

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C. doce (12) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Ref.: 11001-3103-044-2020-00463-00

I. ASUNTO

Se procede a emitir la sentencia que corresponde en esta instancia dentro del proceso de la referencia, en la oportunidad contemplada por el artículo 399 del C.G. del P.

II. ANTECEDENTES

1. La Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- demandó a Luis Alberto Mogollón Gélvez, con el fin de obtener declaratoria, por causa de utilidad pública e interés social, de expropiación de una zona de terreno (532,05m²) del predio rural # uno montallantas, ubicado en la vereda Alcaparral de la jurisdicción del municipio de Pamplona (Norte de Santander), con matrícula inmobiliaria N°. 272-48033 y cédula catastral 545189003000000010192000000000.

2. Como sustento de sus pretensiones, la Empresa demandante refirió que para la ejecución del proyecto vial doble calzada Pamplona-Cúcuta, requiere la adquisición del área del bien identificada con la ficha predial PC-01-0022 del 5 de julio de 2018, elaborada por Sacyr Construcción Colombia S.A.S., por lo que, para su adquisición y mediante oficio No. UVPR-GP-2019013 del 14 de enero de 2019 le hizo una oferta de compra al señor Mogollón Gélvez por la suma de \$97'961.326.50, que corresponde al avalúo comercial practicado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y Arauca.

Añadió que como el demandado guardó silencio sobre la oferta, fue necesario expedir el acto administrativo No. 1450 del 30 de septiembre de 2019, para que se diera inicio al trámite de expropiación por la vía judicial.

La demanda fue conocida por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Pamplona, el cual admitió el libelo, mediante auto del 10 de julio 2020 -fl. 139 digital, archivo 20-ordenando correr traslado a la pasiva; así mismo, se decretó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del bien materia de acción y el reconocimiento de personería al abogado de la parte actora.

El extremo demandado se notificó por conducta concluyente el 20 de agosto de 2020 -fl. 149 digital, archivo 20-, quien, dentro del término concedido, se opuso a las pretensiones, al considerar que se debía ajustar la demanda y valorar toda el área del terreno y no únicamente el metraje requerido y, señaló que el avalúo aportado por el extremo actor carecía de vigencia, amén de objetar el valor del avalúo arrimado.

En virtud de lo preceptuado en numeral 6 del artículo 399 del Código General del Proceso, allegó un nuevo dictamen pericial.

Por auto del 21 de octubre de 2020, el Despacho de conocimiento, se abstuvo de continuar con el trámite por falta de competencia y lo remitió a los Juzgados Civiles del Circuito de esta ciudad -fls. 347 a 352 digital, archivo 20-.

Mediante proveído del 16 de diciembre de la pasada anualidad, esta célula judicial avocó conocimiento - archivo 35-.

III. CONSIDERACIONES

1. En el presente caso los presupuestos procesales se encuentran reunidos satisfactoriamente, pues las partes son capaces; atendiendo a los diversos factores que integran la competencia, este Despacho la tiene para tramitar y definir la acción; y, el libelo introductorio cumplió con los requisitos de forma exigidos por la ley procesal, de manera satisfactoria.

Ahora, la expropiación es una institución de derecho público por medio de la cual, habiendo motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, un bien deja de ser de propiedad particular y pasa al dominio del Estado. Esta es la llamada expropiación común, que requiere de sentencia judicial e indemnización previa, instituida en el artículo 58 de la Constitución Nacional.

Así las cosas, para que opere la expropiación, es necesaria la intervención de las tres ramas del poder público así:

1. El legislador fija los motivos de utilidad pública o interés común.

2.- La administración declara para un caso concreto los motivos de interés público y gestiona la expropiación.

3.- El juez controla el cumplimiento de las formalidades y fija la indemnización, mediante el procedimiento de expropiación.

2. La Corte Constitucional en su sentencia C-358 del 14 de agosto de 1996 se refirió a la expropiación de la siguiente manera:

“La expropiación implica el ejercicio de una potestad, de la cual es titular el Estado Social de Derecho, que le permite, con el cumplimiento de los requisitos constitucionales, quitar la propiedad individual sobre un determinado bien del beneficio del interés colectivo. De conformidad con los preceptos fundamentales, la expropiación común u ordinaria solo se aplica si el legislador, por vía general, ha señalado los motivos de utilidad pública o de interés social; si se ha adelantado un proceso judicial; si se ha pagado previamente la justa indemnización a la que tiene derecho el afectado”.

Entonces el objetivo de este proceso es cumplir con la finalidad del principio de primacía del interés general sobre el particular, el cual se encuentra consagrado en la norma de normas.

3. En el caso que nos ocupa, las pretensiones se enmarcan en los lineamientos anteriores, pues se trata de la adquisición por parte del Estado de una zona del terreno del inmueble declarado mediante la Resolución No. 1450 del 30 de septiembre de 2019, expedida por la aquí demandante como expropiable en razón a la utilidad pública que genera.

A la demanda presentada se han acompañado los documentos que para el caso exige la ley especial, incluyendo el folio de matrícula inmobiliaria que detenta la propiedad del inmueble materia de expropiación en cabeza de la parte demandada -fl. 302 digital, archivo 20-, el mencionado acto administrativo la constancia de ejecutoria sin que se hubiese propuesto recurso alguno contra la decisión y el avalúo del predio que, conforme al mismo, resultó en una indemnización en favor del propietario por valor de **\$97'961.326,50**.

Ahora, la parte demandada no estuvo de acuerdo con el avalúo arrimado al plenario y allegó uno -fls. 22 a 86 digital, archivo 002- con el fin de desestimar el precio de la oferta de la Agencia, el, cual concluyó en la suma de **\$1.143'157.400** a favor del demandado, pero por la totalidad del predio.

4. Puestas en este orden las cosas, se entrará a analizar cuál de los dos avalúos aportados, resulta ser el valor de la indemnización que deberá decretarse, atendiendo los interrogatorios que absolvieron cada uno de los expertos en la materia, en tanto que, en esta clase de proceso, no se pueden proponer excepciones de ninguna clase.

5. Previo a ello, se hace imperioso aclarar un reparo de tipo formal presentado por la pasiva desde su intervención, al manifestar que el avalúo arrimado por la entidad demandante carecía de vigencia, lo cual impedía haber admitido la demanda.

Frente a este planteamiento ha de recordar que el artículo 399 del C.G.P. refiere que en su numeral tercero que:

“a la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos...”

Ello quiere decir que el tema de temporalidad no es requisito de admisibilidad del proceso de expropiación, ya que adelantar este trámite judicial significa que quedaron atrás los estadios de la oferta de compra del bien, escenario en el cual se tuvo el valor del avalúo, además del arreglo directo o enajenación voluntaria (mecanismo que no hizo uso el demandado) y, en este escenario, sólo se discute la tasación del resarcimiento a que tiene derecho el afectado por perder su derecho de propiedad por esta vía forzosa.

Aunado a ello, ese debate caería en el vacío, atendiendo que, anticipadamente se dirá que el avalúo base de la presente decisión es el que elaboró el ingeniero José Luis Báez Fuentes y, que fue arrimado por el titular de dominio, y no el que se tilda de, no vigente.

6. En virtud de lo anterior, se expondrán las razones por cuales esta sede judicial no tendrá en cuenta el laborío que se incorporó con la demanda:

6.1. Nótese que tal como lo expuso el ingeniero Jairo Contreras Márquez (experticia arrimada por la parte actora), para obtener el valor del predio sólo tuvo en cuenta la fracción requerida por la ANI y no toda el área del bien, desconociendo con ello si el terreno o no, se encontraba destinado a actividades productivas.

También en su exposición, refirió que la base jurídica para proferir el avalúo fue la normatividad regulada en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Pamplona, el cual no había sido reformado desde el año 2002, afirmación que desconoce que ese instrumento técnico, fue modificado el 28 de diciembre de 2015¹.

6.2. Igualmente, revisada la sustentación del informe valuatorio presentado por la Agencia demandante, no logró determinar y explicar el cambio en los valores adoptados dentro de la investigación económica de la zona, pasando de un valor por metro cuadrado de \$298.000.00 a una suma estimada de \$183.510.00 por metro cuadrado, impidiendo verificar todos los cálculos que soportan el resultado final y los intermedios.

¹ <http://pamplona.nortedesantander.gov.co/Transparencia/PlaneacionGestionyControl/DIAGN%C3%93STICO%20PBOT%20AMPLONA.pdf>

6.3. Quedó establecido en la sustentación del Ingeniero Contreras Márquez que no realizó ninguna consulta ante las entidades competentes, a fin verificar que el área del predio, báculo de esta acción **no era desarrollable**, pues en su exposición, fue enfático en decir, que, pese a la afectación de la zona a expropiar, el terreno se podría seguir desarrollando, excluyendo el concepto emitido por la Secretaría de Planeación Municipal de Pamplona².

6.4. Adicionalmente, se consagran datos no fueron corroborados por el Avaluador y estos afectan la estadística y por lo tanto el soporte del valor comercial asignado a la porción de terreno.

6.5. Súmese a lo expuesto que dicha experticia, no se ajustó a los requisitos legales respecto a los procedimientos valuatorios, ya que el perito usó el método de comparación o de mercado, con fundamento en viviendas comerciales del sector y no con terrenos semejantes o comparables, o por lo menos con la misma vocación económica “área silvopastoril” o en su defecto suelos aprovechables para la siembra de cultivos.

En virtud de lo anterior, el Avalúo corporativo No. 077 de 13 de noviembre de 2018 (presentado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NORTE DE SANTANDER), no cumple con la resolución IGAC 620 de 2008, ni el Decreto 422 de 2000, ya que este trabajo no contiene toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo.

7. Situación diferente ocurre con el avalúo elaborado por la CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA, en el cual el Ingeniero José Luis Báez Fuentes explicó la normativa que sustenta su trabajo, la cual se encuentra vigente.

A su turno, expresó que el bien objeto de estudio, se encuentra “premiado” en sus alrededores, pues se encuentra ubicado tanto al frente como en el fondo con un enfoque comercial, que aumenta su valor.

7.1. Que, al no ser un terreno desarrollable, fraccionar una porción de terreno, afecta su homogeneidad y desvaloriza su precio.

7.2. De otra parte, su análisis se hizo sobre la totalidad del bien y no, únicamente sobre el área a expropiar, describiendo la productividad de este.

Esbozó la variable que tuvo para llegar al valor del metro cuadrado, en tanto que la ubicación del lote se puede considerar como un centro poblado urbano, pese a que el uso del suelo lo catalogó como rural.

² Ver folio 184 archivo 20.

7.3. Además, puntualizó que, no sólo hizo uso del método de comparación, sino el residual, en el cual, con base a la factibilidad para el desarrollo útil del predio, obtuvo un valor similar al arrojado para esa investigación.

8. Entonces, confrontadas las dos experticias, se advierte que la presentada por la pasiva logró demostrar las falencias que afectaron el avalúo oficial del bien inmueble objeto de expropiación.

Bajo dicho cariz se dará pleno valor probatorio al segundo laborío anexo, que milita en el plenario obrante a folios 177 a 205 digital, archivo 20, como quiera que, con el interrogatorio efectuado al perito, logró advertirse, además su idoneidad, experiencia y capacidad, así como su convicción frente a las conclusiones a las que llegó.

9. Por lo que, en este caso, aplicando las operaciones aritméticas efectuadas por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Norte de Santander y Arauca, el costo del metro cuadrado del área requerida es de \$340.000 para el año 2020, generando un total de \$180'880.000.00, que debidamente indexado desde dicha data a la actualidad, asciende a la suma de **\$185.000.273.00**, valor al que se la añadirá los gastos notariales, catalogados como daño emergente y que se determinaron en **\$3.943.000.00**³ para un total de **\$188.943.273.00**, del cual faltaría por consignar un saldo, en tanto que el guarismo ofrecido en el año 2018 ya fue puesto a disposición del despacho - archivo 55-.

10. Resulta entonces procedente la prosperidad de las pretensiones incoadas siendo de utilidad pública e interés social la expropiación de una zona de terreno (532,05m²) del predio rural # uno montallantas, ubicado en la vereda Alcaparral de la jurisdicción del municipio de Pamplona (Norte de Santander), con matrícula inmobiliaria N° 272-48033 y cédula catastral 545189003000000010192000000000. En consecuencia, el valor de la indemnización corresponde a la suma de **\$188.943.273.00** de los cuales ya se encuentran consignados **\$97.961.326.50** cuyos títulos se ordenarán entregar a órdenes del demandado y se concederá el término de veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para que la demandante **consigne el saldo**, con destino al presente asunto. Así mismo se cancelan los gravámenes, embargos e inscripciones existentes que recaigan sobre el predio, para lo cual deberá oficiarse a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

IV. DECISIÓN

Por lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

³ Téngase en cuenta que el área total del predio es 3.230m² y la zona requerida 532m², lo que generó el porcentaje de 16.4%. y de ahí se desprende el valor de los gastos notariales.

V. RESUELVE

PRIMERO.-DECRETAR por causa de utilidad pública e interés social a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y en contra de Luis Alberto Mogollón Gélvez, la **expropiación de una zona de terreno** (532,05m²) del predio rural # uno montallantas, ubicado en la vereda Alcaparral de la jurisdicción del municipio de Pamplona (Norte de Santander), con matrícula inmobiliaria N° 272-48033 y cédula catastral 545189003000000010192000000000; con ocasión de la resolución No. 1450 del 30 de septiembre de 2019 proferida por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- mediante la cual se dispuso:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDÉNESE, por motivos de utilidad pública e interés social, el inicio del trámite de expropiación judicial del siguiente **INMUEBLE**:

Una zona de terreno, identificada con la ficha predial No. PC-01-0022 del 05 de julio de 2018, elaborada por SACYR CONSTRUCCION COLOMBIA S.A.S, con un área requerida de **QUINIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS (532,05 m²)**, debidamente delimitada dentro de la abscisas INICIAL K 56+321,74 D y FINAL K 0+035,38 EJE 67 D, la cual se segrega de un predio de mayor extensión denominado "PREDIO RURAL PREDIO # UNO MONTALLANTAS", ubicado en la vereda Alcaparral de la jurisdicción del Municipio de Pamplona, Departamento de Norte de Santander, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 272-48033 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona y cédula catastral No. 545180003000000010192000000000 y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la Ficha Predial: NORTE: En longitud de cincuenta coma ochenta y ocho metros (50,88 m) con (1-3) Predio rural predio # seis Lavadero de Carros - Marlen Mogollón Gélvez; SUR: En longitud de cuarenta y tres coma noventa y seis metros (43,96 m) con (3-14) Predio rural predio # uno montallantas - Luis Alberto Mogollón Gélvez; ORIENTE: En longitud de cero coma cero (0,00 m) con (3) Predio rural predio # seis Lavadero de Carros - Marlen Mogollón Gélvez; OCCIDENTE: En longitud de veinte coma sesenta y siete metros (20,67 m) con predio de (14-1) Predio rural uno "De reserva" - Marlen Mogollón Gélvez

Que dicha área comprende los siguientes **CULTIVOS, ESPECIES, CONSTRUCCIONES Y MEJORAS**, tomadas de la Ficha Predial: Pino 0 ≤ Ø ≤ 20 cm (en cantidad de 8 unidades). 1. Corral con paraleles en madera (6 varas h:1,30 m). (CA1). Vetustez: 14 años. Estado de conservación: Regular (en cantidad de 5,56 m²) 2. Cerca en alambre de púas (3 hilos). (CA2). Vetustez: 14 años. Estado de conservación: Regular (en cantidad de 15,43 ml).

SEGUNDO. - DETERMINAR cómo valor de la indemnización del bien materia de expropiación la suma de **\$188.943.273.00** de los cuales ya se encuentran consignados **\$97.961.326.50**, los que se ordenan entregar al demandado.

TERCERO. ORDENAR a la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- que, dentro del término de los 20 días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, ponga a disposición de este estrado judicial el saldo, por concepto de la indemnización.

CUARTO. - DECRETAR la cancelación de los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien materia de expropiación, **OFICIANDO** en tal sentido al Registrador respectivo para lo de su cargo.

QUINTO. - En firme la sentencia, realícese la entrega del bien objeto de la acción, en caso de que ello no hubiere ocurrido. Una vez se haya efectuado ésta, la demandante deberá informar a este estrado judicial con el fin de materializar lo consignado en el numeral 10º del precepto 399 del Código General del Proceso.

QUINTO. - Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

La Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heny Velasquez Ortiz', written in a cursive style.

HENY VELASQUEZ ORTIZ