



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil del Circuito de Bogotá

Carrera 10 No. 14-33 piso 15 Teléfono 2823911

Edificio Hernando Morales Molina

J48cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., doce (12) de agosto de dos mil veinte (2020)

Ref: Proceso No. 110013103012199901898 00

Visto el informe secretarial y en atención a la solicitud de la demandante quien solicita se le indique el valor de la indemnización correspondiente, procede el Despacho a emitir decisión en tal sentido, conforme a los siguientes,

I. ANTECEDENTES

1. A través de la sentencia proferida por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá el 31 de julio de 2000 (fls. 250 a 261, tomo I), decretó la expropiación del inmueble requerido a favor de la EAAB, esto es, el predio Sector 1, Sector 2, Sector 3, Sector 4, Sector 5 y Sector 6, los cuales hacen parte de la heredad de mayor extensión denominado “Club los Lagartos”, ubicado en la Diagonal 103 No. 61-80 de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria 50N-874080 y, para efectos del avalúo de la correspondiente indemnización designó dos auxiliares de la justicia, procediendo con el trámite correspondiente.

2. No obstante, dentro del recurso de revisión efectuado por la Corte Constitucional en la sentencia de tutela T-360 de 2011 de fecha 6 de mayo de la mismas anualidad, dentro del expediente T-2861086 (fls. 433 a 449, Tomo II), el alto Órgano revocó la sentencia de tutela proferida por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia el día 28 de septiembre de 2010, que confirmó el fallo de primera instancia proferido el 24 de agosto de 2010 por el Tribunal Superior de Bogotá; para en su lugar, conceder el resguardo deprecado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y en consecuencia, DEJÓ SIN EFECTO la providencia calendada 20 de agosto de 2009 proferida por el Juzgado 12 Civil del Circuito de esta Urbe, dentro del presente asunto, por medio de la cual se requirió a la gestora para que procediera a realizar la consignación pertinente a la indemnización de que trata el art. 456 del C.P.C.; asimismo, para dejar sin efecto el trámite procesal surtido para establecer el valor de la indemnización efectuado desde la fecha que decretó la expropiación.

3. Por otro lado, la Corte Constitucional en la referida providencia, ordenó al Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, que en el término de cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la notificación del fallo de tutela, realizará las gestiones tendientes a decretar una nueva experticia que se ajustará y tendiente a designar dos expertos, uno elegido de la lista del IGAC y el otro perteneciente a los auxiliares de justicia.

4. Fue por ello, que el juzgado de conocimiento designó a los profesionales Omar Augusto Muñoz Ibarra – IGAC-, y Adriana Arango Castiblanco – auxiliar de la lista de auxiliares de la justicia, quienes emitieron el dictamen pericial que obra a folios 580 a 613 del Tomo II, el cual se corrió traslado mediante providencia de 19 de agosto de 2016 (fl. 643, ib), en donde la parte demandada solicitó aclaración y complementación al mismo (fls. 645 y 646, ib), razón por la cual se requirió a los auxiliares para que dieran respuesta a lo solicitado por la sociedad Club los Lagartos, tal como se constata en auto de 31 de enero de 2017 (fl. 648, ib).

5. En atención a lo anterior, los peritos emitieron la correspondiente aclaración y complementación a su experticia (fls. 649 a 658, ib), de la cual se puso de conocimiento a las partes por el término de ley, mediante providencia adiada 24 de agosto de 2017 (fl. 677, ib), sin que la experticia hubiese sido objeto de reproche alguno, como se advirtió en auto de 6 de diciembre de 2017 (fl. 684, ib).

II. CONSIDERACIONES

1. Claro es que en el proceso de expropiación, el demandado tiene derecho a una indemnización por ser despojado de la propiedad, compensación incluye no sólo el valor de la edificación, mejoras y predio sino también cualquier otro daño que hubiere sufrido el expropiado o damnificado, como el lucro cesante por arrendamientos dejados de percibir o el valor de las cosechas perdidas si se trataba de un bien cultivado por él mismo, etc., siempre que por virtud del art. 177 del Código de Procedimiento Civil, se funde en pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

2. Es por lo anterior, el perito que realiza el avalúo de los bienes en el proceso de expropiación debe determinar separadamente la indemnización a favor de los distintos interesados y por los diferentes conceptos de daño. El precio a que tiene derecho el titular del dominio afectado con la medida de expropiación corresponde al precio del bien inmueble sustraído de su patrimonio y a los perjuicios ocasionados con la expropiación que pueden recaer en personas diferentes, como ocurre cuando se afecta a un arrendatario o a un poseedor.

3. Por cuanto que, conforme mandato constitucional, la propiedad privada [art. 58 de la Constitución Política], establece que el Estado tiene vedado imponer penas confiscatorias, tributos desproporcionados o expropiar a particulares sin indemnización previa, de manera que no puede, sin que exista justo título despojar a una persona de los bienes legalmente adquiridos y que integren su patrimonio.

4. Es así, que con la indemnización se pretende resarcir todos los daños y perjuicios sufridos por el demandante con ocasión de la expropiación, desde la fecha en que se produjeron los perjuicios; esto es, desde la expropiación del mismo, y no comprende únicamente el valor del inmueble expropiado, pues si el propietario pide y demuestra la ocurrencia de perjuicios diferentes, deberán serle reconocidos; tal como lo dispone el numeral 6° del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, que establece: *"La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto."*

5. Por otra parte, no puede perderse de vista que de acuerdo al artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, para lo cual se debe tener 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, sin embargo, ello no quiere decir que tal avalúo deba tomarse a ciegas como base de la indemnización, ni que no pueda ser modificado por un peritazgo que derrumbe los postulados sobre los cuales se edificó.

6. Además, para efectuar el avalúo de la indemnización, le corresponde al Director del proceso designar a más de un perito con el propósito de que se determine el monto de la respectiva indemnización que por derecho tiene el demandado, tal como lo preceptuó la sentencia de tutela T-638 de 2011; así como, verificar que los auxiliares cumplan con las cualidades requeridas que dispone el art. 8° del Código de Procedimiento Civil; asimismo, que se acrediten los requisitos específicos en los casos de expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, esto es, las previsiones del Decreto 1420 de 1998, en relación a los métodos implementados para la elaboración de la experticia, teniendo en cuenta su destinación y características del predio dentro del plan de ordenamiento territorial.

7. Así las cosas, en el presente asunto, se tiene que los auxiliares Omar Augusto Muñoz Ibarra – IGAC-, y Adriana Arango Castiblanco – auxiliar de la lista de la justicia, previa designación y posesión de su cargo procedieron a emitir la respectiva experticia de los predios Sector 1, Sector 2, Sector 3, Sector

4, Sector 5, Sector 6, Sector 7, Sector 8 y Sector 9 [según el acuerdo de transacción suscrito entre las partes (fls. 291 a 303, Tomo I),]los cuales hacen parte de la heredad de mayor extensión denominado "Club los Lagartos", ubicado en la Diagonal 103 No. 61-80 de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria 50N-874080, el cual fue decretado por expropiación mediante sentencia adiada 31 de julio de 2000, proferida por el Juzgado 12 Civil del Circuito de esta ciudad.

8. En efecto, sea lo primero en resaltar que los enunciados profesionales son personas idóneas, además se presume su experiencia en la materia, en razón que el señor Muñoz Ibarra fue contratado como uno de los profesionales por parte del IGAC y, la señora Arango Castiblanco, para ser parte de los auxiliares de la justicia debió cumplir con unos requisitos mínimos exigidos por el Consejo Superior de la Judicatura para aceptarla en la calidad de perito evaluador.

9. Por otro lado, se evidencia que en el respectivo laborio se indicó que conforme a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 24 de julio de 1998, se implementó para establecer la correspondiente indemnización los métodos de comparación o de mercado y el de costo de reposición (fl. 586, Tomo II); el primero, tiene como base el estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo y, el segundo, estimó el costo total de la construcción a precio actual de un bien similar al expropiado.

10. También, se refleja en el dictamen que se hizo alusión a la destinación y características específicas de las heredades expropiadas, comoquiera que se verificó la existencia de áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebrada, arroyos, lagos, laguna, ciénagas, pantanos, embalses y humedades en general [Acuerdo No. 16 de 1998, emitido por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, por medio de la cual se determinan las condiciones ambientales del plan de ordenamiento territorial municipal], para llegar a las siguientes conclusiones:

10.1. Zonas hidráulicas: Las áreas expropiadas se encuentran dentro de las zona de ronda hídrica del Río Salitre, conforme al plano 1 de 1 D.B.R. 012 de fecha noviembre de 2000, levantado por el topógrafo Ramiro Contreras, quien tiene la matrícula profesional No. 01-10046.

10.2. Investigación económica según método de comparación o de mercado: En donde indicaron que conforme a lo reglamentado en el Decreto 1420 de 1998, se dispuso a determinar el justiprecio del fundo a partir del estudio de ofertas correspondientes para el año 1999, anexando al documento el respectivo estudio; aunado, realizaron la deflactación de costos unitarios de urbanismo del año 2006 para la fecha de la oferta de compra [12 de abril de 1999], para concluir que se adoptaría como valor

del terreno para la oferta de compra la suma de \$31.000.00; rubro que es obtenido de la siguiente formula:

Valor para el terreno = Mayor valor rural [\$7.500 m²] más (+) valor metro cuadrado (m²) de urbanismo [\$23.500] = \$31.000,00 m².

Precio [\$31.000] que al ser aplicado por el área total del predio [17.362,67], arrojó como resultado, la suma de \$649.971.603,00

- 10.3. Además, indicaron que realizaron la correspondiente deflactación así: *"para el cerramiento se toma el 50% del valor del **CONTRATO CIVIL DE OBRA**" de fecha 15 de octubre de 2003, celebrado entre la CORPORACIÓN CLUB LOS LAGARTOS y la empresa ANDIMALLAS Y ANDIMETALES S.A., por un valor de \$36.304.593, el cual deflactamos a la fecha de la oferta de compra adoptando un valor de \$26.474.746.."*
- 10.4. También, en la investigación económica, tuvieron en cuenta los árboles talados clasificándolos por especie, altura y la cantidad neta de 763; ello, para establecer el cálculo correspondientes de los mismos, para lo cual tuvieron en cuenta la tabla de compensación de tala de árboles expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente en donde se parte con el salario mínimo legal vigente para el año 2008 [\$461.500]; no obstante, para el caso concreto, los auxiliares decidieron implementar el salario correspondiente para el año 1999, data en que se realizó la oferta de compra, esto es, \$236.460; para concluir que por éste concepto, le corresponde como indemnización la suma de \$85.254.087,00; conforme a la siguiente tabla:

TIPO DE ÁRBOL	ESPECIE	No. ÁRBOLES MAYORES DE 4M	VALOR UNITARIO	VALOR COMPENSACIÓN AÑO 1999
Acacia	Nativo	25	\$111.727	\$2.793.175
Cerezo	Nativo	1	\$111.727	\$111.727
Eucalipto	Nativo	85	\$111.727	\$9.496.795
Frutal	Nativo	1	\$111.727	\$111.727
Nativo	Nativo	505	\$111.727	\$56.422.135
Pino	Nativo	141	\$111.727	\$15.753.507
Sauce	Nativo	3	\$111.727	\$335.181
Subtotal		761	\$111.727	\$85.024.247
TIPO DE ÁRBOL	ESPECIE	No. ÁRBOLES MAYORES DE 7M	VALOR UNITARIO	VALOR COMPENSACIÓN AÑO 1999
Acacia	Nativo	0	\$114.920	0
Cerezo	Nativo	0	\$114.920	0
Eucalipto	Nativo	2	\$114.920	\$229.840
Frutal	Nativo	0	\$114.920	0
Nativo	Nativo	0	\$114.920	0
Pino	Nativo	0	\$114.920	0
Sauce	Nativo	0	\$114.920	0
Subtotal		2	\$114.920	\$229.840
Total		763		\$85.254.087

- 10.5. Ahora, respecto a la tasación del **lucro cesante y daño emergente**, tomaron el valor que se obtuvo del avalúo del fundo [\$649.971.603,00], para deflektuarlo en el período de 12 de abril de 1999 al 27 de octubre de 1997¹ y así obtener la suma de \$521.453.638, que al ser ajustado conforme al IPC de cada mes hasta el 29 de mayo de 2007, fecha en que la demandante realizó consignación para que se accediera a su petición de entrega anticipada, proyectó el rubro de \$1.095.334.345, al cual se le restó lo del depósito judicial [\$484.308.800], para tener el valor de \$611.025.545, que al ajustarlo a la fecha de presentación del avalúo [01-07-2015], resultó la totalidad de \$813.965.712.
- 10.6. Aunado a lo anterior, se evidencia que la demandada Club Los Lagartos, por intermedio de su apoderado judicial, solicitó aclaración y complementación a la experticia [fls. 645 y 646, Tomo II], para proclamar: i) cual era el incremento monetario en la finca raíz, en especial de las zonas expropiadas, para determinar el justiprecio de las mismas; ii) actualización del valor del cercamiento desde el 10 de julio de 2015 a la fecha de solicitud de aclaración; iii) el método implementado para el avalúo de los árboles, debidamente actualizado a la fecha de esta reclamación.
- 10.7. Petición que fue atendida conforme a la adición al laborío visible a folios 654 a 658, en donde se dieron respuesta a cada una de lo solicitado por la convocada a juicio; igualmente, procedieron a la actualización del valor establecido para el lucro cesante y daño emergente [\$813.965.712], desde el mes de agosto de 2015 a enero de 2017, para indicar que era la suma de \$896.856.945; complementación que se puso de conocimiento a las partes mediante auto de 24 de agosto de 2017 por el término legal de 3 días (fl. 677, ib), sin que dentro de tal lapso hubiese existido reproche alguno por parte de los extremos en contienda tal como se indicó en providencia calendada 6 de diciembre de 2017 (fl.684).

11. Así las cosas, previa apreciación del dictamen expuesto por los auxiliares, conforme las reglas de la sana crítica y en conjunto con el arsenal probatorio, se acogerá el mismo porque:

- 11.1. El dictamen partió del justiprecio dado al inmueble objeto de expropiación en la oferta de compra (fls. 62 a 67, Tomo I), esto es, la suma de \$484.308.800,00 M/cte.; para realizar la deflactuación del mismo, hasta el mes de octubre de 1997 fecha en que la demandada hizo entrega a la demandante, de mutuo acuerdo; hasta llegar al valor total de \$649.971.603,00, precio que no dista mucho al de la oferta de compra.

¹ Data desde que la demandante está ocupando las áreas materia de expropiación, conforme a lo indicado por las partes en el acuerdo de transacción que obra a folios 291 a 303 del Tomo I.

- 11.2. Sumado a lo anterior, los auxiliares en el momento de realizar la correspondiente actualización del justiprecio del predio, al llegar al año 2007, descontaron el precio que la demandante depositó para efectos de la entrega anticipada.
- 11.3. Además, el experticio fue claro en indicar el método implementado para determinar el avalúo correspondiente del inmueble, junto con su destinación y característica dentro del plan de ordenamiento territorial.
- 11.4. También, tiene firmeza, precisión y calidad en sus fundamentos; aunado a la competencia de los peritos, tuvo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución No. 620 de 2008.
- 11.5. Adicionalmente, determinaron con precisión el área real de expropiación, conforme al acuerdo privado de transacción suscrito entre las partes y aceptado por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, mediante auto de 1º de agosto de 2001 (fl. 304, Tomo I), esto es, 17.362,67 M2.
- 11.6. Por otra parte, la determinación del lucro cesante y daño emergente, se determinó del justiprecio dado al fundo, para proceder a ser actualizado con base en el IPC a la fecha de enero de 2017.
- 11.7. Igualmente, al ponerse de conocimiento la correspondiente aclaración y complementación de la experticia, la misma no fue objeto de reproche alguna, quedando en firme el valor de la indemnización establecida para tal data, tal como se adoptó en auto de 6 de diciembre de 2017 (fl. 684, Tomo II), razón por la cual no se realizará la actualización de la compensación a la fecha actual, por cuanto que de hacerlo se generaría un perjuicio grave al erario público, por cuanto que, conforme a lo reglamentado en el estatuto procesal civil, una vez evacuado el trámite correspondiente de la experticia, es deber del juez emitir la decisión correspondiente frente a la tasación de la indemnización definitiva.

12. En suma, se tiene que la indemnización que prevé el artículo 62 de la ley 378 de 1997, es así:

Por concepto del daño emergente	\$	649.971.603,00
Por concepto del lucro cesante	\$	896.856.945,00
TOTAL	\$	1.546.828.548,00

13. No obstante, como la demandante realizó un depósito judicial por el valor \$484.308.800,00 M/cte., tal rubro será tenido en cuenta y por ello, resulta ser procedente, descontarse de la totalidad de la indemnización

[\$1.546.828.548,00], para tener claro la diferencia a cancelar por la demandante dentro del término concedido para tal fin, es decir, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, tendrá que consignar la suma de \$1.062.519.748,00., para completar el rubro de \$1.546.828.548,00., que se estableció como compensación definitiva.

Por lo expuesto, el Juzgado 48 Civil del Circuito de Bogotá D.C.,
RESUELVE:

1. **TASAR LA INDEMNIZACIÓN** que prevé el artículo 62 de la Ley 378 de 1997, en la suma \$1.546.828.548,00., conforme a las razones expuestas.

Es de indicar, que la demandante durante el transcurso procesal realizó una consignación, valor que se tiene en cuenta y por ello, el valor exacto a depositar es \$1.062.519.748,00., conforme se explicó en el numeral 13 de la parte considerativa de esta providencia.

2. **CONCEDER** a la demandante un término máximo de veinte (20) días, siguientes a la notificación por estado de esta providencia, para que proceda a cancelar el valor de la indemnización fijado en el numeral anterior, so pena de la acción prevista en el numeral 8° del art. 399 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

El Juez,

SAÚL PACHÓN JIMÉNEZ

**JUZGADO CUARENTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.**

La presente providencia fue notificada en ESTADO No.
36 de agosto 13 de 2020.

GINA NORBELY CERÓN QUIROGA
Secretaria