



**República de Colombia**  
**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva**  
**Sala Quinta de Decisión Civil Familia Laboral**

Magistrada Ponente: **ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**

Proceso : Declarativo Especial de Expropiación  
Radicación : 41001-31-03-005-2020-00188-02  
Demandante : AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA  
Demandado : MORENO VARGAS SOCIEDAD ANÓNIMA – MOTERRA S.A.  
Y OTRA  
Procedencia : JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA

Neiva, veintinueve (29) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

### **1.- ASUNTO**

Resolver el recurso de apelación interpuesto por las partes litigantes, contra la sentencia de primera instancia proferida en el asunto de la referencia.

### **2.- ANTECEDENTES RELEVANTES**

#### **2.1.- DEMANDA<sup>1</sup>**

La Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, accionó a las sociedades comerciales MOTERRA S.A. y HOCOL S.A., ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, con las siguientes pretensiones:

- i) Que se declare la expropiación por vía judicial de 14.065,92 M2 de terreno, contenidos en el inmueble denominado Las Margaritas ubicado en la vereda San

---

<sup>1</sup>Carpeta 01CuadernoPrimeraInstancia - Archivo 03.

Andrés del Municipio de Neiva y distinguido con matrícula inmobiliaria No. 200-116890, junto con las construcciones y/o mejoras, cultivos y especies vegetales.

ii) Se ordene el registro de la sentencia, junto con el acta de entrega anticipada del inmueble pretendido.

iii) Se ordene el registro en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Exponen como presupuestos de apoyo a las pretensiones, que la adquisición de terreno para la ejecución de obras de infraestructura vial es de utilidad pública para todos los efectos legales, en los términos del artículo 81 de la Ley 80 de 1993, requiriéndose para el proyecto vial de la concesión AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S. en el tramo Neiva Norte – Aipe, el predio pretendido de propiedad de MOTERRA S.A., para lo cual contrató el correspondiente avalúo comercial corporativo con la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA Y CAQUETÁ, quien lo estimó el 02 de abril de 2019 en \$33.636.888, siendo ese el valor de la oferta formal presentada a la entidad titular del derecho de dominio, la cual fue rehusada y significó acudir a la autoridad judicial.

Convocó a HOCOL S.A. como litisconsorte necesario a causa de la servidumbre impuesta a su favor en el inmueble pretendido, como predio sirviente.

## **2.2.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

2.2.1.- La demandada la sociedad MORENO VARGAS SOCIEDAD ANÓNIMA - SIGLA MOTERRA S.A.<sup>2</sup>, a través de apoderado se opuso a las pretensiones, reconociendo la función social de la propiedad y la primacía del interés general sobre el particular, sin embargo, estima que la indemnización que le corresponde debe contemplar la zona de reserva para futuras ampliaciones que implica el proyecto de la doble calzada, sumado a la ubicación del bien en donde se requiere la construcción del

---

<sup>2</sup> Carpeta 01CuadernoPrimeraInstancia - Archivo 08.

retorno obligatorio que debe existir antes de un peaje, de otro lado, que el inmueble excedente se afecta con el trazado existente en la parte frontal del bien (altas pendientes), generando necesario invertir en costosas obras para nivelar y permitir su aprovechamiento.

Presentó para sustentar su objeción, el avalúo realizado por la "LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES SERPRO LTDA" a través del profesional RAMIRO VEGA ESCOBAR el cual estimó el bien objeto de pretensión en un valor de \$1.003'482.000.

2.2.2.- La vinculada HOCOL S.A.<sup>3</sup> atendió su convocatoria admitiendo la base fáctica de la demanda y expresando su ausencia de oposición a las pretensiones, siempre y cuando no se afecte o perjudique la infraestructura y derechos derivados de la servidumbre legal de hidrocarburos inscrita a su favor, precisando que, aun cuando es la actual titular del derecho de servidumbre, es ECOPETROL S.A. quien opera la infraestructura de la Línea de Flujo Santa Clara – Cebú.

### **2.3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA<sup>4</sup>**

En lo que interesa a la alzada, resolvió el señor juzgador de primer grado, en sentencia del 01 de agosto de 2022: *i)* DECLARÓ la expropiación por vía judicial de la franja de terreno pretendida, integrante del inmueble distinguido con el FMI 200-116890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva; *ii)* MANTUVO incólume la servidumbre que por oleoducto que graba el bien inmueble las margaritas y que se registra a favor de la vinculada por pasiva HOCOL S.A.; *iii)* FIJÓ como precio indemnizatorio por la expropiación la suma de \$85.000.000.

Para arribar a las anteriores resoluciones, destacó que siguiendo el precedente jurisprudencial de la Corte Constitucional de la sentencia C-153 de 1994, en el proceso de expropiación el avalúo no corresponde exclusivamente a una

---

<sup>3</sup> Carpeta 01CuadernoPrimeraInstancia - Archivo 09.

<sup>4</sup>Carpeta 01CuadernoPrimeraInstancia - Archivo 22.2.

estimación objetiva del valor del bien, en tanto a este debe incluirse la indemnización de perjuicios que en cada caso se genera al afectado con la venta forzada, lo cual no fue contemplado en el avalúo presentado por la parte demandada, en donde no se incluyó estimación alguna sobre el perjuicio a indemnizar, como fue reconocido por el perito en su interrogatorio.

Destacó que la estimación pericial de contradicción tomó en cuenta una expectativa formada por las disposiciones de la Circular 018 de 2016 emitida por la Secretaría de Planeación Municipal de Neiva, sobre la destinación comercial de la franja de terreno pretendida, lo cual contraría la descrita en el Plan de Ordenamiento Territorial, norma que no puede ser derogada por un acto administrativo de tal naturaleza; de otro lado, que el mismo dictamen incorporó la valoración futura del predio por efecto de las obras a realizar, lo cual desconoce la prohibición expresa contenida en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Concluyó que el predio registra un uso de tipo agropecuario coincidente con la realidad material del bien; que la zona de reserva no es indemnizable, por ser una prerrogativa legal en la construcción de infraestructura de transporte en los términos del artículo 1 de la Ley 1228 de 2008, pero, no podía omitir que la entidad demandante desarrolló en la fase de estudios previos a la ejecución del proyecto y sobre el terreno, avalúos masivos o en serie, en donde se determinó el valor del metro cuadrado en \$6.071, lo cual resulta muy superior al estimado en el avalúo que sustentó la demanda, pasando a fijarlo, aplicando el método corporativo como criterio para definir el valor de la indemnización.

## **2.4.- RECURSO DE APELACIÓN**

2.4.1.- Repara la parte demandante mediante escrito allegado a continuación de la sentencia<sup>5</sup>, que la Circular No. 018 de 2016 fue expedida por el Departamento Administrativo de Planeación de Neiva con posterioridad a la

---

<sup>5</sup> Carpeta 01CuadernoPrimeraInstancia - Archivo 23.

declaratoria de utilidad pública e interés social del proyecto de infraestructura vial Autovía Neiva Girardot, que emitió mediante Resolución No. 1534 del 03 de septiembre de 2015, en donde en su artículo 4, instó a las autoridades administrativas de los municipios del área de influencia para que adoptaran medidas pertinentes para salvaguardar el interés público, así mismo, destaca que el acto administrativo emitido en el año 2015 desarrolla el preámbulo de la constitución y no puede ser revaluado mediante una circular, cuándo a partir de la fecha de expedición lo que operaba era una restricción para emitir licencias, resoluciones urbanísticas o circulares que tuvieran efectos en el polígono declarado de utilidad pública.

Señala que en el presente asunto se debaten 3 cifras para definir el valor de la indemnización que concierne al proceso, esto es, la primera, derivada del avalúo generado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA- CAQUETÁ, presentado con la demanda por valor de \$33.636.888, dictamen al cual le atribuye acierto técnico a la luz de los lineamientos previstos en la Resolución 620 de 2008, emitida por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI; la segunda, estimada por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES "SERPRO LTDA", allegada por la parte demandada para sostener su objeción, por valor de \$1.003.482.000, el cual encuentra desmedido y cimentado parcialmente en la Circular No. 018 de 2016 que desconoce la declaratoria previa de utilidad pública e interés social; por último, el tercero, que corresponde a la suma de \$85.000.000, determinado en el fallo de primera instancia el cual señala no comprender como se promedió tal valor.

Luego de resaltar las inconsistencias que encuentra en el avalúo presentado por su contraparte, considera que el valor que acogió el *a quo* no es el idóneo para el efecto, y debió escoger el avalúo que sirvió de base para expedir la oferta formal de compra.

2.4.2.- Señala la propietaria demandada<sup>6</sup> que el avalúo presentado con la demanda desconoció la vigencia de un año contemplada en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, y en tal caso, pasados más de 4 años, su valor corresponde ser actualizado.

Sostuvo que la estimación presentada con la demanda no tomó en cuenta la *“circular 018 de 2016 del Municipio de Neiva, en la cual se determinaba que el área aledaña a las vías principales tenían una VOCACION DE SERVICIOS con lo cual se desvirtúa la vocación agropecuaria que hace referencia al avalúo de la demandante cuando simplemente se estaba a la espera de cuál sería el trazado de la vía en doble calzada para tener el desarrollo de servicios.”*, el cual corresponde a un acto administrativo vigente que no ha sido declarado nulo por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

Que la sentencia de primera instancia obvió que el trazado de la vía afectó un área mayor a la determinada legalmente de reserva para futuras ampliaciones, que era de 30 metros, y se utilizaron 107 metros lineales de terreno, explicando que ello *“genera precisamente una afectación distinta a las demás por cuanto toma todo el frente del lote”*, centrándose el juzgador en desestimar el avalúo que presentó, sin embargo, recalca que aquel atiende a la previsiones de la Resolución 620 de 2008, no encontrándose el juez limitado a los avalúos aportados por la partes, puesto que puede formarse su criterio bajo la sana lógica y el conocimiento directo del fallador en torno a los valores de los terrenos que deben ser utilizados, para que este se acerque lo más posible a la realidad de los perjuicios sufridos por la propietaria, recabando en que la experticia presentada por la parte demandante no puede definir un valor por metro cuadrado inferior al avalúo catastral.

Precisa que la entidad demandada obtiene una afectación significativa, al tener que pagar doble peaje en su desplazamiento desde el sentido norte - sur, para ingresar a su propiedad a ejecutar la explotación económica del inmueble, ajustándose

---

<sup>6</sup> Carpeta 02CuadernoSegundaInstancia-Consecutivo02 - Archivo 14.

el avalúo presentado a la realidad del mercado, descartando haberse incluido la valorización de la vía a construir, e insistiendo en que el valor del bien se encuentra afectado desde la ampliación de la vía, llevada a cabo en el año 1994 y que el valor de la hectárea de tierra contigua a la vía nacional es de conocimiento de esta Corporación por cuenta de los procesos judiciales surgidos en la vía Neiva – Palermo.

### **3.- CONSIDERACIONES**

De acuerdo con el artículo 328 del C.G.P., ante la conformidad de la convocada como litisconsorte necesario HOCOL S.A., la competencia de la Sala se circunscribe a los indicados reparos formulados contra la sentencia de primer grado objeto de apelación, sustentados en la presente instancia, los que conforme se ha indicado, giran en torno a (1) el vencimiento del avalúo presentado por la parte demandante, (2) la incidencia de la Circular No. 018 de 2016, y (3) la acreditación del daño emergente y lucro cesante resarcible.

3.1.- En primer término, tenemos que la expropiación es el instrumento legal que dota, y a su vez, condiciona al Estado, en su potestad – deber, de promover la prosperidad general como uno de sus fines esenciales previstos en el artículo 2 de la C.P., así, la Ley 1682 de 2013 define los lineamientos inherentes al desarrollo de proyectos de infraestructura y pauta la procedencia de la expropiación judicial para la adquisición de los predios necesario para su ejecución.

Sobre la naturaleza de la expropiación que la Honorable Corte Constitucional en sentencia C-306 de 2013 M.P. NILSON PINILLA PINILLA, memorando su precedente de la sentencia C-389 de 1994 M.P. ANTONIO BARRERA CARBONELL, expuso:

*"La expropiación constituye un medio o instrumento del cual dispone el Estado para incorporar al dominio público los bienes de los particulares, previo el pago de una indemnización, cuando éstos se requieran para atender o satisfacer necesidades de 'utilidad pública e interés social', reconocidas o definidas por la ley, con intervención de la autoridad judicial (expropiación por vía judicial) o mediante la utilización de los*

*poderes públicos propios del régimen administrativo (expropiación por vía administrativa). También se le ha dado sustento a la expropiación con fundamento en la función social de la propiedad cuando se la utiliza con fines de redistribución de la propiedad o para conminar a los propietarios a explotar las tierras en forma eficiente o con arreglo a programas de producción diseñados por el Estado.*

*Esta figura jurídica comporta una limitación al derecho de propiedad, el cual no se anula con la expropiación; simplemente a través de ésta se pone en vigencia y se hace operativo y realizador el principio de la prevalencia del interés público o social sobre el interés particular; la indemnización que se reconoce al propietario expropiado, compensa o subroga el derecho del cual ha sido privado; su derecho de propiedad se transforma en un derecho de crédito frente a la entidad pública expropiante, por el valor de la indemnización.”*

En el presente asunto no se discute por los extremos apelantes la incorporación del terreno pretendido en el polígono declarado de utilidad pública para la ejecución del proyecto vial de la concesión AUTOVÍA NEIVA GIRARDOT S.A.S., de suerte que lo dirimido en primera grado y que concita a esta instancia, es definir el valor de la indemnización correlativa a la orden de expropiación judicial contenida en la Resolución 202060600010155 del 27 de julio de 2020, que las partes pretenden cuantificar, cada una con su respectivo avalúo presentado con la demanda, o con el que soporta las objeciones a lugar.

3.2.- Conforme sucede con la intervención forzada del Estado en las relaciones privadas, a su autorización convergen exigentes lineamientos fijados en las leyes y las reglamentaciones especiales, en tal sentido, emerge notorio que, aun cuando el artículo 399 numeral 3 del C.G.P. no condiciona la aportación con la demanda de un avalúo vigente, la anualidad estipulada en el parágrafo 2º artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 (adicionado por el artículo 18 de la ley 1882 de 2018), norma especial para esta causa, había expirado en el avalúo que soportó las pretensiones de esta acción judicial, pues la demanda fue radicada el 03 de noviembre de 2020, y la experticia emitida por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA Y CAQUETÁ, fue aprobada el 02 de abril de 2019, la cual sirvió de insumo para la emisión de la oferta formal de compra del 20 de junio de 2019, corregida el 21 de agosto siguiente; Resáltese que al tenor de la precitada norma el término de vigencia corrió para el caso desde: *“la fecha de su comunicación a la entidad solicitante”*, y dispone adicionalmente, valga resaltar: *“Una*



*vez notificada la oferta, el avalúo quedara en firme para efectos de la enajenación voluntaria.”.*

La vigencia del avalúo al momento de radicarse la demanda, resulta exigible para que cumpla el objetivo de cuantificar los reales y actuales perjuicios causados a la parte pasiva de la expropiación decretada, que perfectamente pueden variar por el paso del tiempo, razón para haberla definido el legislador en la norma especial que reglamenta la consecución de los bienes necesarios para desarrollar proyectos de infraestructura vial, y que no se subsana por contar el proceso con la oportunidad para presentar objeciones en el proceso judicial.

Para sustentar el anterior criterio, se trae a cuenta el pronunciamiento que recientemente entregó al respecto por vía de acción de tutela, la Honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC-13589-2023 M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, memorando sobre el tópico:

*“Sin embargo, una interpretación sistemática de dichas normas, entre las cuales se destacan pautas como que **i**) la entidad, luego de fallida la etapa de enajenación voluntaria, tiene un plazo perentorio para promover la demanda de expropiación, y **ii**) que los avalúos practicados durante esa fase tienen una vigencia de un año contado a partir desde su realización, se puede concluir que la entidad puede valerse de dichas valoraciones para efectos de iniciar la expropiación, siempre cuando promueva la demanda judicial dentro de ese plazo. En caso contrario, y cuando las circunstancias así lo ameriten, deberá allegar un nuevo avalúo que dé cuenta de las condiciones del bien y los perjuicios irrogados al beneficiario de la indemnización al momento del inicio del trámite judicial.*

*En efecto, sobre el deber de la entidad de iniciar el proceso judicial de expropiación en un plazo perentorio, a continuación del fracaso de la enajenación voluntaria, el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que modificó la Ley 9 de 1989, establece que «[s]erá obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa». Por su parte, la Ley 1682 en su artículo 25, regula que «es obligatorio iniciar el proceso de expropiación cuando transcurren treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra y no se ha llegado un acuerdo formal para la enajenación voluntaria». Igualmente, el numeral segundo del precepto 399 del Código General del Proceso prevé que «[l]a demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses*

*siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordene la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno».*

*En cuanto a que el avalúo practicado durante la etapa de la enajenación voluntaria tiene vigencia de 1 año, nótese que el Decreto 1420 de 1998<sup>7</sup>, el cual señala normas procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos en la materia, en su artículo 19 prescribe que «[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». Pauta que es reproducida para los casos de expropiación de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, pues a voces del parágrafo 2° del artículo 24 de la citada Ley 1682 de 2013, «[e]l 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 quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria».*

*A tono con lo anterior, el artículo 3° de la Resolución n° 898 de 19 de agosto de 2014<sup>8</sup>, «[p]or medio de la cual [el Instituto Geográfico Agustín Codazzi fijó] normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013», consagra entre otros aspectos, que «avalúo comercial», «es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente», y que «[a]ctualización de avalúo», «[e]s la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el término la vigencia del anterior».*

*Entonces, si el deber de la entidad es promover la demanda de expropiación en un término perentorio después de fracasada la fase enajenación voluntaria, y el avalúo practicado en dicha fase se entiende desactualizado después de un año desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió su revisión, es razonable concluir que el avalúo de que trata el numeral 3° del artículo 399 del estatuto adjetivo puede ser el practicado en esa etapa, siempre y cuando el libelo se promueva dentro de ese año.”.*

<sup>7</sup> «Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos».

<sup>8</sup> Dicha Resolución ha sido modificada por las Resoluciones 1044 de 29 de septiembre de 2014 y 316 de 18 de marzo de 2015.

Bajo tal derrotero, el avalúo presentado por la entidad accionante no corresponde ser tomado en cuenta para la definición judicial que requiere la acción que instauró, fracasando la impugnación de la parte demandante.

3.3.- Concurrieron los sujetos procesales a pronunciarse sobre la incidencia de la Circular No. 018 de 2016, en la estimación del valor a indemnizar, por haber sido objeto de señalamiento por parte del juez de primera instancia para no tomar en consideración el avalúo presentado por la pasiva, además de no haber generado la estimación del lucro cesante y daño emergente. Al respecto habrá que referirse, revisado el avalúo presentado por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES SERPRO LTDA, que la diferencia protuberante que causó una cuantificación cerca de 29 veces superior a la oferta de compra directa formulada por la A.N.I., que se estimó en \$1.003'482.000, corresponde al valor del metro cuadrado utilizado para cuantificar el precio de venta del terreno, empero, tal caculo no se encuentra en el dictamen condicionado con la destinación del uso del suelo concretamente, esto es, no existe en la descripción valuadora aumento de tal concepto bajo la consideración del acto administrativo emitido por Departamento Administrativo de Planeación de Neiva, autorizando usos compatibles en ejes viales de primer orden localizados en suelo rural, al cual pertenece el inmueble pretendido, por lo cual, la caracterización por parte del perito al respecto no era motivo de verdadero reparo para descartar la apreciación de la experticia, porque su estudio no asignó cuantitativamente un mejor valor ante esa condición especial.

Lo anterior, para descartar la necesidad de esa definición propuesta por las partes apelantes en cuanto a la incidencia de la destinación del uso de suelo, adicionalmente porque, tal consideración solo es estimable cuando: a) Se trate de una característica precedente a la declaratoria de utilidad pública; b) La cabida rural evaluada fuera superior a la Unidad Agrícola Familiar y se incluya esa sección aledaña a la vía nacional, toda vez que, salvo excepciones legales, en la escena privada la entidad propietaria no podría desenglobar los pretendidos 14.065,92 M2 de terreno y obtener el provecho económico que reclama en la expropiación (artículo 44 de la Ley 160 de 1994); y c) la destinación especial que pudiera tener la Circular 018 de 2016, mantendría

sus efectos con la ampliación del corredor vial, en tanto el predio se conservaría contiguo a un eje vial de primer orden.

Aterrizando al avalúo arrimado por la parte demandada durante el proceso, corresponde señalar en cuanto a los dictámenes periciales, que estos toman protagonismo en la actuación judicial, cuando la decisión por emitirse implica *“(...) un entendimiento de disciplinas, artes o ciencias que no son propias del manejo profesional del juez, debiendo acudir al criterio auxiliar de expertos para obtener la certidumbre necesaria que le permita pronunciarse de fondo frente al asunto puesto a su conocimiento, evento en el cual, su discernimiento no queda remplazado en tales tópicos, por lo establecido en las pruebas técnicas recaudadas, pues al juzgador le impera el deber de controlar todo lo relativo a la conformación de la prueba, para poder acoger ante su validez los resultados del dictamen, de suerte que no se encuentra acometido irreflexivamente a estos, pues la característica principal de los medios probatorios es la credibilidad que ofrecen al juzgador.”*<sup>9</sup>

Siguiendo el criterio judicial vertido en la precitada postura de esta Sala de Decisión, en casos en los cuales la discrepancia entre el valor fijado para la opción de compra ofertada por la entidad demandante y el avalúo presentado para el proceso, resulta rotunda, la parte que lo aduce no puede retraerse a proponer una estimación alternativa, esperando que el juzgador salte el abismo entre el avalúo de la demanda y el suyo, por el contrario, asume una especial carga argumentativa y demostrativa que lo justifique, de suerte que su intervención procesal en el juicio de expropiación corresponde a una objeción y su fundamento se soporta con el avalúo que forzosamente debe presentar al tenor del artículo 399 numeral 6 del C.G.P., carga que no resulta desproporcionada, por cuanto el titular del bien conoce con suficiente antelación en fase administrativa la cuantificación que será formulada judicialmente.

En efecto, revisado el avalúo de la pasiva se verifica una tecnicidad adecuada, sin embargo, revisada la metodología comparativa o de mercado empleada y avalada por la LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS

---

<sup>9</sup> Tribunal Superior de Neiva, Sentencia Rad. 2015-00036-01 del 31 de mayo de 2019, M.P. ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ

PROFESIONALES SERPRO LTDA, su justificación se aprecia aparente, puesto que, en ejercicio de la sana crítica que signa la valoración probatoria judicial, se adujo una falta de ofertas inmobiliarias en el sector del predio pretendido, para validar el hecho de acudir a otro sector vial y obtener las muestras empleadas, resultando ajeno a la realidad, la imposibilidad de consultar el precio de venta de inmuebles aledaños en condiciones similares de destinación, cabida, clasificación del suelo y topografía, ante la ausencia estricta de avisos de venta sobre la calzada principal, de aproximadamente 34 kilómetros de trazado.

Vierte igualmente del informe de avalúo que la actividad desplegada por el profesional fue investigar el valor de venta de 1 predio próximo y de 4 de otro sector que estimó semejante, pasando a promediar el valor unitario de metro cuadrado, para aplicarlo al metraje pretendido y obtener así el resultado final, cuando el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008 señala para esta metodología que las *"ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial"*, elemento sustancial que no se verifica, pretendiendo la parte demandada apelante, que se autorice judicialmente afectar el patrimonio público bajo las aspiraciones económicas de venta, obtenidas de 5 propietarios de inmuebles disimiles, sin que medie la interpretación y estudio esperado del perito evaluador como profesional del ramo, pues la actividad descrita la puede ejecutar cualquier persona con mediana diligencia.

Nótese en adición, que, para ninguno de los inmuebles ofertados y presentados como hallazgo de investigación, se desarrolló una caracterización particular que permita asumir el criterio de catalogarlos como semejantes al pretendido en este proceso, distinto a ser inmueble colindante con la vía pública nacional y ubicarse en un sector cercano, pasándose por alto la ubicación en la vía Neiva – Palermo, el hecho notorio de la Zona Franca de Palermo, que resulta ser una detonante de valorización inmobiliaria.

En línea con lo anterior, el avalúo presentado con la objeción no tiene la virtud de entregar ante su grado de rigor, el nivel de persuasión necesario para acogerlo

irrestrictamente como soporte para establecer el valor de la indemnización en la cuantía propuesta, al encontrarse sus resultados ajustados por valor de \$984.614.400, a la suma del precio por metro cuadrado de 5 ofertas injustificadamente simétricas, promediándolo, aplicando una corrección estadística y multiplicándolo directamente por la cabida requerida, sin análisis alguno sobre la razonabilidad de los precios de venta obtenidos en la investigación de campo y subestimando, a modo de ejemplo, el impacto de la obra pública en desarrollo.

3.4.- Ocupándonos ahora de los perjuicios aducidos por la pasiva en su apelación, contrario a lo afirmado por el fallador de primera instancia, el propietario objetante sí adujo en su contestación de la demanda unos perjuicios coincidentes con los señalados en sus alegaciones y en los fundamentos de su apelación, no obstante, estos no tienen estimación alguna al interior del avalúo presentado, como lo era el daño emergente por el restablecimiento del ingreso a la propiedad excedente, la inversión en una explanación existente, la afectación por la disposición de los retornos y la utilización exclusiva del costado de la vía en donde se ubica su inmueble y en una longitud mayor a la franja de reserva, como se advierte en el siguiente resumen totales:

#### **X. AVALÚO DE LA FRANJA DE TERRENO**

Teniendo en cuenta las condiciones antes mencionadas del mercado inmobiliario, la localización de los predios investigados y del objeto de avalúo, las características puntuales del predio en estudio, la potencialidad del mismo y los diferentes elementos esbozados en la metodología, se adoptan los siguientes valores obtenidos para determinar el valor total de la franja de terreno.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	M <sup>2</sup>	14.065,92	\$ 70.000	\$ 984.614.400
<b>SUB TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 984.614.400</b>
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
<b>SUB TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				<b>\$ 5.101.072</b>
<b>ESPECIES VEGETALES</b>				
<b>SUBTOTAL ESPECIES VEGETALES</b>				<b>\$ 13.766.600</b>
<b>SUBTOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 1.003.482.072</b>
AJUSTE AL AVALÚO				-72
<b>VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 1.003.482.000</b>

**SON: UN MIL TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS (\$1.003.482.000) MONEDA CORRIENTE.**

Lo anterior, aunado a la ausencia de acreditación de su existencia, pues no trajo este costado procesal elemento de convicción alguno, distinto al multicitado avalúo, lo cual basta con observar su acápite de pruebas solicitadas, descartándose

cualquier requerimiento de estimación razonada de perjuicios, puesto que la sociedad propietaria no cumplió como mínimo con la carga acreditar su existencia, a tono con el artículo 167 del C.G.P.

Removido el mérito probatorio de los avalúos objeto confrontación en el proceso de expropiación, al respecto, la Honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC13286-2022 M.P. MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ, validó la razonabilidad en la decisión ante similar panorama demostrativo, de establecer el valor de la indemnización con base en otros elementos de convicción que obren en el proceso, así:

*“(...) no se observa irregularidad susceptible de remediarse a través de esta vía extraordinaria, ya que el Tribunal Superior de Valledupar resolvió la situación a su cargo de manera ponderada, con apego a las normas aplicables, teniendo en cuenta la situación de la persona que fue expropiada, quien debía ser indemnizada de manera justa y completa, y sin afectar los recursos públicos, pues se observa que además de prosperar parcialmente la apelación que propuso la ANI, ninguno de los dictámenes aportados fue acogido, el de la demandante por falta de vigencia –dado el paso de más de un año entre su realización y la presentación de la demanda – y el del demandado porque desconocía los presupuestos generales y específicos para su presentación. Por tanto, obró acertadamente el Tribunal al acudir a otros medios probatorios para determinar el verdadero valor del bien, siendo la misma contrapropuesta del demandado la que sirvió para ese efecto.”*

En línea con lo anterior, y atendiendo la regla que demarca la competencia de segunda instancia, prevista en el artículo 328 del C.G.P., por cuenta de la conformidad de la demandada como litisconsorte necesario HOCOL S.A., esta instancia se debe contraer a desatar los argumentos de apelación, encontrando que el fundamento del reproche objeto de alzada, de ambas orillas, recaba en la desestimación de sus correspondientes avalúos, determinación que bajo argumentación parcialmente distinta será objeto de confirmación, esto es, acertó el juzgador de primera instancia en descartar las experticias aportadas por las partes, y por otro lado, se mantiene incólume la determinación estimatoria de la indemnización con arreglo a los avalúos masivos o en serie que en la fase de estudio previo a la ejecución del proyecto se desarrolló sobre el sector del terreno solicitado, y que resultó

más favorable a la propietaria del bien, los cuales fueron reconocidos por los peritos interrogados, quienes describieron la metodología empleada y su propósito técnico, y así mismo, ser un documento de consulta en la labores de peritación y de conocimiento público.

Por resultar la definición del monto indemnizatorio exenta de ataque concreto, pues se itera, las partes se enfocaron en obtener un fallo alineado con sus avalúos, e incluso, exógeno a estos, dejaron a salvo la razón medular de la decisión de instancia, salvo por la solicitud de reconocimiento de la indexación sobre el valor fulminado, mediante petición de aclaración o adición, lo cual, tampoco fue punto del reclamo elevado a esta instancia.

3.5.- De otro lado, se acogerá la solicitud presentada por la parte demandante en esta instancia, relativa a la necesidad de aclarar para las nuevas foliaturas que deben crearse con el registro de la decisión adoptada en este proceso, que el terreno expropiado no se encuentra afectado por la servidumbre implantada en el FMI 200-116890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, lo cual se verifica con los mismos planos aportados por HOCOL S.A., a tono con lo previsto en el artículo 884 del Código Civil, al predio creado por 14.065,92 M2, no debe ser grabado, por surcar la servidumbre totalmente, por el predio de mayor extensión de Las Margaritas de propiedad de MOTERRA S.A.





3.6.- Fluye de lo discurrido la confirmación de la sentencia recurrida, con condena en costas de segunda instancia a cargo de los recurrentes, en cumplimiento de los mandatos del artículo 365 numerales 1y 3 del C.G.P.

En armonía con lo expuesto, la Sala Quinta de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Neiva, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**1.- ACLARAR** el numeral 4 de la sentencia objeto de apelación, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva en audiencia celebrada el 01 de agosto de 2022, la cual quedará así:

*“CUARTO. MANTENER incólume la servidumbre de gaseoducto y oleoducto en el FMI 200-116890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva y que se registra a favor de la vinculada por pasiva HOCOL S.A., exclusivamente para el folio de mayor extensión, cuya titular es la sociedad **MORENO VARGAS SOCIEDAD ANÓNIMA – SIGLA MOTERRAS.A. NIT 891.100.881-4**”.*

**2.- CONFIRMAR** los numerales restantes de la sentencia objeto de apelación, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva en audiencia celebrada el 01 de agosto de 2022.

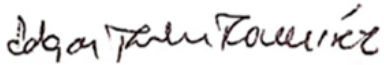
**3.- CONDENAR** en costas de segunda instancia a las entidades apelantes.

4.- **DEVOLVER** el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese y Cúmplase,

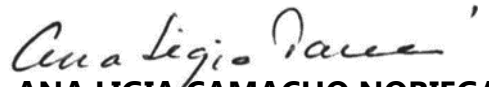


**ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**  
**Magistrada**



**EDGAR ROBLES RAMÍREZ**  
**Magistrado**

*(Con aclaración de voto)*



**ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA**  
**Magistrada**

Firmado Por:

Enasheilla Polanía Gómez  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala Civil Familia Laboral  
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Edgar Robles Ramirez  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 005 Decision Civil Familia Laboral  
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Ana Ligia Camacho Noriega  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 003 Civil Familia Laboral  
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **68a9758bc20881dc1b392d2c44bc496aa065c4dd385628e16fd650985bbe79fb**

Documento generado en 29/02/2024 04:57:15 PM

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