

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA



SALA CIVIL FAMILIA LABORAL

MAGISTRADA PONENTE: GILMA LETICIA PARADA PULIDO

ACTA NÚMERO: 21 DE 2024

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

REF. PROCESO DE EXPROPIACIÓN DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI- CONTRA EYDER PATIÑO CABRERA, YEZID GAITÁN PEÑA Y OTROS. RAD. 41001-31-03-003-2020-00158-01.

La Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, procede en forma escrita a proferir la siguiente,

SENTENCIA

TEMA DE DECISIÓN

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por el demandado Eyder Patiño Cabrera, contra la sentencia proferida el 13 de octubre de 2021 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

La Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- solicita que, en cumplimiento de la Resolución No. 20206060010145 de 2020, proferida por el Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno de dicha entidad, se decrete en su favor la expropiación de una zona de terreno identificada con la ficha predial No. ANG-UF2-054-D de 10 de diciembre de 2018, elaborada por la Concesión Autovía Neiva Girardot S.A.S., en el tramo Neiva Norte – Aipe, con un área requerida de terreno de 25.785,16 m² y que se segrega de un predio de mayor extensión denominado “Lote El Edén de los

Busiracos”, ubicado en la vereda San Andrés de Busicaro, municipio de Neiva (H), identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-66867 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, y propiedad de la Corporación Sin Ánimo de Lucro Comuna de Artistas el Edén de los Busiracos en Liquidación, Doris Charry Sánchez, Eduardo Charry Gutiérrez, Carlos Arturo Cuenca Andrade, Carlos Alfonso Cortés, Margarita Fajardo de Carvajal, Eyder Patiño Cabrera, Yezid Gaitán Peña, Yezid Gaitán Rivera y Genoveva Gaitán Rivera.

Como fundamento de las pretensiones, expuso los siguientes hechos:

Refirió que el terreno se requiere para construir un proyecto vial, según ficha predial que levantó la Concesión Autovía Neiva Girardot S.A.S., para cuyo efecto, la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá emitió avalúo que tasó el área pretendida en \$27.062.303; las construcciones anexas en \$39.641.482; y los cultivos en \$17.428.237, para un valor total a indemnizar de \$84.132.022.

Señaló que los demandados no llegaron a ningún acuerdo para la enajenación voluntaria en los términos de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, motivo por el cual se expidió la Resolución No. 20206060010145 de 27 de julio de 2020, que quedó en firme el 17 de septiembre de ese mismo año.

Admitida la demanda por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, mediante providencia de 20 de octubre de 2020, y corrido el traslado de rigor, se procedió a realizar el 24 de noviembre de esa anualidad la entrega anticipada de la franja de terreno objeto de expropiación, en la que ninguno de los propietarios o mejoratarios presentó oposición.

Surtido el emplazamiento de los demandados, el *a quo* designó curador ad litem, quien dio contestación con memorial de 8 de febrero de 2021. Seguidamente, el 9 de febrero de ese año, la Corporación Sin Ánimo de Lucro Comuna de Artistas el Edén de los Busiracos en Liquidación y Eyder Patiño Cabrera, a través de apoderado judicial, presentaron objeción contra los conceptos y valores que la parte actora incluyó en el avalúo, para lo cual aportaron otro dictamen pericial.

El 30 de abril de 2021 se celebró la audiencia de que trata el numeral 7° del artículo 399 del Código General del Proceso, en la que se surtió el interrogatorio de los peritos.

SENTENCIA APELADA

El juzgado de conocimiento, mediante sentencia de 13 de octubre de 2021, aclarada con providencia de 27 de ese mismo mes y año, decretó por motivos de utilidad pública, a favor de la ANI, la expropiación de la zona de terreno reclamada; negó la objeción contra el avalúo presentado por la parte demandante; tuvo como valor de indemnización la suma de \$84.132.022 y ordenó cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaen sobre la mencionada franja.

Para arribar a tal decisión, luego de advertir sobre la utilidad pública que se persigue con la expropiación bajo análisis, el juez de primer grado consideró, en síntesis, que el avalúo comercial allegado por el extremo activo conserva plena vigencia, en atención a lo consagrado por el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, dado que la oferta de compra fue notificada a los propietarios del predio dentro del año siguiente a la elaboración de la experticia.

Sostuvo que el avalúo allegado por el extremo pasivo, no atiende lo reglado en el artículo 399 del Código General del Proceso, cuyo numeral 6° establece que debe ser elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, so pena de que se rechace la objeción. En el *sub lite*, el peritaje en cuestión fue suscrito por Miller Osiris Escudero Suárez, evaluador independiente, y no por las autoridades corporativas en mención, lo que condujo a que el *a quo* descartara la valoración en cita.

En esa medida, concluyó que el avalúo idóneo y conducente para determinar la indemnización de la parte pasiva, en este caso concreto, es el aportado por la ANI.

Inconforme con la decisión, el apoderado de Eyder Patiño Cabrera interpuso recurso de apelación, que fue concedido en el efecto devolutivo.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El apoderado de Eyder Patiño Cabrera solicita que se rechace la demanda por cuanto la ANI no allegó el dictamen pericial con sujeción a la normativa aplicable, o en su defecto, que se revoque la sentencia de primer orden.

Como fundamento de la alzada, sostiene que el dictamen pericial rendido por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá carecía de vigencia al momento de la presentación de la demanda, contrario a lo concluido por el *a quo*, dado que se le dio una interpretación equivocada al parágrafo 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1882 de 2018, que expresamente determina que una vez notificada la oferta de compra a los propietarios, el avalúo recabado por la entidad pública queda “*en firme para efectos de la enajenación voluntaria*”.

En ese sentido, colige que el legislador, al adicionar este último fragmento de la previsión, restringió la vigencia de un año del avalúo únicamente al tiempo concebido para negociar directamente con los propietarios; y que, finiquitada esa etapa, debe actualizarse o presentarse uno nuevo en el marco del proceso de expropiación judicial. Así las cosas, en tanto la experticia solicitada por la ANI fue expedida el 30 de abril de 2019, y la demanda de expropiación se radicó en octubre de 2020, la vigencia había expirado y por lo tanto no debía tenerse en cuenta por el juez de primer grado para fijar la indemnización en favor de los propietarios.

Adicionalmente, cuestiona que el fallador de primer grado no se percatara de las “*varias y evidentes deficiencias*” del dictamen aportado con la demanda. En primer término, indica que el perito no acreditó su idoneidad; tampoco, las investigaciones ni los experimentos realizados, ni los documentos relativos al daño emergente, o la justificación de por qué a los árboles nativos del predio se les asignó un determinado precio. En relación con el lucro cesante, señala que el experto no precisó el soporte investigativo para definir su improcedencia.

Con ese propósito, el recurrente relaciona las presuntas contradicciones y vaguedades inmersas en el dictamen, entre otras, el hecho de que en un aparte se refiriera que el inmueble no incluía construcciones a valorar, pero en otro aludiera a ‘construcciones anexas’ y describiera las obras en cuestión; o que se mencionaran cultivos y especies, sin explicar su desarrollo, grosor de la planta, altura o tiempo de vida. Adicionalmente, señala que al relacionar los métodos valuatorios empleados, pese a que se desechó

el comparativo, el perito "*nada expuso*" sobre las ofertas y transacciones recientes utilizadas para arribar a la estimación del valor a indemnizar. A su vez, aun cuando se reconoció la ausencia de un mercado inmobiliario que permitiera la tasación, no se precisaron las encuestas o consultas a expertos evaluadores de cara a definir el valor arrojado.

En punto del lucro cesante, resalta que en la audiencia de contradicción del dictamen llevada a cabo el 30 de abril de 2021, el experto reconoció que en la franja de terreno a expropiar aparece la plantación de árbol teca, especie no nativa y con registro ICA, pese a lo cual no se calculó la ganancia que se percibiría a futuro.

Por otro lado, insiste en que la prueba pericial aportada por el demandado sí era de recibo, pues pese a la limitación probatoria incluida en el numeral 6° del artículo 399 del C.G.P., esta norma 'general' cede frente a la posterior y 'especial' aplicable a los proyectos de infraestructura, contenida en el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013 y según la cual el avalúo comercial puede ser elaborado por el IGAC o la autoridad catastral correspondiente o "*las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz*".

Bajo ese derrotero, sostiene que no era indispensable que el peritaje fuera corporativo -esto es, rendido por el IGAC o la lonja correspondiente-, sino que también podía proceder de una persona natural, registrada o autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz, como sucedió en el *sub lite*. Por último, reprocha que el fallo de primera instancia desatendió el principio de reparación integral (art. 16 de la Ley 446 de 1998), al no ordenar la indemnización del lucro cesante, ni la indexación de las cifras cuantificadas.

Debe acotarse que, en el curso de la segunda instancia, se profirió auto de 8 de noviembre de 2022, a través del cual se decretó de oficio una prueba pericial, dirigida a definir los perjuicios que, por concepto de lucro cesante, se causaron a raíz de la expropiación dispuesta en la Resolución No. 20206060010145 de 27 de julio de 2020 y, en particular, los réditos dejados de percibir con ocasión de la explotación económica de 104 árboles de teca de propiedad del recurrente, para lo cual, se ordenó oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, de conformidad.

El 11 de mayo de 2023, el IGAC remitió el resultado de la experticia y por auto de 15 de mayo de 2023, se puso en conocimiento de las partes.

El 23 de agosto de 2023, se llevó a cabo la audiencia de contradicción del dictamen pericial decretado de oficio, conforme a los artículos 228 y 231 del Código General del Proceso, para lo cual, se contó con la intervención de la doctora Jessica González Romero, ingeniería catastral y geodesta. Por último, se otorgó a las partes una oportunidad adicional para presentar alegatos vía escrita, a lo que procedieron en sendos memoriales de 28 y 29 de ese mismo mes y año.

Como no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a resolver la controversia planteada, para lo cual,

SE CONSIDERA

Teniendo en cuenta los fundamentos de impugnación, y siguiendo los lineamientos de los artículos 322 y 328 del Código General del Proceso, el estudio se circunscribirá a determinar si, tal como lo concluyó el *a quo*, el avalúo comercial aportado con la demanda por parte de la ANI es idóneo y conducente a efectos de fijar la indemnización en favor de los propietarios de la franja de terreno materia de expropiación; o si, por el contrario, carece de los elementos necesarios para ese propósito. También, se estudiará si la experticia del demandado debe prevalecer, y la procedencia de la indexación en el caso concreto. Por último, se agotará el análisis respecto del lucro cesante petitionado, a raíz de las alegaciones del recurrente en torno a los 104 árboles de teca situados en el lote.

Para dar respuesta a los problemas jurídicos planteados, empieza por decir la Sala que el artículo 58 de la Constitución Política autoriza expropiar la propiedad privada por motivos de utilidad pública e interés social, cuando se frustran los trámites de negociación y enajenación voluntaria. Ello, por vía administrativa, si lo autoriza el legislador; o en virtud de sentencia judicial. En todo caso, previa indemnización fijada consultando los intereses de la comunidad y del afectado.

Nótese cómo en desarrollo de la expropiación confluyen las tres ramas del poder público, como lo ha pregonado la Corte Constitucional de tiempo atrás, pues “e/

legislador fija los motivos de utilidad pública o interés común; la administración declara para un caso concreto los motivos de interés público y gestiona la expropiación; el juez controla el cumplimiento de las formalidades y fija la indemnización, mediante el procedimiento de expropiación" (T-153 de 1994, M.P. Alejandro Martínez Caballero).

La expropiación se estructura, entonces, en dos etapas claramente diferenciadas: la administrativa y la judicial. Respecto de la primera, en los proyectos de infraestructura de transporte, como el que suscita la atención de la Sala, tiene aplicación sustancial la Ley 1682 de 2013, que además de establecer la utilidad pública e interés social de su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora (art. 19), consagra los pasos a seguir: (i) se solicita y obtiene un avalúo comercial; (ii) se realiza y notifica una oferta de compra a los titulares de derechos reales o al respectivo poseedor regular inscrito; (iii) y se inicia la negociación directa, en la que el receptor de la oferta puede aceptar o rechazar la oferta dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. La citada ley prevé que es obligatorio dar curso al proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación, no se ha llegado a ningún acuerdo formal para la enajenación voluntaria, y que se emitirá la resolución de expropiación correspondiente.

Agotado lo anterior, se pasa a la segunda etapa: el proceso judicial de expropiación, previsto en el artículo 399 del Código General del Proceso, y que tiene por objeto *"forzar al particular a cumplir el acto administrativo por medio del cual se decretó la expropiación de un bien, mueble o inmueble"*¹; o en otras palabras, *"asegurar la efectividad de la orden de transferir a más del dominio, la posesión material en favor de la entidad que [decreta la expropiación] y garantizar a los titulares de derechos sobre el bien expropiado la indemnización de los perjuicios económicos que sufrieren"*².

La demanda de expropiación debe presentarse dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quede en firme la resolución que ordena la expropiación, la cual se acompañará como anexo del libelo impulsor, así como un avalúo de los bienes y, si están sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos.

¹ RAMIRO BEJARANO GUZMÁN, *"Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos"*, Editorial Temis, sexta edición, p. 338.

² HERNÁN FABIO LÓPEZ BLANCO, *"Código General del Proceso, Parte Especial"*, DUPRE Editores Ltda., segunda edición, p. 284.

De la demanda se corre traslado por el término de tres (3) días y no pueden proponerse excepciones de ninguna clase, pues *“como se parte de la firmeza del acto que decreta la expropiación, el legislador presume que todos los medios legítimos de defensa tendientes a evitar que se decrete han debido agotarse en esa etapa anterior a la jurisdiccional, o aún en la contencioso administrativa...”*³. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- o por una lonja de propiedad raíz, del cual se correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta avalúo, se rechazará de plano la objeción.

Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos y dictará sentencia.

Para resolver el primer reparo del recurrente, relativo a la vigencia del avalúo comercial aportado por la ANI, es imprescindible acudir al párrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1882 de 2018, de acuerdo con el cual *“el avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria”*.

Conforme a esta norma sustancial, la vigencia del avalúo es de un (1) año, desde que se comunica a la entidad solicitante, en este caso la ANI, o tras decidirse la revisión y/o impugnación que esta última haya interpuesto. En el caso concreto, de folios 109 a 192 del archivo denominado *“01Demanda”*, anexo al expediente digital, milita el avalúo comercial corporativo rendido por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá, de 30 de abril de 2019, el cual fue puesto en conocimiento de la ANI el 10 de septiembre de 2019. Así las cosas, desde esta última calenda y hasta el 10 de septiembre de 2020 el dictamen en cuestión conservó su vigencia, mientras que la demanda de expropiación judicial se radicó el 13 de octubre de 2020, según el acta de reparto No. 1239.

Esto quiere decir que, cuando se presentó la demanda, el avalúo comercial corporativo de la ANI había perdido vigencia, en los términos anotados. Sin embargo, no se

³ Ibid., p. 290.

avizora un resquebrajamiento del dictamen por ese respecto. Ciertamente, el parágrafo del artículo 12 del Decreto 1420 de 1998 dispone que “*dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado*”. *Contrario sensu*, vencido el año en cuestión, podrá pedirse la elaboración de un nuevo avalúo, lo que se justifica por la inevitable variación de las cifras consignadas, por el simple paso del tiempo. Pero, fuera de ello, no se evidencia otro efecto, mucho menos el sugerido por el recurrente, de rechazar la demanda por venir acompañada de un avalúo que había perdido su ‘vigencia’ un mes atrás.

En criterio de la Sala, esa consecuencia no es plausible. En efecto, el numeral 3° del artículo 399 del C.G.P. señala que la demanda debe incluir como anexo “*un avalúo de los bienes objeto de [expropiación]*”. No se condiciona la aptitud del libelo a la vigencia del avalúo, ni se establece el rechazo como consecuencia de la ausencia de ese rasgo, en particular, porque ello solo opera frente a las causales expresa y taxativamente enmarcadas en la ley, de modo que si el anexo en mención se acompañó conforme lo exige la norma procesal (art. 90 #2), la admisión se abría paso y, por tanto, se desmorona el embate que plantea el demandado, por medio del cual, se pretende en el fondo revivir una etapa procesal concluida.

De hecho, el numeral 6° *ibidem* indica que, en caso de que el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos o *por un mayor valor* -lo que de suyo comporta una eventual actualización-, deberá objetarlo con el aporte de otro dictamen pericial.

Si se interpretan armónicamente las disposiciones en comento, se extrae que, de manera general, no es requisito *sine qua non* que el avalúo esté vigente, según la ley procesal, pues a través de la contradicción es que el extremo pasivo puede rebatir ese punto, y el juzgador auscultar y comparar las experticias aportadas para identificar cuál ostenta un mayor grado de persuasión, teniendo en cuenta, entre otros factores, la vigencia, e incluso proceder a la indexación, de ser ello viable. Lo opuesto, implicaría agregar una especie de tarifa probatoria que el ordenamiento no prescribe o, en una palabra: calificar el avalúo con sustento en una propiedad ajena al diseño adjetivo que se acaba de referir.

Como soporte adicional, la Sala se remite al artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, que prevé que, de no llegarse a un acuerdo vía enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa *“teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa”*. De esta norma dimana, que el avalúo utilizado en la etapa de negociación directa preserva idoneidad de cara al trámite judicial, lo que es apenas lógico, pues se puso en conocimiento de los demandados, se surtió el debate en torno al precio de la indemnización propuesto en esa fase, y resulta garantista que sea el mismo que se incorpore en la senda adjetiva que prevé el artículo 399 del C.G.P.

Al respecto, en la sentencia STC13589-2023 de 6 de diciembre de 2023, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, si bien la Sala de Casación Civil concluyó que el avalúo de que trata el numeral 3º del artículo 399 del C.G.P. debe ser aquel que se encuentre actualizado o vigente, también enfatizó que ***“la posibilidad de que se actualicen los avalúos aportados con las demandas de expropiación tampoco es absoluta, esto es, aplicable en todos los casos en los que haya transcurrido más de un año entre su realización y la presentación de la demanda. Como arriba se anunció, su aplicación dependerá de las circunstancias concretas, como las condiciones del inmueble materia de expropiación, la contradicción que el afectado haya ejercido frente al avalúo, entre otras circunstancias que resulten relevantes para determinar la necesidad de la actualización en el asunto en particular”***. Y, finalmente, advirtió:

“Así, en cuanto a las condiciones del predio es relevante indagar si el mismo ha sufrido modificaciones que justifiquen la realización de un nuevo avalúo, pues bien puede ocurrir que pese a haber transcurrido un año desde su realización no sea necesario practicar uno distinto”⁴.

El pronunciamiento en cita, aplicado al *sub examine*, permite aseverar que la vigencia del dictamen que aportó la ANI, al momento de presentación de la demanda, se había desbordado por un mes; sin que ese lapso se avizore representativo o crucial, o el extremo pasivo haya acreditado la variación de las condiciones del terreno, de tal modo que resultare forzoso actualizar el avalúo, y mal haría la Sala en exigirlo, bajo una senda rigorista, y sin la necesidad a que hace referencia la sentencia STC13589-2023.

⁴ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, sentencia STC13589-2023 de 6 de diciembre de 2023, radicación No. 11001-22-03-000-2023-02200-01, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Ahora, no es dable tomar de referencia la Sentencia T-638 de 2011 de la Corte Constitucional -mencionada por el *a quo* a modo de *obiter dicta*-, a fin de transmutar la naturaleza de la prueba, de dictamen pericial a documental, pues en el caso escrutado en esa oportunidad por el Alto Tribunal, el peritaje se había rendido con cinco (5) años de anterioridad y era pertinente valorarlo tan solo como documento, para su comparación con otros avalúos posteriores. Como el presente asunto, no guarda semejanza con aquel, dicho criterio jurisprudencial no resulta aplicable.

En punto del dictamen pericial allegado por la parte demandada ("*36MemorialPedroRojasGonzalez*"), se aprecia sin dificultad que fue emitido por Miller Osiris Escudero Suárez, en su calidad de perito evaluador particular. Es decir, no se trata de un dictamen corporativo. El recurrente justifica lo anterior en el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, que autoriza a que el avalúo sea realizado, entre otros, por personas naturales o jurídicas de carácter privado, "*registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz*", como es el caso del señor Escudero. Insiste en que esta norma especial y posterior, prevalece sobre la del numeral 6° del artículo 399 del C.G.P. Sin embargo, dicha interpretación no es de recibo.

En efecto, el referido artículo 23 de la Ley 1682 de 2013 amplía el elenco de posibles emisores *del avalúo comercial para la adquisición o expropiación* de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, esto es, el avalúo que utiliza la administración en el marco de la etapa de negociación directa y que se aporta en el proceso judicial de expropiación. Otro es el dictamen pericial requerido para la objeción que elevan los demandados, conforme al numeral 6° del artículo 399 del C.G.P. En breve, el primero lo solicita la entidad pública; el segundo, lo aporta el extremo pasivo en aras de controvertir la indemnización. Y este último, la norma es diáfana al respecto y no admite interpretaciones extensivas, tiene que provenir ya sea del IGAC o de una lonja de propiedad raíz, so pena del rechazo de la objeción.

La Corte Suprema de Justicia ha justificado el entendimiento literal del artículo 399.6 del C.G.P., dado que los recursos públicos están en juego en el juicio de expropiación:

"La postura de esta Corte, inclusive desde antes de que se promulgara el actual estatuto adjetivo, es que en los juicios de expropiación, los jueces de instancia deben atender con mayor rigor lo atinente al reconocimiento de la indemnización a cargo del erario, requiriéndose para ello un avalúo técnico que, en principio, correspondía al efectuado por la entidad encargada de elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble, y que

cuenta con las herramientas tecnológicas y de información suficientes sobre el inventario y las características de los suelos.

(...) A partir de la entrada en vigencia del Código General del Proceso, al interior del trámite especial el propietario puede contradecir la determinación que se haya realizado frente al predio y los demás elementos indemnizables, con observancia en el numeral 6º del artículo 399...

(...) Entre otros pronunciamientos realizados para justiciar la estricta aplicación de la disposición legal transcrita, esta Sala ha dicho: '(...) se aprecia, que el legislador quiso brindar mayor seguridad en la fuente de quien rendiría el experticio con la objetividad de un cuerpo agremiado o por un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, pues de lo contrario habría bastado que la norma señalara que se allegará aquel de cualquier modo como los que se rigen por el régimen general cobijados por el artículo 226 del Código General del Proceso, objetividad que además se refuerza en que este no quedará sometido a las instrucciones o conveniencias de quien lo sufraga «máxime cuando el interés público está de por medio, como acontece en los procesos de expropiación, cuya indemnización se limita al perjuicio real que se causa por la pérdida del bien a expropiar, según el principio ubi expropriatio ibi indemnitas, es decir es una indemnización compensatoria, mas no especulativa o hipotética, así se desprende de la norma referida cuando dispone que la objeción al avalúo aportado por la demandante, se puede hacer para manifestar el desacuerdo con el mismo daño emergente y/o por conceptos no incluidos, como por ejemplo ostentar una explotación comercial fuente de ingresos, que representarían un lucro cesante (...)» (CSJ, STC13162-2018, 10 oct. 2018, rad. 02887-00, citada en STC1241-2019, 8 feb. 2019, rad. 00095-00, entre otras)»⁵.

En síntesis, el avalúo aportado por el recurrente no es idóneo para fijar la indemnización, al tiempo que el de la ANI, derivado de la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá, sí lo es.

Frente a las supuestas deficiencias de este último dictamen, la Sala las aborda de la siguiente manera. En primer lugar, el censor aduce que Pablo Antonio López, no acreditó su idoneidad como perito evaluador. Ello desde luego es inexacto, pues el avalúo no fue rendido por dicho experto, sino por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá, de la cual aquel es agremiado y fungió como ponente. Pero, en cualquier caso, a folio 185 del documento "01Demanda" se aprecia la certificación de la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores – ANA, según la cual, el señor López está inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 30 de marzo de 2018 y tiene asignado el número AVAL-79184053.

También se reprocha que en el dictamen no se indicaron las gestiones adelantadas para denegar el lucro cesante. Lo cierto es, que la Lonja conceptuó en torno a este rubro, que "[n]o se aporta información contable o tributaria que soporte el cálculo". Por supuesto, el demandado debía allegar un dictamen pericial del IGAC o de la lonja de propiedad raíz que controvirtiera esa conclusión, pero no lo hizo. Ello por cuanto la carga de

⁵ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SC, Sentencia STC13307-2019 de 1 de octubre de 2019, M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

acreditar el perjuicio, y en especial su certeza, o sea que no se trate de una simple conjetura o hipótesis desprovista de asidero probatorio, recaía en el objetante (art. 167 del C.G.P.).

En la sustentación del recurso de alzada, se sostiene que en la franja de terreno había una plantación de árbol de teca con registro ICA, aspecto que fue materia de controversia durante la audiencia de 30 de abril de 2021. Ello, por sí solo, no refleja las ganancias percibidas ni permite proyectar *automáticamente* un lucro cesante en favor del recurrente; pero sí representa una realidad inocultable: que dichas plantaciones tenían un fin comercial.

El perito de la Lonja expuso en la audiencia de 30 de abril de 2021, que una vez en terreno se constató la falta de prolijidad de la instalación y cuidado de los árboles de teca, en consonancia con el hecho de que no se encontraban en fase de explotación económica, incluso a pesar de contar con registro ICA:

"...en las imágenes que se presentan de los árboles de teca ahí en el avalúo, se da uno cuenta de que está con otra cantidad de individuos ahí, o sea, los tienen en una lucha permanente por consumir su nutriente, entonces eso no corresponde a un cultivo técnico. Qué condiciones técnicas, yo diría más bien qué condiciones no técnicas cumple: estamos hablando de las condiciones, eh, climáticas, condiciones climáticas es la primera condición no técnica, qué sentido tiene cultivar Teca aquí si no le vamos a dar la humedad por el clima cálido, seco, característico de esta región, no tenemos una pluviosidad (...), entonces que es cultivo técnicamente instalado, no lo es, tiene más cosas antitécnicas que técnicas.

(...)

*La primera razón y la más válida en este caso es por observación, cuando uno observa el tipo de plantas que conforman esa población y se da uno cuenta que no corresponde a un cultivo técnicamente instalado la razón obvia es: eso no va a ser y no puede ser un cultivo que esté certificado, entonces si no hay certificación en los documentos que nos mandaron y uno va y observa ese tipo de individuos plantados allá uno dice, esto no es un cultivo comercial, no es un cultivo que esté apto para haber sido registrado"*⁶.

Adicionalmente, en el expediente obran manifestaciones relativas a que la explotación económica de los árboles de teca no era cierta y real al momento de la expropiación, sino apenas una conjetura o expectativa a futuro. Por ejemplo, en el trámite administrativo adelantado ante la ANI, Eyder Patiño Cabrera formuló objeción a la oferta formal de compra SA-01038, a través de escrito de 20 de febrero de 2020, en el cual destacó que en el avalúo *"no se cuantificó, por ejemplo, si atendiendo la edad de varios*

⁶ Minutos 1:16:15 a 1:17:37 y 1:43:00 a 1:43:51, respectivamente, del archivo denominado *"61Audio1Audiencia30042021.mp4"*, anexo al expediente digital.

*de los árboles que serán talados, se trunca **la expectativa** de ganancia que se pretendía derivar de ellos"* (fl. 233 del documento denominado "01Demanda", anexo al expediente digital).

A su turno, el apoderado del recurrente, al objetar el avalúo de la Lonja, expuso que *"en la franja de terreno afectada existía un cultivo de madera teca y la misma fue plantada con la finalidad de ser comercializada (...) asunto que no queda sometido a duda, pues mi mandante lo había registrado ante el ICA, varios años atrás"*, afirmación que no se respaldó con pruebas de los valores y las fuentes de los ingresos que se recibían con ocasión de la comercialización de los árboles en cuestión, al momento de la expropiación.

Así las cosas, si bien es cierto, el perito de la Lonja al rendir la experticia no tuvo a su alcance ningún documento contable o financiero relativo a los supuestos ingresos que se derivaban de los árboles de teca, pues así lo admitió en diferentes oportunidades durante la audiencia de abril de 2021⁷, también lo es, que esa omisión por parte de la autoridad demandante es irrelevante, si se tiene en cuenta que al objetar el avalúo, en el marco del proceso judicial, tampoco se aportó dicha información, ni los soportes útiles y conducentes, que dieran cuenta del aprovechamiento lucrativo.

En efecto, dentro de los anexos del avalúo aportado por el recurrente a efectos de controvertir el rendido por la Lonja, se aprecia un documento denominado "*Análisis económico flujo de caja para cultivo de teca -2021*", el cual consiste en una tabla contentiva de diversos rubros tales como 'costos directos' -mano de obra e insumos- e 'ingresos' percibidos en el año 2020, se infiere, producto de la comercialización de dicha especie, por valor de \$174.000.000. En el mismo documento, se consignan unos cálculos sobre el daño emergente y lucro cesante por la "*plantación [de] 8 años*" y se colige que el segundo de estos perjuicios, por unidad de árbol, asciende a \$220.271.

Pues bien, verificadas las bases del anexo en cuestión, es evidente que no dan cuenta de la explotación económica echada de menos, sino que se remite a otros documentos genéricos, elaborados por distintas entidades, e incluso al avalúo de la Lonja, así:

⁷ En dicha diligencia, el perito sostuvo: "*...dentro de la información que tiene que aportar el propietario mencioné algo como la declaración de renta, como los libros, de la actividad que está realizando en su predio y que va a ser objeto de daño, se le va a causar un daño y las posibles aspiraciones a que tiene de daño emergente o de lucro cesante, de daño emergente si se llega a presentar algún daño en su actividad y obviamente dice la norma también tienen que ser perfectamente demostrables y obviamente tiene que coincidir con la información que reporte a las autoridades, especialmente fiscales, entonces por esa razón no se analiza porque no hay ningún tipo de información que el propietario haya allegado para que se le analicen esos eventos*".

"Para determinar este valor se parte que es un cultivo comercial que cuenta con Registro No 12116813-41-14-17322 expedido por el ICA año 1994 (Anexo)[,] entidad que es la encargada de certificar este tipo de actividad[es].

Para determinar los costos y la proyección económica de la actividad se tomó el estudio de EIA TEC⁸ junto a consulta de diferentes documentos Técnicos de entidades tanto (sic) oficiales [como] Ministerio de Agricultura, Finagro (CIF), Tesis de Grado y Documentos Técnicos que se referencian en la bibliografía y son de fácil consulta.

Los costos que se determinan inicialmente se realizaron con la información suministrad[a] por el propietario a través de Diego Godoy Acosta representante legal [de] COLFRUTALES SAS, que se corrobora[ó] y se analizó con base a la plantación que existe y las labores que hoy se realizan para ampliar la misma y que concuerdan con los valores expuestos por Finagro en la Resolución 255 de 2020 expedida por el Ministerio de Agricultura para el Cálculo del Certificado de Incentivo Forestal para Plantaciones Comerciales.

Conforme a lo expuesto se realizó el modelo con la proyección expuesta para este tipo de plantaciones que va entre 20 y 25 años para ser aprovechable y rentable.

Producto de este análisis y conforme a lo evidenciado en el avalúo de la Lonja y lo indicado por EIA TEC, se afectaron 104 árboles de Teca del cultivo sembrado en el año 2012..."⁹.

La falta de explotación de los árboles de teca al momento de la expropiación responde, entre otras razones, a lo que explicó el perito de la Lonja en la audiencia de 30 de abril de 2021, en la que esclareció que aquellos estaban en fase de 'desarrollo' (entre los 8 y los 10 años desde su siembra) y no de 'producción' (de los 11 a los 25 años). De modo que esa apreciación descartaría, junto con los demás elementos de prueba que obran en el informativo, la certeza del lucro cesante alegado por el recurrente.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia, en un caso relativo a la actividad minera, pero cuyas consideraciones se transcriben *in extenso* dada su pertinencia para el presente asunto, enseñó:

*"El menoscabo, empero, sí tiene lugar cuando el título minero resulta afectado en el proceso de real extracción o captación de los minerales, **no en la teórica o mera expectativa de explotación**. Es la 'ganancia o provecho' (lucro cesante) que el hecho de la interferencia o suspensión de la actividad minera deja de reportarle al particular autorizado; de algún modo, corresponde al beneficio que obtiene, luego de restados los costos de producción y el valor de la regalía.*

Las utilidades para el titular minero, así como las contribuciones en favor del Estado, definitivamente, derivan de la explotación del respectivo recurso y no de su propiedad (...).

El daño, al igual que su medida, el perjuicio, debe ser real y cierto, y no eventual o meramente hipotético. Desde luego, no necesariamente requiere que se[a] actual, porque el 'daño cierto y futuro (...) también es indemnizable'. Se necesita, sí, su comprobación, salvo que se presuma, como ocurre con la cláusula penal y los intereses de un capital por el simple retardo.

⁸ Se refiere al informe presentado por la consultora Eiatec S.A.S. En Reorganización, relativa al "Inventario forestal de fustales, cercas vivas y árboles talados, en conflicto por la construcción de la doble calzada Neiva-Girardot en el predio El Edén de los Busiracos", de diciembre de 2020.

⁹ Fls. 38 y 39 del documento denominado "36MemorialPedroRojasGonzález", anexo al expediente digital.

La certeza del daño depende de su ocurrencia. No son indemnizables, por tanto, las simples conjeturas o suposiciones. Para que exista es indiferente que ya se hubiere causado o sea la prolongación cierta, inclusive hacia el porvenir, de un estado actual de cosas. Es lo que ocurre con la explotación minera, actual y real, que se viene realizando en el terreno materia de la expropiación.

*En esa hipótesis, es incontrastable, la presencia del menoscabo. La explotación minera, en la especie de lucro cesante, puesto que al truncarse la actividad minera que **se está desarrollando, no la expectativa de explotación,** implica dejar de ingresar a las arcas del concesionario ciertos recursos.*

La ganancia o provecho dejada de reportar no pudo haberse negado por improcedente. Se desestimó, llanamente, por dos razones. La primera, porque 'no está demostrado' la explotación económica del área requerida al momento de la intervención del Estado. La segunda, por cuanto la valorada 'reserva minera in situ' que 'a futuro no va a poder ser extraída del subsuelo', no la configuraba.

*(...) [E]s errado pensar con la recurrente que la totalidad de la reserva minera sin extraer o captar traduce, hacia el futuro, lucro cesante. **Lo refleja, simplemente, no el potencial minero, sino lo que realmente se venía explotando al momento de la expropiación, pues es el estado actual de cosas que con certeza se proyectaba en el porvenir.***

(...) Si la parte expropiada no venía siendo explotada, carece de sentido derivar lucro de una expectativa de explotación"¹⁰ (se subraya).

En síntesis, conforme al criterio jurisprudencial esbozado, la sola existencia de los árboles de teca, sin la correspondiente explotación económica real y verificable, acreditada con los medios suasivos de que disponían las partes para el efecto, no evidencia la causación del lucro cesante que, se itera, debe ser cierto y no fundarse en conjeturas o proyecciones hipotéticas.

No obstante, en el expediente figura el registro No. 12116813-41-14-17322, expedido el 7 de mayo de 2014 por el ICA para Cultivos Forestales y Sistemas Agroforestales con fines comerciales (fl. 75 del PDF “36MemorialPedroRojasGonzalez”), en favor de Eyder Patiño Cabrera, según el cual “el ICA ha efectuado visita técnica correspondiente comprobando que el cultivo forestal y/o sistema agroforestal con fines comerciales corresponde a especies forestales establecidas con la mano del hombre, emitiendo concepto favorable para registro”; y se consignó: “como el cultivo de Teca **es nuevo**, se requiere hacer una visita por parte del ICA para ajuste de volumen cuando el cultivo se encuentre en estado óptimo para su aprovechamiento”. En torno a las especies, se señala:

SISTEMA	No. CIENTÍFICO/ESPECIE	AÑO ESTABLECIMIENTO	HECTÁREAS – No. ÁRBOLES	CANTIDAD	VOLUMEN M3
Plantación forestal	<i>Tectona grandis</i> L. Fil	2012	Hectáreas	10	40

¹⁰ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, Sentencia SC3889-2021 de 8 de septiembre de 2021, Radicación 2017-00160-01, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

Este documento, sumado al persistente alegato del recurrente, condujo a que, en esta instancia, y para despejar cualquier inquietud, se decretara de oficio un dictamen pericial a cargo del IGAC, y que se rindió el 11 de mayo de 2023 por parte de la ingeniera catastral y geodesta, Jessica González Romero, dirigido exclusivamente a determinar los presuntos réditos dejados de percibir por concepto de la explotación económica de los 104 árboles de teca. De dicha experticia (PDF “114INFORME RESULTADO AVALUO IGAC”), se destaca:

- El objeto del avalúo fue el cálculo del lucro cesante de un cultivo de teca, presuntamente ubicado en la franja de terreno objeto de expropiación, para el año 2020.
- La edad de los 104 árboles de teca, para el momento de la experticia, era de siete años (numeral 7.3).
- Para el avalúo se tuvo en cuenta la metodología establecida por el IGAC, mediante Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008; así como “*los documentos aportados en la demanda, especialmente el 'Inventario forestal de fustales, cercas vivas y registro de árboles talados por causa de la construcción de la doble calzada Neiva-Girardot, en el municipio de Neiva, Huila- vereda San Andrés de Busiraco elaborado por el ingeniero Forestal Willy Fernando Reyes profesional de EIATEC SAS – Consultoría y Estudios Ambientales'*” (numeral 10).
- Los métodos de avalúo que se emplearon fueron: comparación o de mercado y capitalización de rentas o ingresos fijos.
- La estimación del lucro cesante (numeral 13.1) se obtuvo a partir del material probatorio que reposa en el expediente y una investigación bibliográfica del cultivo de Teca. Con esos insumos, la institución designada plasmó un flujo de caja, en el cual se determinaron, año a año, desde el 2012, (i) los costos de establecimiento (adecuación del terreno, trazado marcación, planteo y ahoyado, transporte, siembra, resiembra, aislamiento); (ii) los insumos (semillas, correctivos, abono, fungicida, fertilizante e insecticida); (iii) el mantenimiento (control fitosanitario, limpias, control de incendios, podas, etc.); y, finalmente, los ingresos percibidos. A partir de esas variables, se proyectaron los siguientes ingresos:

AÑO	COSTOS	INGRESOS	FLUJO DE CAJA
2012	\$3.873.000	\$0	-\$3.873.000
2013	\$1.521.000	\$0	-\$5.394.000
2014	\$738.000	\$0	-\$6.132.000
2015	\$510.000	\$0	-\$6.642.000
2016	\$462.000	\$0	-\$7.104.000

2017	\$462.000	\$0	-\$7.566.000
2018	\$462.000	\$0	-\$8.028.000
2019	\$462.000	\$0	-\$8.490.000
2020	\$462.000	\$0	-\$8.952.000
2021	\$462.000	\$0	-\$9.414.000
2022	\$724.500	\$21.409.700	\$11.271.200
2023	\$462.000	\$0	\$10.809.200
2024	\$462.000	\$0	\$10.347.200
2025	\$462.000	\$0	\$9.885.200
2026	\$462.000	\$0	\$9.423.200
2027	\$462.000	\$0	\$8.961.200
2028	\$462.000	\$0	\$8.499.200
2029	\$462.000	\$0	\$8.037.200
2030	\$462.000	\$0	\$7.575.200
2031	\$462.000	\$0	\$7.113.200
2032	\$712.000	\$145.962.000	\$152.363.200

- El valor comercial del árbol y los volúmenes de extracción para los años 10 y 20, contados desde la plantación, se obtuvieron integralmente del informe de la Consultoría y Estudios Ambientales IATEC S.A.S., que aportó el demandado al contestar la demanda; es decir, no se trata de un cálculo propio, sino de un precio de referencia.
- Bajo esa línea, el IGAC concluye que los ingresos netos *por hectárea* ascenderían a \$152.363.200; y por árbol -si se afectaron 104 unidades-, a \$186.720. Por tanto, al estimar el lucro cesante, lo fijó en un valor total de \$19.418.880.

Ahora, en el curso de la contradicción del dictamen pericial, que se llevó a cabo en audiencia del 23 de agosto de 2023, la Sala pudo verificar la falta de experiencia de la perito designada por el IGAC, en torno al cálculo de indemnizaciones por concepto de lucro cesante. Sumado a ello, no hubo certidumbre sobre si los 104 árboles de teca se encontraban o no en las coordenadas definidas en el registro No. 12116813-41-14-17322, expedido por el ICA, y en particular, dentro de la franja de terreno objeto de expropiación.

En efecto, en un momento la perito dijo que “*los árboles de teca no se encontraban dentro del inmueble, sino, afuera*”; luego expresó que, con apoyo de los profesionales de la ANI que la acompañaron el día de la visita al terreno, se aseguró de que se hallaba en el mismo sitio donde, previamente, estuvieron en su momento los árboles de teca; para en seguida reconocer que nunca comprobó las coordenadas ya referidas, lo que evidencia la ambigüedad del relato y, por tanto, la limitada fiabilidad del concepto técnico rendido por la institución.

Se resalta, así mismo, la incongruencia entre lo consignado en el dictamen, según el cual, los árboles de teca reportaban para el año 2020 ingresos de \$0, al paso que, en audiencia, la perito aseveró en un principio que dichos cultivos se encontraban en plena fase productiva y por tanto podían reportar ganancias para su titular. Sin embargo, al ser indagada insistentemente sobre el particular, precisó que se trata de una especie de largo aliento, cuya fase de comercialización se da a los 20 o 25 años después de la siembra, por lo que, para la anualidad en mención, no era viable ninguna explotación económica.

A su vez, explicó que el estudio se elaboró tomando como base una proyección ideal, sin contemplar variables relevantes, como los riesgos propios de la producción de los árboles de teca, v.gr., el clima, el uso del suelo, las plagas, entre otros, que podrían incidir en la determinación del lucro cesante, a pesar de que en la visita que realizó al inmueble, la experta pudo constatar dichos componentes y su impacto en cultivos análogos, que aún siguen en fase formativa. Por su parte, reafirmó que la mayoría de los insumos y datos los obtuvo del informe de la Consultoría y Estudios Ambientales IATEC S.A.S. -uno de los anexos del avalúo que aportó el extremo pasivo-, y no de una constatación autónoma del estado de la especie objeto de debate.

Por último, llama la atención el hecho de que en la experticia se refiera como fundamento, en lo tocante a la reglamentación de uso del suelo, la Ley 1228 de 2008, por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional; y, pese a ello, cuando se le cuestionó al respecto en la sesión de 23 de agosto de 2023, manifestó que ese no era un punto sobre el cual se le había pedido pronunciarse. En todo caso, precisó que *"los árboles se encontraban dentro de la zona de reserva"*¹¹, en clara alusión al metraje establecido en el artículo 2º de la normativa referenciada¹² y dentro del cual, por ser de interés público, no era viable erigir un cultivo o construcción¹³.

¹¹ Minuto 57:40 de la grabación inserta en el archivo "136AUDIENCIA 23082023.mp4".

¹² Ley 1228 de 2008, artículo 2, Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional: *"Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional: 1. Carreteras de primer orden sesenta (6) metros. 2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros. 3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros..."*.

¹³ Ley 1228 de 2008, artículo 1, parágrafo 2º: *"El ancho de la franja o retiro que en el artículo 2º de esta ley se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituyen zonas de reserva o exclusión para carreteras y por lo tanto se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas"*.

Así las cosas, la Sala considera que las conclusiones del dictamen pericial que se decretó de oficio no son contundentes, ni permiten aseverar sin asomo de duda, que, con ocasión del ejercicio expropiatorio por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura, el recurrente sufriera el menoscabo patrimonial pretendido. Se itera que, en criterio de la Corte Suprema de Justicia, no es indemnizable la *"expectativa de explotación"* o el *"potencial"*, *"sino lo que realmente se venía explotando al momento de la expropiación, pues es el estado actual de cosas que con certeza se proyectaba en el porvenir"* (CSJ, SC3889-2021). A lo que se adiciona, lo previsto en el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, según el cual, el lucro cesante se calcula *"según **los rendimientos reales** del inmueble al momento de la adquisición..."*.

De modo que la representación de futuras y eventuales utilidades, por más justificadas que se encuentren, no se compadece con la noción de lucro cesante, que requiere de una base fáctica y probatoria real, en este caso, que se percibieran réditos al momento mismo del acto de expropiación, para su admisibilidad y extensión en el tiempo.

Por el contrario, la Resolución No. 20206060010145, a través de la cual se materializó la expropiación, es de 27 de julio de 2020, y para esa fecha, de acuerdo con el IGAC, los ingresos que reportaban los árboles de teca eran de \$0, lo que es apenas natural, pues ese era el séptimo u octavo año de la plantación y, por tanto, se encontraban en plena fase de desarrollo, y no de producción, como lo esclareció el perito de la lonja en la audiencia de 30 de abril de 2021. En ese sentido, los valores positivos concebidos para los años posteriores (2022: \$21.409.700 y 2032: \$145.962.000), no dejan de ser una ilusión, afincada, desde luego, en la existencia de los 104 árboles de teca, y su vocación comercial conforme al registro ICA; pero que no ofrecen certeza desde ninguna perspectiva.

Dicho de otra forma, la consecución de los réditos dependía del albur. Así como era factible que, llegado el año 2022, la inversión comenzara a rendir frutos, lo cierto es, que también resultaba viable, desde una probabilidad análoga, que no acaeciera dicho supuesto, pues, en la experticia del IGAC, se señala que se requerían unos insumos de mantenimiento, tales como el control fitosanitario y de incendios, las podas, fertilización, raleos y entresaca, todos los cuales, en el mejor de los escenarios -que no necesariamente es el único posible- permitirían la consecución de la madera comercializable. Sin embargo, la realidad es otra: que los árboles de teca aún no

generaban ninguna renta, para el año 2020, y por tanto la paleta de escenarios a futuro era inescrutable. En síntesis: una expectativa, una esperanza, no susceptible de indemnización.

Así las cosas, la Sala estudiará los demás reparos objeto de impugnación. En esa medida, en lo que respecta a las construcciones insertas en el "Lote El Edén de los Busiracos", no se observa ninguna inconsistencia en el dictamen allegado por la Agencia Nacional de Infraestructura en sede de primer grado, cuando indica que no hay edificaciones a valorar, pues ello se anotó en el numeral 6.2.; mientras que en el 6.3., relativo a las construcciones anexas, concepto completamente distinto¹⁴, es que se aborda el estudio de los diferentes bienes tales como portones, cercas, vallas publicitarias, de propiedad de los demandados.

Sobre los últimos, el recurrente critica que la experticia no fue lo suficientemente "precisa", pues no tuvo en cuenta, por ejemplo, el calibre de la lámina con la que se hizo el portón o el grosor del alambre de púas utilizado para el cerramiento. La Sala encuentra, por el contrario, que el análisis adelantado sí atendió al método de costo de reposición¹⁵, conforme a la Resolución 620 de 2008 del IGAC, y desde el folio 145 al 182, se tomaron en consideración los materiales, la mano de obra y el equipo utilizado para la hechura, desde una perspectiva de precios unitarios.

Así mismo, se cuestiona el concepto que se emitió respecto de 'cultivos y especies', pero además de que en el avalúo consta el registro fotográfico pertinente, a folios 143-144 obra un cuadro en el que se detalla cada una de las plantaciones, las especificaciones técnicas (nombre científico, familia y uso), así como los distintos valores a asignar, en atención al desarrollo, producción y decadencia de cada cultivo, todo lo cual refleja un análisis minucioso adelantado por el equipo multidisciplinar de la lonja, que contó con agrónomos y economistas agrarios, según lo expuso el perito en la audiencia de 30 de abril de 2021; y en caso de resultar incompleto, debió contradecirse a través del dictamen pericial adecuado, que el demandado no aportó.

¹⁴ En la audiencia de 30 de abril de 2021, el perito Pablo Antonio López Poveda explicó que "se deben tener en cuenta qué tipos de construcciones hay y se clasifican de acuerdo otra vez con la metodología del IGAC si son de tipo principal o si son de los llamados anexos, dentro de esos anexos se pueden encontrar las cercas, los portones, los arreglos de vías que son los que se avaluaron para efectos de este avalúo y que corresponden a un inventario previamente levantado por la ANI para efectos de los avalúos que se solicitan en los proyectos viales...".

¹⁵ Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = (C_t - D) + V_t$.

Por demás, en la referida audiencia el experto dio cuenta detallada de las variables, las condiciones climáticas y demás fundamentos que refuerzan la exhaustividad y calidad del peritaje que sirve de sustento.

En cuanto a la metodología de consulta a expertos, se censura que se relacionaran distintos profesionales, sin suministrarse o incluirse dentro del dictamen los conceptos rendidos a ese efecto. Pues bien, la norma técnica del IGAC aplicable a la materia, se itera, la Resolución 620 de 2008, artículo 9, nada dice sobre la necesidad de incorporar dentro del avalúo lo pretendido por el recurrente, en gran medida porque estas encuestas *“son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo”* y a ellas se recurre únicamente cuando no existan ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación, como sucedió en este caso.

Conforme a lo expuesto, concluye la Sala que el avalúo corporativo de 30 de abril de 2019, que rindió la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá y aportó la ANI para soportar la indemnización en favor de los demandados, a raíz de la expropiación, es adecuado y conducente, razón por la que la Sala prohíja la decisión del *a quo* al fundar la determinación en dicho avalúo.

El último reparo se enfila a cuestionar la ausencia de reparación integral por parte del juez de primer grado, al no conceder el lucro cesante ni indexar las sumas reconocidas por el avalúo corporativo.

El lucro cesante, se itera, no se acreditó. En efecto, comoquiera que *“el resarcimiento comprende el desembolso de los perjuicios materiales por lucro cesante y el daño emergente, lesiones que deberán ser cubiertos, siempre que sean **ciertos**”*¹⁶, no puede accederse al reconocimiento de una conjetura o expectativa remota, por el solo hecho de que, en la franja de terreno a expropiar *“existía un cultivo de madera y que el mismo tenía un propósito de lucro”*.

Ahora, respecto de la actualización de las cifras que componen la indemnización a la fecha de la sentencia, la Sala recuerda que *“la indexación del dinero obedece a razones de*

¹⁶ CORTE CONSTITUCIONAL, C-750 de 2015, M.P. Alberto Rojas Ríos, que cita a la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SC, Sentencia de 18 de mayo de 2005, [SC-084-2005], exp. 14415 y del 9 de julio de 2010 Ref. Expediente 11001-3103-035-1999-02191-01. *“El daño indemnizable debe: i) ser cierto; ii) sufrido por la persona que reclama la indemnización; y iii) recaer sobre un bien protegido por el ordenamiento jurídico”*.

*equidad, para contrarrestar la pérdida del poder adquisitivo de la moneda*¹⁷. El resarcimiento en la expropiación debe ser justo, conforme lo dejó sentado la Corte Constitucional en Sentencia C-750 de 2015. Mal se haría en obviar esta circunstancia, que “*no afecta la estructura intrínseca del daño, sino su cuantía*” (Cas. Civil Sentencia de 29 de noviembre de 1999, expediente No. 5035). Así pues, aprobado el *quantum* de la indemnización, se torna inaplazable la actualización, en la que despunta un criterio de justicia y se atiende al perjuicio real causado por la pérdida del bien expropiado.

En esa medida, se indexará la indemnización acogida por el *a quo*, esto es, la suma de \$84.132.022, desde la fecha del dictamen pericial rendido por la Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá -30 de abril de 2019-, con el índice de precios al consumidor certificado por el DANE a la fecha de expedición de la sentencia de segunda instancia, operación que arroja el guarismo de \$114.499.299,04.

De modo que este reparo formulado por el recurrente sí prospera y, en consecuencia, la ANI deberá cancelar a los demandados la suma de \$114.499.299,04, a título de indemnización, debidamente actualizada.

Por lo expuesto, la Sala modificará el numeral tercero de la sentencia de 13 de octubre de 2021, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito, para precisar el valor de la indemnización en favor de los demandados, en los términos anotados; y se confirmará en lo demás la providencia confutada.

COSTAS

Ante la prosperidad parcial del recurso de apelación, no habrá lugar a costas de segundo grado.

DECISIÓN

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

¹⁷ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, Sentencia SC3201-2018 de 9 de agosto de 2018, Rad. 2011-00338-01, M.P. Ariel Salazar Ramírez.

RESUELVE

PRIMERO: MODIFICAR el numeral tercero de la sentencia proferida el 13 de octubre de 2021 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, el que quedará así:

TERCERO: TENER como valor de indemnización a cargo de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** identificada con Nit 830.125.996-9 y a favor de **CORPORACIÓN CIVIL SIN ÁNIMO DE LUCRO COMUNA DE ARTISTAS EL EDÉN DE LOS BUSIRACOS EN LIQUIDACIÓN** identificada con Nit 800.015.937-3, DORIS CHARRY SÁNCHEZ C.C. 41.713.221, EDUARDO CHARRY GUTIÉRREZ 5.853.711, CARLOS ARTURO CUENCA ANDRADE C.C. 12.107.232, CARLOS ALFONSO CORTÉS C.C. 14.938.614, MARGARITA FAJARDO DE CARVAJAL C.C. 36.146.177, EYDER PATIÑO CABRERA C.C. 12.116.813, YEZID GAITAN PEÑA C.C. 19.058.031, YEZID GAITAN RIVERA C.C. 1.075.308.257 y GENOVEVA GAITAN RIVERA C.C. 1.075.317.073, la suma de **\$114.499.299,04**, por las razones anotadas en la parte motiva de esta sentencia.

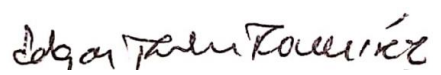
SEGUNDO: CONFIRMAR en lo demás la sentencia impugnada dentro del presente asunto, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

TERCERO: SIN COSTAS en esta instancia en razón de lo motivado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


GILMA LETICIA PARADA PULIDO
Magistrada


ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ
Magistrada
(Con salvamento de Voto)


EDGAR ROBLES RAMÍREZ
Magistrado

Firmado Por:

Gilma Leticia Parada Pulido
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

Enasheilla Polania Gomez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 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: **a933cebb2ecc827eb89feeda1b67aa38dcf69a539210c9f96273bf86bbd30aaf**

Documento generado en 29/02/2024 05:00:39 PM

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



República de Colombia

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva

Sala Cuarta de Decisión

Civil Familia Laboral

Salvamento de Voto de la Magistrada ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ

Proceso	: DECLARATIVO - EXPROPIACIÓN
Radicación	: 41001-31-03-003-2020-00158-01
Demandante	: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUTURA -ANI
Demandados	: EYDER PATIÑO CABRERA, YESID GAITÁN PEÑA y OTROS
Procedencia	: Juzgado Tercero Civil del Circuito de

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

Dentro del término previsto en el artículo 279 inciso 4 del C.G.P., con el acostumbrado respeto, me permito salvar el voto en el asunto de la referencia, con base en las siguientes:

CONSIDERACIONES

1.- SOBRE LA VIGENCIA DEL DICTAMEN APORTADO POR LA DEMANDANTE:

Es un hecho no discutido y acreditado en el proceso, que el dictamen aportado por la parte demandante a la presentación de la demanda supera el término de vigencia del mismo previsto en el párrafo 2º artículo 24 de la ley 1682 de 2013 (adicionado por el artículo 18 de la ley 1882 de 2018), para el caso la pérdida de aquella, por tanto de su validez, significado propio de la expresión fijada por el legislador, que tiene como consecuencia la no procedencia de su acogimiento para resolver sobre la indemnización a favor de la parte demandada y, si bien a tono con el párrafo 1 del artículo 12 del decreto 1420 de 1998, dentro del término de vigencia no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad no autorizada, determinadas en los incisos 2 y 3, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado, esta norma que no se resquebraja, en palabras de la ponencia, por la no apreciación de un dictamen que ha perdido vigencia, sin que se requiera norma que expresamente estipule este efecto.

Ahora bien, el artículo 399 numeral 3 C.G.P. no exige la aportación con la demanda de "avalúo vigente", tratándose de una norma general, estipulando la norma especial tal exigencia, normas que deben interpretarse armónicamente, requiriéndose la vigencia a dicho momento procesal, 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 haber fijado el legislador la tan referida vigencia, la que no se recobra por contar con etapa de contradicción en el proceso judicial, como tampoco acorde con lo dispuesto por el artículo 37 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la ley 1742 de 2014.

En torno al avalúo que debe aportarse con la demanda de expropiación, recientemente por vía de acción de tutela, la Honorable Corte Suprema de Justicia expuso sobre la no existencia de norma especial que lo señale, si es el de la etapa de –enajenación voluntaria- o uno nuevo, puntualizando:

*"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 1998¹, 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 2014², «[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

¹ «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».

² Dicha Resolución ha sido modificada por las Resoluciones 1044 de 29 de septiembre de 2014 y 316 de 18 de marzo de 2015.

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.”³

Es concluyente la Corte en el término de la entidad para promover la demanda de expropiación, de un año, fracasada la enajenación voluntaria, entendiéndose desactualizado el avalúo después de un año desde su expedición o desde la fecha en la que se decidió su revisión, señalando igualmente que la posibilidad de la actualización de los avalúos, no es absoluta aplicable a todos los casos en los que haya transcurrido más de un año entre su realización y la presentación de la demanda, dependiendo su aplicación de circunstancias concretas, como las condiciones del inmueble materia de expropiación, la contradicción que el afectado haya ejercido frente al avalúo, entre otras circunstancias relevantes que determinen la necesidad de su actualización, advirtiéndose relevante para el presente caso, que el dictamen en la etapa de enajenación directa, fue controvertido por el hoy recurrente, conforme se consigna en la parte considerativa de la ponencia, no así en los antecedentes procesales, frente a la objeción que formulara en el

³ Sentencia STC-13589-2023, M.P. Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

trámite administrativo, a la oferta formal de compra, a través de escrito de 20 de febrero de 2020.

2.- SOBRE EL DICTAMEN DE LA PARTE DEMANDADA:

Este dictamen se ajusta a las exigencias legales en cuanto a la persona o entidad que debe emitirlo, pues si bien el artículo 399 numeral 6 del C.G.P. en el evento de desacuerdo por parte del demandado con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, debe aportar dictamen elaborado por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, el artículo 23 de la ley 1682 de 2013, amplía la realización del avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluyendo a la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz, requisito este último que cumple el perito del dictamen aportado por la parte pasiva, quien se encuentra inscrito en la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA, para entre otras categorías, la identificada con el número "2 Inmuebles Rurales"⁴

3.- DEFICIENCIAS DICTAMEN DE LA ANI:

⁴ Carpeta Primera Instancia, archivo PDF 33.

Frente a la realidad inocultable que se afirma en la ponencia, de la plantación de teca con fin comercial, destacando la sustentación del dictamen del perito de la Lonja de Propiedad Raíz, que consideró no debe acogerse por carecer de vigencia, de haber constatado en terreno la falta prolijidad de la instalación y cuidado de los árboles y el hecho de no encontrarse en fase de explotación económica a pesar del registro del ICA y, la afirmación de la ponencia de obrar en el expediente manifestaciones relativas a la explotación económica no cierta y real, sino apenas una conjetura o expectativa a futuro, para lo cual se remite a lo manifestado por el demandado al formular objeción a la oferta formal de compra, de truncarse la expectativa de ganancia, manifestación que no excluye el pretendido lucro cesante, porque se acreditó la existencia del cultivo con registro del ICA y de presentarse la falta de prolijidad de la instalación y cultivo, debe cuantificarse el valor de la producción a futuro del mismo en tal estado y con un cuidado promedio, tratándose de cultivo en fase de desarrollo entre 8 y 10 años desde su siembra, no descartándose por el hecho de ser la etapa de producción de 11 a 25 años, el lucro cesante es futuro, por ser cultivo a largo plazo, pero cierto y real, truncándose la ganancia esperada, por la expropiación del terreno donde se cultivaba, que de no haber operado, hubiera permitido beneficiarse de la producción.

Es procedente en consecuencia para la indemnización integral, tener en cuenta el valor final de la producción, conforme al dictamen aportado por el demandado recurrente, motivado a partir del numeral 3.3. titulado "CALCULO DE CULTIVOS Y ESPECIES", ilustrando las metodologías valuatorias en normas legales, la formulación del cálculo, pasando a determinar la afectación y cuantificación, para el pasto de corte, para especies, árboles y plantaciones forestales, para el cultivo de

teca, para especies forestales y ornamentales, para concluir en el cuadro que integra la "indemnización total", equivalente a la suma de \$92.888.696.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Enasheilla Polanía Gómez". The script is cursive and fluid.

ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ

Magistrada