



TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL META

Villavicencio, veintiséis (26) de abril de dos mil dieciocho (2018)

SALA DE DECISIÓN ESCRITURAL NO. 04

MAGISTRADA PONENTE: CLAUDIA PATRICIA ALONSO PÉREZ

RADICACIÓN:	50 001 23 31 000 2005 40002 00
ACCIÓN:	NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
DEMANDANTE:	ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN ARCO LTDA
DEMANDADO:	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO – EAAV ESP

INCIDENTE DE REGULACIÓN DE PERJUICIOS

Procedé la sala a decidir el INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE PERJUICIOS, formulado por la sociedad ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA "ARCO LTDA" en contra de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO "EAAV ESP".

ANTECEDENTES

A través de apoderado, la sociedad demandante ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA "ARCO LTDA" instauró demanda en ejercicio de la acción de Nulidad y Restablecimiento del Derecho contra la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO "EAAV ESP", solicitando que se declarara la nulidad de las Resoluciones No. 511 del 27 de julio de 2004 y No. 598 del 9 de septiembre de 2004, proferidas por la demandada, por medio de las cuales se impone una servidumbre de alcantarillado al predio denominado El Castillo, y se confirma la decisión, respectivamente.

A título de restablecimiento del derecho, solicitó que se ordenara a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio cancelar el

gravamen impuesto por la demandada, consistente en la limitación al dominio por servidumbre sobre un área de 2.535 metros cuadrados y en consecuencia, se condenara a pagar a título de indemnización una suma de dinero indexada igual al valor comercial de la franja de terreno sobre la cual se impuso limitación al dominio, desde la fecha en que se impuso la servidumbre hasta cuando se cancelara la misma.

De igual forma, peticionó se condenara al pago de perjuicios morales, en el equivalente a 2.000 gramos oro o su correspondiente en salarios mínimos legales mensuales vigentes, y condenar en costas a la demandada.

Como fundamentos fácticos sostuvo que a través de la Resolución No. 511 del 27 de julio de 2004, la EAAV ESP impuso servidumbre de uso, ocupación permanente y tránsito para la instalación y mantenimiento de tubería de alcantarillado de aguas servidas en una franja de terreno del predio El Castillo de propiedad de la sociedad demandante.

Afirmó que, en dicho acto se reconoció una indemnización a favor de los propietarios por valor de \$45'630.000, y que dicho gravamen fue inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Expresó que, a la fecha de presentación de la demanda, dicha limitación se mantiene, convirtiéndose de carácter permanente.

Explicó que, la servidumbre la impuso la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO "EAAV ESP" sin tener competencia para ello, contraviniendo el artículo 118 de la Ley 142 de 1994 que asigna dicha competencia a las entidades territoriales y a la Nación.

El Tribunal Administrativo de Caldas en sentencia del 24 de septiembre de 2015, declaró la nulidad de la Resolución No. 511 del 27 de julio de 2004 y de la Resolución No. 598 del 9 de septiembre de 2004 expedidas por el Gerente de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO "EAAV ESP", y ordenó la cancelación de la inscripción realizada en el folio de matrícula No. 230-10600 de la resolución No. 511 del 27 de julio de 2004 (fols. 82-87 cuaderno principal).

Como resultado, a título de restablecimiento del derecho, se condenó en abstracto a la demandada a reconocer y pagar a favor de la demandante el valor comercial de la franja de terreno objeto de la servidumbre impuesta a través de la Resolución No. 511 de 2004, suma de dinero que debían liquidar mediante incidente.

Finalmente, se dispuso que la sentencia servía de título traslativo de dominio a favor de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO "EAAV ESP", respecto de la franja de terreno ocupada.

1. Síntesis de lo ordenado en la sentencia:

En las consideraciones del mencionado fallo condenatorio, acápiteme "Solución al caso concreto", se establecieron los siguientes lineamientos¹, que serán tenidos en cuenta de manera estricta para la liquidación de los mismos:

"...a título de restablecimiento del derecho se condenará en abstracto a la Empresa reconocer y pagar a favor de los demandantes el valor comercial de la franja de terreno objeto de la servidumbre impuesta a través de la Resolución No. 511 de 2004, valor que se determinará al 27 de julio de 2004 fecha de la imposición del gravamen. Dicho valor comercial se obtendrá mediante incidente previa práctica de prueba pericial de avalúo (sic) rendido por perito avaluador. El resultado así obtenido se actualizará con base en la siguiente fórmula:

$$R = Rh \times \frac{\text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

Donde R es el monto del avalúo actualizado, que se obtiene de multiplicar el valor comercial de la franja de terreno al 27 de julio de 2004 por el índice final que corresponde al valor del IPC a la fecha de la sentencia sobre el índice inicial que es el valor del IPC al 27 de julio de 2004, fecha en que se decretó la servidumbre sobre el predio.

Ahora bien, según consta en el acto demandado y se corroboró por el representante de la sociedad actora en el interrogatorio de parte rendido en el proceso, ésta recibió a título de indemnización la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$45'630.000). Por lo tanto y con el objeto que no se lucre doblemente la parte actora, se ordenará descontar del valor a indemnizar determinado en concreto, esta suma que inicialmente les fue reconocida, debidamente actualizada según la misma fórmula acabada de mencionar."²

¹ Folios 86-87 cuaderno principal.

² Folio 86 (vuelto) cuaderno principal

2. Solicitud de liquidación de perjuicios a través de incidente:

La apoderada de la parte actora presentó ante el Tribunal Administrativo del Meta, dentro del término legal³, incidente de regulación de perjuicios de la sentencia del 24 de septiembre de 2015 proferida por el Tribunal Administrativo de Caldas, dentro del proceso de la referencia, en la que se accede parcialmente a las pretensiones contenidas en la demanda de acción de nulidad y restablecimiento del derecho que dio origen al litigio.

Frente al restablecimiento del derecho ordenado en la sentencia, indica que para efectos de la liquidación, aporta un experticio realizado por la perito evaluadora PATRICIA MONTES DÍAZ.

Por consiguiente, indica que "(...) a la luz de lo expuesto en la parte motiva de la Sentencia por el Honorable Tribunal Administrativo de Caldas, el valor en dinero que debe reconocer y pagar la demandada Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio E.S.P. por la franja de terreno con una área de 2.535 metros cuadrados es de: NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS MCTE. (\$993.172.822,64), resultantes de la aplicación de la fórmula y de descontar el valor actualizado pagado por la demandada a los actores." (sic)

Explica que, el valor de la franja de terreno de 2.535 metros cuadrados, de acuerdo con el avalúo aportado, es de \$1.064.700.000, y lo pagado a los actores en el año 2004 fue la suma de \$45.630.000, el cual actualizado arroja como resultado \$71.527.177,56, por ende, al ser restado este resultado del valor comercial actualizado de la franja de terreno se obtiene la suma de \$993.172.822,6, que es lo que aduce se le debe pagar.

Como prueba que fundamente las pretensiones, el incidentante únicamente aporta el dictamen pericial rendido por la perito evaluadora⁴.

³ La notificación de la sentencia por medio de edicto se entiende surtida a partir del 14 de octubre de 2015, así, de acuerdo con la certificación obrante a folio 94 del cuaderno 01, la ejecutoria ocurrió el 28 de octubre de 2015, de manera que el término de 60 días, de que trata el inciso segundo del artículo 172 del C.C.A., inició el 29 de octubre de 2015, y venció el 17 de febrero de 2016, y como la solicitud fue elevada el 5 de febrero de 2016 (fols. 1-3, cuaderno de incidente), resulta oportuna su presentación.

⁴ Folios 4 a 19 cuaderno incidental

3. Contestación del incidente:

Otorgado el término legal para la contestación del incidente⁵ la demandada no hizo pronunciamiento alguno.

CONSIDERACIONES

I. Competencia:

Agotada la instancia es procedente emitir la decisión que en derecho corresponda y es así que se hace en el cuerpo de esta providencia, no sin antes advertir que este Tribunal es competente para fallar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 172 del C.C.A.; puesto que el trámite inicial fue conocido por esta Corporación y aunque cuando se encontraba en estado de fallo fue remitido al Tribunal Administrativo de Caldas, lo fue solo para efectos de proferir la decisión de fondo, pues una vez fallado el proceso, debía devolverse al despacho de origen para que este procediera a las notificaciones y trámites posteriores⁶, como el presente incidente.

II. Problema jurídico a resolver:

Procede la sala a determinar si de acuerdo con los lineamientos señalados en la sentencia del 24 de septiembre de 2015, mediante la cual se profirió condena en abstracto en el presente asunto, se encuentra debidamente acreditado el valor comercial al 27 de julio de 2004, de la franja de terreno objeto de la servidumbre impuesta a través de la Resolución No. 511 de 2004 y de no ser el caso, analizar si de los demás elementos probatorio es posible obtener dicho valor.

Para tal efecto, se procederá a examinar el material probatorio que reposa en el plenario para la liquidación de los perjuicios; inicialmente se describirá la prueba pericial presentada por el incidentante, y finalmente solo de ser procedente se establecerá la liquidación de perjuicios sufridos por la parte actora.

⁵ Folio 25 y 26

⁶ Artículo 28 y 34 del Acuerdo PSSA 15-10363 del 30 de junio de 2015

No obstante, considera la sala necesario previamente resolver la declaratoria de impedimento del Magistrado CARLOS ENRIQUE ARDILA OBANDO, para conocer del presente asunto. Luego, se efectuará un análisis respecto a la caducidad de la acción.

III. Impedimento del Magistrado CARLOS ENRIQUE ARDILA OBANDO:

Mediante auto de fecha 24 de abril de 2018 (fol. 47 del cuaderno de incidente), el Magistrado CARLOS ENRIQUE ARDILA OBANDO, se declaró impedido para conocer del mismo, aduciendo que se encuentra incurso en la causal 12 del artículo 150 del C.P.C., aplicable por remisión expresa del artículo 160 del C.C.A. Lo anterior, teniendo en cuenta que actuó como apoderado de la parte demandada.

Pues bien, en efecto, a folio 53 del cuaderno principal, se advierte que le fue otorgado poder al doctor ARDILA OBANDO, como apoderado de la parte demandada EAAV ESP a quien se le reconoció personería en auto del 8 de abril de 2008 (fl. 56), asimismo, se observa que fue quien presentó el escrito de alegaciones (fol. 61-65, cuaderno principal).

Conforme lo anterior, considera la sala que se configura la causal invocada por el Magistrado, por tal razón se declarará fundado y se aceptará el impedimento manifestado. Pues bien, considera la Sala que los medios probatorios aludidos en precedencia y lo dicho por máximo órgano de esta jurisdicción, resultan suficientes para determinar si dentro del presente asunto se configuró el segundo de los elementos de la falla del servicio, esto es, la falla de la administración.

IV. De la prueba pericial y el caso concreto:

En el auto fechado del 14 de septiembre del 2016⁷ se tuvo en cuenta el dictamen pericial aportado por la parte demandante, en el que se determinó el valor comercial de la franja de terreno con un área de 2.535 m² objeto de la servidumbre impuesta a través de la Resolución No. 511 del 27 de julio 2004 en \$1.064.700.000, para la fecha del informe, esto es, 26 de noviembre de 2015 y en \$76.050.000 al momento de imposición de la servidumbre.

⁷ Folios 26 C. incidente

Por ende, del mismo se corrió traslado por el término de 3 días a la parte contraria, EAAV ESP, para que solicitara complementación, aclaración o lo objetara por error grave, derecho del cual no hizo uso.

En dicho dictamen, rendido por la perito evaluadora PATRICIA MELANIA MONTES DÍAZ⁸, se estableció lo siguiente:

"(...)

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. SOLICITANTE: *Arquitectura y Construcciones LTDA, María del Carmen Cruz, Stella Parra de Cruz*
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE: *Lote Urbano*
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: *Comercial Urbano*
- 1.4. DEPARTAMENTO: *Meta*
- 1.5. MUNICIPIO: *Villavicencio*
- 1.6. SECTOR: *Anillo Vial en intersección con Avenida Puerto López*
- 1.7. BARRIO: *Alborada Baja*
- 1.8. DIRECCIÓN: *Carrera 22 No. 1 - 51*
- 1.9. DESTINACIÓN ACTUAL: *Franja de terreno utilizada como parqueadero para el restaurante denominado "EL CABRESTERO". Caseta, fábrica de materiales de construcción.*
- 1.10. FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR: *Noviembre 15 de 2015*
- 1.11. FECHA DEL INFORME: *Noviembre 26 de 2015*

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: *Por la parte Nororiental se encuentra la Carrera 22, más conocida como la Avenida Puerto López. Por el Oriente se encuentra la glorieta en intersección del Anillo Vial con la Avenida Puerto López. Por el Sur se encuentra la calle 1, más conocida como Anillo Vial. Por el Occidente se encuentra la urbanización Alborada.*

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Decreto 353 de 2000 y Acuerdo 021 de 2002, por los cuales se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial, para la ciudad de Villavicencio.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: *Suelo Urbano*

SUELO DE PROTECCIÓN: *SI*

AREA DE ACTIVIDAD: *73.03% Aproximadamente Actividad Residencial Tipo 3. 26,97% Sin asignar.*

"Se aplica el área de actividad con mayor extensión de terreno según circular NO. 007 del 02 de Julio de 2013".

USO DEL SUELO GENERAL

⁸ Folios 4-19 C. Incidente

USO: PRINCIPAL: Residencial

7.1.2. AREA OBJETO DE AVALUÓ:

FUENTE	AREA M ²
Sentencia	2535

7.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL AREA OBJETO DE SERVIDUMBRE

Por los costados derecho e izquierdo en longitud de 507 metros con el mismo predio; por los extremos anterior y posterior en 5 metros de ancho con el mismo predio, para un área de 2.535 metros cuadrados

8. METODO DE AVALUÓ

8.1. Para la determinación del valor comercial del inmueble, se realizó conforme a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo, y se tuvo en cuenta el método de comparación o de mercado. De acuerdo a lo establecido por la resolución 620 de 2008 en el artículo 1º.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la determinación del justo valor del inmueble y en especial la franja de terreno que es objeto del avalúo, se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se realizó un riguroso estudio de mercado para determinar el valor comercial actual del inmueble
- Los datos del muestreo fueron procesados estadísticamente
- La ampliación del Anillo Vial influye positivamente a la valorización del sector, por ello se homogeneizaron los datos para evitar valores especulativos
- El área objeto del avalúo tiene gran influencia por su ubicación con frente sobre dos importantes avenidas
- El valor determinado es el más aproximado a una transacción real

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA

Realizado el riguroso estudio de mercado inmobiliario a través de internet y anuncios en el sector, se recogió información de 10 ofertas de predios, de las cuales se seleccionaron las 6 más representativas y con características similares al predio objeto del avalúo, con los cuales se realizó el análisis estadístico.

Para la toma de un valor referencia, se tuvieron en cuenta dos ventas reales, realizadas en el año 2015.

No.	Tipo de inmueble	Ubicación	Teléfono	Nombre contacto	Fuente	Área	Precio de venta	Valor x m ²
1	Expansión urbana	Sector Terminal	3204814766	Alejandro (Inmobiliaria)	Venta real	12.000	9.600.000.000	800.000
2	Expansión urbana	Anillo vial	3105767281	Alcalá Motor	Venta real	4.000	2.800.000.000	700.000

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

No.	Tipo de inmueble	Ubicación	Teléfono	Nombre contacto	Fuente	Área	Precio de venta	Valor x m ²
1	Expansión urbana	Anillo vial	3102611790	Mario Álvarez	Aviso	10.354	10.000.000.000	965.810

2	Urbano	Terminal	8049935 - 8965532	Galindo Hermanos	Aviso	100.000	50.000.000.000	500.000
3	Expansión urbana	Alborada	3138511180	Ángela Rojas	Aviso	10.000	7.500.000.000	750.000
4	Expansión urbana	Anillo vial	3213733073	Willber Garzón	Aviso	20.000	16.000.000.000	800.000
5	Expansión urbana	Sector Terminal	6707072	Galvis Inmobiliaria	Aviso	13.592	11.689.120.000	860.000
6	Expansión urbana	Alborada	3212153554	Bienes del Oriente	Aviso	40.000	48.000.000.000	1.200.000
7	Expansión urbana	La Primavera	3158155567	Armando Hortua	Aviso	20.800	17.700.000.000	800.000
8	Expansión urbana	Anillo vial	3134992288	Rafael González	Aviso	21.000	21.000.000.000	1.000.000

TABLA DE FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN

AFECTACIONES	FACTOR	CLARIFICACIÓN DEL SUELO	FACTOR	AREA	FACTOR	SERVICIOS	COMERCIALIZACIÓN	FACTOR
Sin afectaciones	0%	Urbano	0%	1,5 - 5 veces	5%	Completos	Buena	0%
Servidumbre	20%	Expansión	20%	5,1 - 10 veces	15%	Básicos	Regular	20%
Afectación vial	40%	Suburbano	30%	10,1 - 15 veces	20%	Incompletos	Mala	30%
				Más de 15 veces	30%			

FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN

N	Negociación	Afectación	Clasificación del	A	Servi	Comercializad
1	0,70	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80
2	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,80
3	0,80	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80
4	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	0,80
5	0,80	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80
6	0,70	1,00	0,80	0,85	1,00	0,80
7	0,80	1,00	0,80	0,95	1,00	0,80
8	0,75	1,00	0,80	0,95	1,00	0,80

HOMOGENEIZACIÓN DE VALOR x m²

No.	Valor x m ²	Valor x m ² Homogeneizado
1	965.810	432.683
2	500.000	420.000
3	750.000	384.000

4	800.000	389.120
5	860.000	440.320
6	1.200.000	456.960
7	800.000	389.120
8	1.000.000	456.000
Media aritmética	859.476	421.025
Desviación estándar	205.389	30.309
Coefficiente de variación	24%	7%
Máximo	1.200.000	456.960
Mínimo	500.000	384.000

10.2.- VALORES ADOPTADOS:

Realizado el riguroso estudio de mercado y procesados los datos estadísticamente, se adopta el valor de 420.000 pesos por metro cuadrado del área en la cual fue instalado el alcantarillado

11. RESULTADO DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDA	AREA	VALOR	VALOR
Área requerida	m ²	2535	\$420.0	\$1.064.700.

SON: UN MIL SESENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$1.064.700.000) MCTE.

Nota: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco presenten variaciones en las respectivas condiciones del mercado Inmobiliario comparable.

"El valor comercial actual de la franja de terreno objeto de avalúo, es su valor en un mercado inmobiliario, es decir, el precio que obtendrá en una operación normal de venta en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada". Para obtener el concepto y el valor total del avalúo, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, oferta — demanda. En el presente avalúo no se ha intentado rendir una opinión de tipo jurídico, ni cualquier otra materia de carácter legal.

CERTIFICO BAJO MI RESPONSABILIDAD QUE EL VALOR COMERCIAL MAS PROBABLE PARA LA FRANJA DE TERRENO OCUPADA CON EL ALCANTARILLADO ES DE UN MIL SESENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE (\$1.064.700.000) MCTE.

12. VALOR HISTÓRICO DE LA FRANJA DE TERRENO Y ACTUALIZACIÓN DEL MONTO

Ahora bien, conforme a lo ordenado en la sentencia proferida por el H. Tribunal Administrativo de Caldas, para el cálculo del valor histórico de la franja de terreno se tuvo en cuenta el monto fijado para la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO, para efectos de determinar el monto a pagar en el momento en que se libró la resolución de imposición de servidumbre, en donde se estableció como valor comercial el metro cuadrado a razón de \$30.000.00, cifra que es corroborada con la investigación que se hace a cerca de los montos indemnizados por la misma época, razón por la cual se acoge éste como valor del metro cuadrado para el cálculo del avalúo:

DESCRIPCIÓN	UNIDA	AREA	VALOR	VALOR
Área	m ²	2535	\$30.00	\$76.050.00

El valor de la franja de terreno al momento de la ejecución de la obra de alcantarillado es de \$76.050.000.00, los cuales traídos a valor presente de acuerdo con la fórmula planteada en la sentencia ascienden a 30 de noviembre a la cantidad de \$119.211.962.26 ML.

Valor inicial	76.050.000,00
---------------	---------------

<i>Ipс inicial</i>	79,50
<i>Ipс final</i>	124,62
<i>Valor actual</i>	119.211.962,26

En el auto del 14 de septiembre de 2016, también se solicitó a la parte actora que de conformidad con el artículo 116 de la Ley 1395 de 2010, allegara los documentos que acreditaran la idoneidad y experiencia de quien realizó el dictamen, los cuales fueron allegados a folios 28 a 30 del cuaderno de incidente, correspondientes a la certificación expedida por CORPOLONJAS DE COLOMBIA en la que se indica que la perito está inscrita como perito evaluador profesional desde febrero del año 2014 hasta el 15 de mayo de 2017, la cual se aportó junto con el respectivo carné y la constancia expedida por el coordinador de la especialización en avalúos de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas en la que se indica que para el 29 de agosto de 2016 *"se encuentra pendiente la asignatura trabajo de grado para optar por el título de Especialista bajo la línea de profundización en Avalúos Rurales"*.

Seguidamente, mediante auto del 8 de marzo de 2017 (fl. 31), se citó a la perito, para interrogarla acerca de su idoneidad y del contenido del dictamen rendido, cuya audiencia se surtió el 29 de agosto de 2017 (fl. 39), conforme lo dispone el artículo 116 ibídem.

En dicha audiencia, la perito indicó que para la fecha contaba con dos años de experiencia, pues había estado laborando para dos empresas, OUTSOURCING JURÍDICO ESPECIALIZADO LTDA (desde el 13 de abril de 2015 al 9 de diciembre de 2016, fl. 44) y SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES A&F LTDA (desde el 13 de abril de 2015 hasta la fecha de suscripción de la certificación, 14 de julio de 2016). Allí se dejó constancia que cuando se realizó el dictamen, la perito estaba cursando la especialización en avalúos y que su grado fue el 23 de diciembre de 2016, esto es, con posterioridad a estar rendida la pericia (min. 5:52 en adelante).

Sobre los documentos consultados para realizar el avalúo la perito indicó que solo tuvo acceso a la sentencia (min 6:50). Igualmente, cuando se le indagó sobre la aplicación de la Circular 007 del 2 de julio de 2013, citada en el numeral sexto del dictamen, en el folio 7 del incidente, contestó que *"la verdad en el momento no recuerdo bien... si, no no recuerdo en estos momentos bien"*. (min. 11:57)

Posteriormente, la titular del despacho ponente después de leer el contenido del numeral 10.1 del dictamen⁹, le pidió a la perito para que indicara "¿Esas diez ofertas que allí dice que consultó en internet y en anuncios en el sector a qué fecha corresponden esos anuncios cada uno de esos diez anuncios?" ante lo cual respondió "fueron los anuncios que se encontraban vigentes para la fecha en la que se hizo la visita de la inspección final" esto es, 15 de noviembre de 2015 (min 15:00).

También se le preguntó si los avisos a que se refería la tabla denominada ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (fl. 11), eran avisos en el sector o en internet, para lo cual la perito manifestó que "algunos fueron en el sector y otros en internet... el del sector del terminal ese aviso está fijado¹⁰... los demás se hicieron consultas en internet..." (16:10).

En el minuto 26:15, se le indagó "¿por qué no incluyó aquí¹¹ los diez predios si dos se consultaron sobre ventas reales?" frente a lo cual, la perito después de divagar en diferentes conclusiones no dio una respuesta concreta a la pregunta, por lo cual, la directora de la audiencia expresó que la pregunta no quedó contestada, dejando constancia de esta circunstancia, toda vez que la perito no explicó la razón por la cual no se incluyeron los predios los de la venta real para la homogeneización.

También se le preguntó que cuando se indicaba en el dictamen al "valor comercial actual" descrito en el párrafo final del numeral 11, a qué fecha se refería, frente a lo que la perito expresó que era "a la fecha en que se hizo el avalúo... 26 de noviembre de 2015" (31:42).

Frente al numeral 12 del dictamen referente al "VALOR HISTÓRICO DE LA FRANJA DE TERRENO Y ACTUALIZACIÓN DEL MONTO", se resalta lo siguiente:

PREGUNTÓ EL DESPACHO: "cuando afirma allí en el dictamen: "cifra que es corroborada con la investigación que se hace a cerca de los montos indemnizados por la misma época, razón por la cual se acoge éste valor del metro cuadrado para el cálculo del avalúo", ¿a qué se refiere exactamente?". CONTESTÓ: "aquí hago una aclaración, el valor que se hace en el numeral 11, que es el resultado del avalúo es la fecha para la época actual, o sea, me refiero al mes de noviembre del 2015, ese es el valor promedio del metro cuadrado, \$420.000, de esa franja de terreno que se iba a avaluar. Ahora, como **en la sentencia proferida por el Tribunal**

⁹ Descrito anteriormente, folio 11

¹⁰ Numeral 5 de la tabla de ANÁLISIS DE MERCADO INMOBILIARIO (fl. 11)

¹¹ Refiriéndose a la tabla de homogeneización del folio 12

de Caldas para el proceso que nos ocupa quedó fijado que el monto del metro cuadrado para esa época era de \$30.000, o sea, eso fue algo que según entiendo yo leí de la sentencia era lo que se había debatido que era ese valor, entonces, fueron esos \$30.000 lo que se tomó como valor de metro cuadrado para la época en la que inició todo el proceso que tengo entendido que fue para el mes de julio del 2004, fecha en la cual empezó todo el proceso de imposición de la servidumbre". PREGUNTÓ EL DESPACHO: "¿Cuando habla del "cálculo del avalúo" a qué te refieres, a cuál avalúo y por qué lo acoges?". CONTESTÓ: "uno de los encargos que me hicieron fue indexar ese valor, indexar el valor de esa franja de terreno que para julio del 2004 conforme ya lo debatido en el proceso y lo que establece la sentencia del Tribunal de Caldas, era el valor de \$30.000 metro cuadrado para esa franja de terreno, que esos \$30.000 multiplicado por el área de la franja de terreno, que eran 2535 metros daba un valor de \$76.050.000 para el mes de julio de 2004". PREGUNTÓ EL DESPACHO: "Voy a hacer la pregunta más directa, ¿esos \$30.000 que menciona allí, corroboró en su dictamen que ese era el valor para esa época?". CONTESTÓ: "si fue el valor establecido por la sentencia... se tomó por el valor de la sentencia y pues por consultas que no quedaron consignadas acá, pero si era el valor promedio que se venía utilizando para la época o era el valor de comercialización más o menos del sector...no quedó dentro del dictamen pero sí consulté el POT de la época". PREGUNTÓ EL DESPACHO: "¿indique si aquí en alguna parte del dictamen, y ya me diría dónde está eso, aparece el descuento que ordenó la sentencia por la indemnización que fue pagada y debidamente está allí debidamente actualizada?". CONTESTÓ: "No, no quedó consignado"¹².

Pues bien, estudiado el contenido del dictamen pericial aportado por la parte actora, la sala concluye que al mismo no puede darle valor probatorio, toda vez que en dicho documento, ni en la audiencia del 4 de septiembre de 2017, se dio cumplimiento al numeral 6 del artículo 237 del CPC, pues la perito no explicó los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados ni los fundamentos técnicos, científicos o artísticos respecto de la conclusión a la que llegó en el numeral 12 del dictamen, en la que determinó que para julio de 2004, el precio del metro cuadrado en el predio objeto de litigio era de \$30.000.

Nótese que el estudio realizado en el dictamen pericial se basa en la visita ocular que efectuó el día 15 de noviembre de 2015 al predio objeto del proceso principal y la investigación directa en la que se hizo un "riguroso estudio de mercado inmobiliario a través de internet y anuncios en el sector", cuyo resultado se encuentra en el numeral 11, concluyéndose que el valor del metro cuadrado es de \$420.000, para el mes de noviembre de 2015.

Es decir, que la visita ocular y la investigación directa estuvieron encaminadas fue a establecer el valor que tenía el metro cuadrado de la franja

¹² Minuto 32:39.

de terreno para el mes de noviembre de 2015 y no para el mes de julio de 2004, que fue lo ordenado en la sentencia que dio origen a este incidente.

Además, recuérdese que la misma perito en la audiencia del 14 de septiembre de 2016, informó que tomó como valor del metro cuadrado la suma de \$30.000 porque así lo dispuso la sentencia y que además efectuó consultas pero las mismas no quedaron consignadas en el dictamen.

Frente a estas aseveraciones debe decirse que, una vez revisada la sentencia del 24 de septiembre de 2015 (fl. 82-87), proferida por el Tribunal Administrativo de Caldas, no se observa en ninguno de sus apartes, conclusión alguna sobre el valor del metro cuadrado del predio que fue objeto de litigio.

Así mismo, como bien lo ha expresado el Consejo de Estado *"el cometido principal de cualquier experticia no es otro que la persuasión, y esta difícilmente se logra cuando solamente se efectúan afirmaciones o negaciones de manera apodíctica, negándole al juez y a las partes la posibilidad de conocer los rudimentos básicos del análisis efectuado. La labor del perito consiste precisamente en proporcionar, junto con el fruto de su propia interpretación, los fundamentos que lo soportan, para situar a sus destinatarios en condiciones de poder valorar la objetividad, la razonabilidad, la coherencia y la sensatez de las conclusiones presentadas."*¹³, lo que definitivamente no sucedió con este dictamen, pues la conclusión que verdaderamente importaba, esto es, establecer el valor del metro cuadrado en el predio objeto de litigio para el 27 de julio de 2004, está sustentada en un argumento falso y en consultas de las que no obra sustento alguno en el expediente.

Aunado a lo anterior, el dictamen está incompleto, ya que en la sentencia del 14 de septiembre de 2015, se ordenó descontar del valor a indemnizar que se determinara, la suma de \$45.630.000, correspondiente a lo pagado por la EAAV ESP, por concepto de indemnización por la servidumbre impuesta al predio de la demandante, descuento que no se efectuó.

Adicionalmente, frente al método utilizado por la perito en el dictamen pericial consistente en un estudio de mercado inmobiliario a través de internet

¹³ CONSEJO DE ESTADO. SCA. SECCIÓN PRIMERA. CP: RAFAEL E. OSTAU DE LAFONT PIANETA. Sentencia del 14 de mayo de 2009. Rad: 05001-23-31-000-2005-03509-01. Actor: WALTER DE JESÚS OSORIO CIRO
NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO
RAD. 500012331000 2005 40002 00
DTE: ARCO LTDA
DDO: EAAV E.S.P.

y anuncios en el sector, en el que solo tuvo en cuenta las ofertas de predios ubicados cerca al que fue objeto de dictamen y no los valores de las ventas reales en el sector, el Consejo de Estado ha tenido oportunidad de pronunciarse indicando que *"el perito debe basarse en un historial de transacciones y no en el dicho (o la encuesta) de los vendedores."*¹⁴, situación contraria a lo sucedido en el proceso, pues la perito además de establecer el valor del metro cuadrado para una época diferente a la pedida en la sentencia que condenó en abstracto, basó su conclusión en las ofertas que existían en el sector para el mes de noviembre del año 2015, dejando de lado los dos valores de venta real que había consignado en el dictamen, actuación para la que no tuvo explicación en la audiencia.

Así las cosas, tales razones resultan suficientes para no apreciar el dictamen rendido por la perito evaluadora PATRICIA MONTES DÍAZ.

Ahora bien, dadas las circunstancias, sería del caso negar el incidente de liquidación de perjuicios, habida cuenta que la parte actora no logró acreditar el precio del metro cuadrado de la franja de terreno con área de 2.535 m² en el predio denominado El Castillo de propiedad de la sociedad ARCO LTDA, por medio de la *"práctica de prueba pericial de avalúo rendido por perito evaluador"*.

No obstante lo anterior, observa la sala que en la pretensión segunda de la demanda, ARCO LTDA solicita condenar a la EAAV ES a *"pagar a título de indemnización a favor de los demandantes una suma de dinero indexada igual al valor comercial de la franja de terreno sobre la cual se impuso limitación al dominio"*.

Por su parte, la entidad demandada, en el acto acusado Resolución 511 del 27 de julio de 2004, indicó que el predio sobre el cual recaía la indemnización era una franja de terreno *"en extensión de cinco (05) de ancho por quinientos siete (507M) metros lineales para un área total de dos mil quinientos treinta y cinco metros cuadrados (2535)M2, a lo que se anexa plano planta perfil del terreno afectado con el gravamen, y del que se indemnizará a su propietario reconociendo el 60% del valor del metro cuadrado para la franja de terreno, en la suma de Dieciocho Mil Pesos (\$18.000) M/CTE, según avalúo realizado por*

¹⁴ CONSEJO DE ESTADO. SCA. SECCIÓN TERCERA. SUBSECCIÓN A. CP: HERNAN ANDRADE RINCON (E). Sentencia del 16 de julio de 2015. Rad: 63001-23-31-000-2002-00367-00(39165). Actor: COMUNIDAD NUESTRA SEÑORA DE LA CARIDAD DEL BUEN PASTOR.

FEDEASOLONJAS en la suma de Treinta mil pesos (\$30.000.00) M/CTE para el metro cuadrado y considerando que el uso del suelo se consideraba urbano. "

Igualmente en la Resolución 598 de 2004¹⁵, la demandada expuso que "El valor del metro cuadrado para efectos de legalización de las servidumbres necesarias fue realizado por la Federación y Asociación de Lonjas Inmobiliarias FEDEASOLONJAS, por solicitud que hiciera la Unidad Ejecutora para el PMAS...".

De lo anterior, la sala advierte que como quiera que el valor comercial de la franja de terreno de 2.535m² objeto de debate, fue definido en la suma de \$30.000, y dicho valor no fue objeto de cuestionamiento alguno en la demanda ni en el proceso, pues claramente lo pretendido por el demandante era obtener el pago del valor comercial total del terreno y no un porcentaje del mismo, como lo efectuó la demandada, la sala tendrá en cuenta éste valor (\$30.000), para efectos de dar cumplimiento a lo ordenado en la sentencia del 24 de septiembre de 2015, que es precisamente "reconocer y pagar a favor de los demandantes el valor comercial de la franja de terreno objeto de la servidumbre impuesta... al 27 de julio de 2004".

Entonces, corresponde a la sala ordenar reconocer los perjuicios reclamados por la parte actora, teniendo en cuenta, las siguientes precisiones en relación con la indemnización de los daños:

DAÑO EMERGENTE: En el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por el Tribunal Administrativo de Caldas en sentencia del 24 de septiembre de 2015, este concepto lo constituye el valor comercial de la franja de terreno ocupada por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTIRILLADO DE VILLAVICENCIO EAAV ESP para el año 2004, e indexado a la fecha en la cual se resuelve el incidente, teniendo cuenta los índices de precios al consumidor fijados por el DANE, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$R = Rh \times \frac{\text{IPC Final}}{\text{IPC Inicial}}$$

¹⁵ Por medio de la cual se resolvió el recurso de reposición interpuesto con la Resolución 511 de 2004, también acusada de nulidad.

Ahora bien, como quiera que el valor comercial del área de terreno de 2535m² es de **(\$76.050.000)**, teniendo en cuenta que el precio por metro cuadrado para el 27 de julio de 2004, era de \$30.000¹⁶, en consecuencia, es éste el valor que debe indexarse a la fecha de la presente providencia, así:

Rh = Renta histórica **(\$76.050.000)**

IPC Final = 141.05 (marzo de 2018 – último conocido)

IPC Inicial= 79.50 (julio de 2004 – fecha ocupación del inmueble)

$$R = \$76.050.000 \times \frac{141.05}{79.50}$$

$$R = \mathbf{\$134.928.962,2}$$

Según se ordenó en la sentencia del Tribunal Administrativo de Caldas, a dicha suma debe descontarse lo pagado por concepto de indemnización debidamente actualizado, así:

$$\mathbf{R1 = Rh \times \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}}$$

Rh = Renta histórica **(\$45.630.000)**

IPC Final = 141.05 (marzo de 2018 – último conocido)

IPC Inicial= 79.50 (julio de 2004 – fecha ocupación del inmueble)

$$R1 = \$45.630.000 \times \frac{141.05}{79.50}$$

$$R1 = \mathbf{\$ 80.957.377,3}$$

Efectuando la correspondiente resta de lo pagado por la demandada al valor comercial del bien, tenemos:

$$\mathbf{Daño \text{ Emergente} = R - R1}$$

$$DE = \$134.928.962,2 - \$80.957.377,3$$

$$\mathbf{DE = \$53.971.585}$$

¹⁶ 2535 m² x \$30.000=\$76.050.000.

En consecuencia, la EMPRESA ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO - EAAV ESP- deberá pagar a la sociedad ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA - ARCO LTDA-, la suma de **(\$53.971.585)**, por concepto de *daño emergente*.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Administrativo del Meta,

RESUELVE:

PRIMERO: **ACEPTAR** el impedimento manifestado por el Magistrado CARLOS ENRIQUE ARDILA OBANDO, conforme las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: **CONDENAR** a la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE VILLAVICENCIO -EAAV ESP-** a pagar a favor de la sociedad **ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA - ARCO LTDA-**, a título de daño emergente, la suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$53.971.585)**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Ejecutoriado el presente auto, archívese el expediente de manera inmediata.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Esta providencia fue discutida y aprobada en Sala de decisión escritural No. 4, celebrada el 26 de abril de 2018, según Acta No. 28.

CARLOS ENRIQUE ARDILA OBANDO

Impedido

TERESA HERRERA ANDRADE

CLAUDIA PATRICIA ALONSO PÉREZ