo hacen un predio de inmejorables condiciones comerciales para su explotación.

Además, el avalúo, presentado por la entidad demandante, carece de fundamentación técnica, no tiene en cuenta los criterios técnicos determinados por la ley artes, para determinar el valor comercial del metro cuadrado de un inmueble de las condiciones y ubicación como el del objeto del presente proceso; no concibe en ninguna manera la explotación económica del bien, la cual, si bien se realiza a través de un tercero, dicha actividad

económica genera ingresos periódicos significativos para el propietario del inmueble, lo que generó un rechazo de la oferta presentada por parte del mismo.

6ª. Realizada la audiencia de que trata el numeral 7º del artículo 399 del C.G. del P., concurrió a la misma por la parte demandante la auxiliar LEIDY JOHANNA URIBE a fin de sustentar el dictamen elaborado y aportado con el líbello de la demanda. Sustentación, la que no obstante su intervención en la audiencia señalada, no puede ser tenido en cuenta dado lo normado por el numeral 7º del artículo citado, ello por cuanto tal disposición prevé: ***“...el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos...”*** y en este caso, quien concurre no fue la perito que elaboró el avalúo. Nótese que con el líbello de la demanda, se aportó el dictamen que realizó el perito ARIEL ARMANDO LLANO MEDINA, persona que no concurrió a la audiencia.

En lo relativo al dictamen pericial presentado por la parte demandada que fuera elaborado por el auxiliar KONRRAD ATANASIO ALVARADO ROJAS, en la misma audiencia el auxiliar expone que el peritaje aportado al proceso, no fue solicitado para este caso específico, por lo que se tomó para un avalúo comercial para una aseguradora o póliza circunstancia que desnaturaliza el dictamen pues la finalidad del mismo no se fincó sobre los parámetros de un proceso expropiatorio.

En tales circunstancias, no emerge de tales dictámenes periciales el concepto vinculante de los mismos respecto del bien que en expropiación se demanda, quedando así, el inicialmente presentado, el que tampoco es definitivo, atendiendo lo siguiente: **(i)** se trata de una venta forzada, por lo que es dable la aplicación del artículo 90 del Estatuto Tributario, cuando prevé *“En el caso de bienes raíces, además de lo previsto en esta disposición, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior. En los casos en que existan listas de precios, bases de datos, ofertas o cualquier otro mecanismo que permita determinar el valor comercial de los bienes raíces enajenados o transferidos, los contribuyentes deberán remitirse a los mismos. Del mismo modo, el valor de los inmuebles estará conformado por todas las sumas*

pagadas para su adquisición, así se convengan o facturen por fuera de la escritura o correspondan a bienes o servicios accesorios a la adquisición del bien, tales como aportes, mejoras, construcciones, intermediación o cualquier otro concepto.” Y en este caso en concreto, se ha demostrado que el dictamen pericial adosado con la demanda ES INFERIOR AL AVALÚO CATASTRAL; **(ii)** conforme se indica en la anotación 7 del certificado de matrícula inmobiliaria 50C-380493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, el cien por ciento (100%) del inmueble, fue declarado como DE INTERESES CULTURAL y si bien tal declaratoria se tiene en cuenta en el dictamen aportado, no lo es con respecto de la totalidad del bien inmueble, segmentándose el mismo, sin aclararse porque razón, contrariando lo dispuesto por la Secretaría Distrital de Planeación (anotación 7 citada), no se le da la misma connotación a la totalidad del predio, más cuando en la anotación no se fijó límite o porcentaje alguno sobre el que exclusivamente recayera la declaración de patrimonio cultural, se entiende sobre el 100% del bien y no parte de este; **(iii)** en el mismo dictamen se indica que el predio *“Corresponde a un comercio, actualmente destinado a estacionamiento y comercio”*, dictamen, el que sobre este aspecto, no cumple con lo preceptuado por el parágrafo único del artículo 399 del C.G. del P.

En este orden de ideas y atendiendo lo señalado por la jurisprudencia *“...La indemnización no se limita al precio del bien expropiado. Si bien la jurisprudencia reconoce que el particular también sufre daños adicionales a la pérdida patrimonial del inmueble, el cálculo del resarcimiento que deba recibir el particular, no se limita a considerar el valor comercial del bien, sino que puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación”*¹ se considera justo y prudente para ponderar la justa indemnización para que su perjuicio sea reparado es únicamente con respecto al justo valor del bien demandado en expropiación, ya que el expropiado no debe enriquecerse a expensas del Estado y, por lo tanto determinar el valor de la indemnización que corresponde como lo pregonan el numeral 7° del artículo 399 del C.G. del P., en la suma equivalente al momento de su pago del valor del avalúo catastral del bien inmueble objeto de expropiación, incrementado en un cincuenta por ciento (50%).

¹ Sentencia C-1074 de 2002

6ª. Así las cosas, en el sublite aparecen demostrados los motivos de utilidad pública que justifica la expropiación pues es con el objeto de realizar la ejecución del proyecto "PARQUE LINEAL RIO ARZOBISPO - 5 KM", obra que igualmente es de interés social, por lo que la administración en cabeza de la entidad demandante acota las zonas requeridas por motivos de interés público como lo expone en la Resolución No. 0450 del 3 de marzo de 2020 que da inicio del trámite de expropiación judicial, del inmueble objeto de la acción, decisión y trámite adelantado el que cumple con los requisitos legales y constitucionales correspondientes y, ante el hecho evidente de que no se observa la configuración irregularidad alguna de forma ni de fondo, se ha de decretar la expropiación del bien inmueble señalado identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-380493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro, a favor de la parte demandante, con la consiguiente cancelación de los gravámenes, embargos e inscripciones que recaiga sobre el mismo, y su entrega, la que ya tuvo lugar en el presente asunto.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO. DECRETAR la expropiación del bien inmueble, cuyos linderos se encuentran determinados en el líbello de la demanda, distinguido con la matrícula inmobiliaria número 50C-380493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro, de propiedad del demandado HERNANDO SERRANO CASILIMAS, a favor de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ ESP, para el proyecto "PARQUE LINEAL RIO ARZOBISPO - 5 KM".

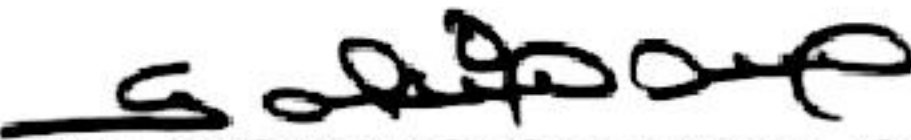
SEGUNDO. ORDÉNASE cancelación de los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el inmueble objeto de expropiación. Por secretaría ofíciase.

TERCERO. Teniendo en cuenta lo relacionado en la parte supra en cuanto al avalúo del bien, sus mejoras, el pago de estas últimas y los valores consignados en autos, se determina el

valor de la indemnización, en la suma equivalente al momento de su pago del valor del avalúo catastral del bien inmueble objeto de expropiación, incrementado en un cincuenta por ciento (50%).

CUARTO. No hay lugar a ordenar la entrega del bien, por cuanto la misma ya fue verificada en autos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
JUEZ