



República de Colombia  
**Tribunal Superior Del Distrito  
Judicial De Valledupar**  
Sala Segunda de Decisión Civil – Familia – Laboral

**HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA**

**Magistrado Ponente**

**REFERENCIA:** CIVIL – PROCESO DE EXPROPIACIÓN – APELACIÓN DE SENTENCIA  
**RADICACIÓN:** 20178-31-03-001-**2017-00003-01**  
**DEMANDANTE:** AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA  
**DEMANDADO:** JOSÉ ANTONIO MENDOZA CAAMAÑO  
**DECISIÓN:** REVOCA PARCIALMENTE SENTENCIA APELADA

**SENTENCIA**

Valledupar, doce (12) de agosto de dos mil veintidós (2022).

En cumplimiento de la sentencia de tutela emitida el pasado 3 de agosto por la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia (STC10034-2022), notificada el 5 siguiente, que dispuso “se **ORDENA** a la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, que en el término de diez días hábiles, contados desde la notificación de la presente providencia, si no lo ha hecho antes, resuelva de fondo la segunda instancia del proceso de expropiación n° 2017-00003-01”, procede la Sala a desatar el recurso de apelación interpuesto por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI - contra la sentencia proferida el 24 de octubre de 2017 por el Juzgado Civil del Circuito de Chiriguaná, al interior del proceso de la referencia.

**I. ANTECEDENTES**

1.- La Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- demandó a José Antonio Mendoza Camaño para que se decrete “por motivos de utilidad pública o interés social” la expropiación por vía judicial de una “zona de terreno identificada con la ficha predial No. 1NDB2062 del Tramo 1 Sector San Roque – La Loma, elaborada el 21 de octubre de 2015, con un área requerida de terreno de tres mil ochocientos ocho punto cuarenta y cinco metros cuadrados (3.808.45 M2); predio rural debidamente delimitado por las abscisas: Chiriguaná, Departamento del Cesar, área de terrenos que hace parte del predio denominado “LA MALAGUEÑA”, identificado con la cédula

*catastral número 20178000300010010000 y folio de matrícula inmobiliaria número 192-337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua”.*

Espacio que se encuentre comprendido, según la referida ficha predial, POR EL NORTE: en longitud de 28.48 metros lindando con predio de Baldío Nacionales; POR EL ORIENTE: en longitud de 219.44 metros con predio de José Antonio Mendoza Caamaño; POR EL SUR: en longitud de 0.00 metros lindando con predio de José Antonio Mendoza Caamaño y POR EL OCCIDENTE: en longitud de 223.86 metros con predio de José Antonio Mendoza Caamaño. Y, que se requiere con *“los siguientes cultivos y especies: coco (...), mango (...), vara santa (...), palma (...), tamarindo (...), mandarina (...); y uva de lata (...).”*

En consecuencia, pidió que previo el procedimiento de rigor se ordene registrar en el folio de matrícula correspondiente la sentencia, junto con la respectiva acta de entrega anticipada del inmueble para materializar la transferencia forzosa de la propiedad.

**2.-** Del relato fáctico de la demanda, se destacó que mediante Resolución n.º 910 de 5 de junio de 2015 la Agencia Nacional de Infraestructura declaró el proyecto *“Ruta del Sol Sector 3”* de utilidad pública e interés social, para el cual se requería del terreno de propiedad del demandado, quien no aceptó la oferta formal de compra n.º YC-CRT-3415 de 30/10/2015 por valor de \$7.882.281, que le hizo la convocante a través de Yuma Concesionaria S.A. con base en el *“informe técnico valuatorio de fecha 26 de octubre de 2015”*, notificada personalmente el 05/11/2015, pues a su juicio la suma ofrecida no iba acorde a las disposiciones legales, en especial, las concernientes al avalúo del inmueble, *“ya que no presentaba las fichas técnicas, como tampoco los valores de las indemnizaciones o compensaciones por la afectación del resto del predio”*.

**3.-** Afirmó la demandante que, aun cuando trasladó la respuesta del demandado a la *“Lonja Valuatoria y de Propiedad Raíz”*, dicha entidad con oficio de 14/12/2015 se ratificó en el valor asignado al inmueble. Por lo tanto, vencido el lapso máximo de la etapa de enajenación voluntaria, emitió la Resolución n.º 1373 de 19/09/2016 declarando la iniciación del trámite judicial de expropiación del inmueble *“por motivos de utilidad pública e interés social”*.

4.- Dijo que procuró la notificación personal de ese Acto Administrativo a Mendoza Caamaño, mediante oficio n.º 2016-604-030493-1 del 26/09/2016, sin éxito, por lo que remitió a la dirección que conocía aviso de notificación con oficio n.º 2016-604-034322-1. La Resolución que declaró el inicio del proceso de expropiación quedó ejecutoriada el 11/11/2016.

## II. ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

La demanda fue admitida el 12/01/2017 (fl. 53 cdno. Principal), y luego de las comunicaciones pertinentes, José Antonio Mendoza Caamaño se notificó personalmente en la secretaría del Juzgado el 9 de marzo siguiente (fl. 62 ib.), quien en el término de ley – 3 días- objetó el dictamen aportado por la ANI.

Lo anterior, porque no fue *“preciso, exhaustivo y mucho menos reflejó] el precio justo, uno, por desconocer la realidad material del predio, dos, por la indebida aplicación del método de comparación o mercado como fuente indirecta de análisis económico”*. Indicó que de aceptar la suma ofrecida, sería olvidar que el estado *“debe protegerlo y apoyarlo en el mejoramiento de la calidad de vida”*, no discute la conveniencia social del proyecto, pues ya había negociado con la ANI otros predios, como la libertad, sin embargo, en ese ejercicio y deber social, no se debe afectar al particular, pues si bien su interés cede ante el general, esa cesión debe ser proporcional y *“no una cláusula absoluta de la cual el Estado puede beneficiarse arbitrariamente en deterioro de los derechos de los titulares particulares”*.

En esos términos, se apartó de la valuación dada por la demandante y aportó dictamen pericial rendido por Wilson Rafael Zuleta González, arquitecto de profesión, reconocido por el Registro Nacional de Avaluadores y parte de las Lonjas Inmobiliarias de Valledupar y SCA Regional Cesar, quien tasó el predio a expropiar en \$169.190.255.00 (fls. 67-85 ib.).

Efectuado el traslado de rigor, la ANI solicitó la aclaración y complementación del dictamen y en diligencia de 15 de junio de 2017 se efectuó la entrega del predio en su favor.

Posteriormente, en audiencia de 15 de agosto de esa calenda, se escuchó e interrogó por parte del director del proceso a los peritos y el 24 de octubre siguiente, dictó sentencia en la que decretó la expropiación del inmueble. Dispuso el pago en favor del demandado y en contra de la ANI es

de \$88.536.268, *“como valor del área total solicitada en el texto de la demanda junto con todos los bienes que en ella se encuentren”*. Ordenó el registró de la sentencia junto con el acta de entrega anticipada del inmueble en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, así como la cancelación de la inscripción de la demanda y de los gravámenes que afecten el área objeto de expropiación.

Como sustento de su decisión, señaló luego de analizar los avalúos allegados por las partes y de considerar que ninguno cumplía con las exigencias legales, con base en *“la libre apreciación razonada”* valoró el material probatorio y en ejercicio de su discreta autonomía *“la experiencia, la equidad y los principios generales del derecho”* tomó un valor *“equidistante”* a los esgrimidos por las partes, es decir, el promedio entre \$7.882.281 y \$169.190.255, *“a fin de que ni sea la suma más alta, ni la más baja”* la que se fije como modo de resolver la situación.

### **III. RECURSO DE APELACIÓN**

El apoderado de la parte demandante, refutó la apreciación realizada en la sentencia frente al avalúo presentado por el demandado comoquiera que éste no lo expidió el IGAC, ni una Lonja de Propiedad Raíz, como exige el numeral 6 del artículo 399 del Código General del Proceso, como también la indebida valoración al avalúo que rindió y sobre el cual el Juzgado de instancia predicó la falta de vigencia, pues, afirmó, no se tuvo en cuenta que el término es de un (1) año, mismo dentro del cual se formuló la oferta formal de compra al propietario.

Sostuvo que el valor comercial que allí se estableció, se determinó conforme a la reglamentación vigente al momento en que se libró la oferta, tal y como dispone el artículo 37, inciso 2, de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014. Igualmente, puso de presente la presunción de legalidad que cobija la Resolución 1373 de 19/09/2016, que declaró la iniciación del proceso de expropiación judicial y que tuvo como referente la oferta por \$7.882.281. De manera que, se entiende, es su avalúo el que reúne todas las exigencias legales y el único que debe ser tenido en cuenta.

### **IV. TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA**

Llegada la actuación a esta Colegiatura, mediante auto de 5 de febrero de 2018 se admitió el recurso de apelación interpuesto. Posteriormente, a través de providencia de 11 de junio de 2021, notificada en estado del 15 del mismo mes y año, se ordenó correr el traslado al extremo activo para efectuar la debida sustentación (fl.41 cdno. Segunda instancia), la cual se realizó en término (fls. 42-44 ib.).

La parte demandada, no se pronunció en el término de traslado, publicado en el micrositio web de la Secretaría de esta Sala el 24 de junio de 2021.

## **V. CONSIDERACIONES**

**1.-** Es claro para la Sala que el litigio en esta sede se convoca en razón a la valoración de los avalúos que aportaron las partes como forma de tasar el precio que debe sufragarse por la transferencia forzosa de la porción de terreno antes descrita, específicamente, si se atendieron las disposiciones legales y jurisprudenciales vigentes de cara a la apreciación de los dictámenes periciales. También, si fue correcta la conclusión a la que arribó el juzgador de instancia, quien, para zanjar la discusión, promedió los valores presentados por las partes e impuso como monto a pagar una suma “*equidistante*”.

Bajo ese panorama, se dará un breve análisis frente a la expropiación, los requisitos que deben reunir las experticias para los casos como el presente, en donde está en proyección una obra de transporte y el tratamiento que debe dársele al trabajo pericial.

### **1.1.- De la expropiación.**

La Constitución Nacional de 1991 en el artículo 58 impune el respeto a la propiedad privada, así como la función social que la misma debe atender. Además, permite al Estado, que *«[p]or motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio»*.

En el proceso de expropiación, bien sea por vía administrativa o judicial, existe una etapa previa de negociación a través de la cual la entidad intenta adquirir el bien, dentro de la que confluyen dos momentos:

**a-) La oferta de compra.**

Esta etapa comienza con la oferta de parte de la administración al propietario del bien para adquirirlo, la cual tiene como base la certificación del avalúo comercial que efectúa el Instituto Colombiano Agustín Codazzi - IGAC- o peritos privados, sobre el bien, y en la que se incluye su destinación. La administración comunica al afectado, en los términos del Código Contencioso Administrativo, el acto formal que debe contener como requisito mínimo la identificación precisa del bien y el precio base de la negociación, pues es el punto de partida para fijar el valor comercial del bien. El oficio o acto debe inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del bien, según lo establece el mismo artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, con el fin de evitar que el dominio del bien sea traspasado a otras personas.

**b-) La negociación.**

Aquí se busca, entre otras cosas, modificar el precio base que la Administración fijó en la oferta y terminar el proceso anticipadamente por la enajenación voluntaria del bien.

Este estadio, según el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 tiene una duración máxima de 30 días hábiles, contados a partir de la notificación de la oferta de compra en el caso de expropiación judicial, y, a partir de la ejecutoria del acto que determina que la expropiación se hará por vía administrativa. Memórese que para que se utilice la vía administrativa se requiere declaratoria previa de urgencia, cuyas causales son taxativas (art. 63 y s.s. Ley 388/1997).

Si la negociación resulta exitosa se debe transferir el bien y efectuar el pago del precio acordado, pero, si el proceso de negociación fracasa, empieza la etapa expropiatoria propiamente dicha, la cual finiquita con el traspaso del título traslativo de dominio al Estado y su consecuente pago de la indemnización al particular expropiado.

Y es que, en el caso de la expropiación judicial, pasados treinta (30) días desde la oferta sin que se haya perfeccionado el contrato de promesa de compraventa, o dos meses desde el contrato de promesa de compraventa

sin que se haya celebrado el contrato de compraventa, la entidad expide una “*resolución de expropiación*”, mediante la cual señala la iniciación de la expropiación. Luego, la entidad deberá incoar la demanda respectiva ante el Juez Civil.

En esa situación, se debe radicar la demanda dentro de los 3 meses siguientes a la fecha en que quede en firme la resolución que ordena la expropiación. La demanda incluirá, entre otros requisitos, copia de la resolución mencionada, y la entidad expropiante puede solicitar al juez la entrega anticipada del inmueble, siempre y cuando acredite que ha consignado a órdenes del respectivo juzgado el valor del avalúo practicado.

### **1.2.- Del valor del inmueble y la indemnización en los procesos de adquisición vía expropiación.**

La H. Corte Constitucional en sentencia C-1074 de 2002, estableció que “*durante el proceso judicial, el juez acudirá al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o designará peritos privados para que estimen tanto el valor de la cosa expropiada y, separadamente, de los daños que deban ser indemnizados a los afectados. El valor comercial del bien “se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica”.*

Adicional a lo anterior, esa misma corporación en sentencia C-750 de 2015, claramente indicó que “*el artículo 6° de la Ley 1742 de 2014 regula el precio del bien en la etapa de enajenación voluntaria o arreglo directo, esto es, en la fase de negociación entre el Estado y el particular. Tal conclusión se desprende del sentido literal de dicha disposición, al indicar que “el precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)”.*

Los incisos 3° y 4° de la norma en comento establecen los contenidos del precio del inmueble en la fase de negociación. En ese valor, el legislador incluyó el desembolso del daño por lucro cesante y emergente de ser procedente: “*El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación*

*económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante”.*

Y en la misma providencia señala que: *“Así, fijar el contenido del precio de un inmueble en la etapa de arreglo directo o de enajenación voluntaria no se encuentra regido por los parámetros que se usan para tasar una indemnización, por cuanto el valor inicial es una suma producto de un acuerdo y no un resarcimiento del daño producto de la expropiación. Los demandantes proponen un concepto de violación que no se opone de manera objetiva y verificable al artículo 58 Superior, pues son dos normas que regulan momentos diferentes de la adquisición de predios por parte del Estado, al punto que no son contrastables. De hecho, los argumentos no se relacionan de manera concreta con las disposiciones constitucionales acusadas, dado que el precio en la oferta de compra del predio no es una expropiación, institución a la que se sujeta la indemnización reconocida en el citado artículo 58. Entonces, el parámetro de control es inaplicable a las normas atacadas, de modo que no puede existir una contradicción entre uno y otros. **Adelantar ese trámite judicial significa que quedaron atrás los estadios de la oferta de compra del bien, además del arreglo directo o enajenación voluntaria**”* (Resaltado ajeno).

En esa dirección, se extrae del artículo 58 superior y del precedente en cita, que la indemnización que se trata propiamente en la etapa judicial de la expropiación, no refiere que debe ser justa e integral, pero si surge necesaria por la necesidad de ponderar los derechos de la sociedad y del propietario expropiado. Es justa cuando existe una relación retributiva o correctiva, por ejemplo, *“si el expropiado sufrió un perjuicio de 100, deberá recibir 100 como indemnización”*<sup>1</sup>, sin embargo, *“si el daño causado por un hecho, se compensa por el provecho derivado del mismo, no hay lugar a indemnización porque ésta no resulta justa”*<sup>2</sup>.

Es completa ante su carácter reparador e involucra el daño emergente y el lucro cesante. La razón de ello, radica en que el expropiado no está obligado a soportar una carga específica en beneficio del interés público o social, según se desprende del parágrafo único del artículo 399 del Código General del Proceso: *“Para efectos de calcular el valor de la indemnización del lucro cesante cuando se trate de inmuebles destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitante temporal o definitiva a la generación de ingreso proveniente del desarrollo de las*

---

<sup>1</sup> SC3889-2021 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-358 de 1996.



*mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir”.*

Así también ya lo había asentado esa Corporación en las sentencias C-153 de 1994 y C-1074 de 2002.

En ésta última oportunidad, afirmó:

*De lo anterior surge que la indemnización no se limita al precio del bien expropiado. Si bien la jurisprudencia reconoce que el particular también sufre daños adicionales a la pérdida patrimonial del inmueble, el cálculo del resarcimiento que deba recibir el particular, no se limita a considerar el valor comercial del bien, sino que puede abarcar los daños y perjuicios sufridos por el afectado por el hecho de la expropiación.*

*No obstante, lo dicho aquí, la Corte constata que el artículo 58 Superior no exige que quien sea expropiado reciba además de la indemnización por el daño emergente y el lucro cesante, también el pago de todos los costos adicionales que sean necesarios para adquirir un bien de las mismas características al expropiado y restituir al particular a condiciones similares a las que tenía antes de la expropiación. La indemnización en caso de expropiación no debe cumplir siempre una función reparatoria y, por eso, no tiene que ser integral.*

(..)

*De tal manera que el requisito constitucional de que la indemnización sea justa lleva necesariamente a no exigir que siempre responda integralmente a los intereses del afectado. En ciertas ocasiones dicha indemnización puede cumplir una función meramente compensatoria, en otras, una función reparatoria que comprenda tanto el daño emergente como el lucro cesante, y ocasionalmente una función reparatoria, cuando ello sea necesario para garantizarle efectividad de derechos especialmente protegidos en la Carta, como se verá a continuación.*

Inclusive, en la referida sentencia C-750-2015 dijo que excepcionalmente el propósito de la indemnización podría llegar a ser restaurativo, cuando precisó:

*Por regla general, la indemnización tiene una función reparatoria, de modo que incluye el precio del inmueble, el daño emergente y el lucro cesante. En algunas circunstancias excepcionales, el resarcimiento tendrá un propósito reparatorio o restaurador, y en consecuencia comprenderá la reparación de todos los perjuicios causados con la expropiación, así como la restitución de un inmueble de similares condiciones al perdido. El desembolso máximo se activará cuando se requiere proteger los intereses de los afectados que tienen una especial protección constitucional, por ejemplo, las madres cabeza de familia, los discapacitados, los niños o las personas de la tercera edad o se desea expropiar una vivienda sujeta a patrimonio de familia, siempre que esa condición o situación sea determinante para tasar el resarcimiento. En eventos restantes, la indemnización tendrá una función compensatoria, escenario que se presenta cuando la autoridad después de ponderar los intereses en conflicto estima que su cuantificación responde al valor de la cosa perdida, sin reconocer otros perjuicios –daño emergente y lucro cesante-. La observancia de los parámetros descritos eliminará cualquier resquicio de confiscación de la medida expropiatoria».*

La indemnización, entonces, en primer lugar, estima la Sala, en etapa judicial si bien debe fijar como monto de partida el valor ofrecido por el Estado en la oferta inicial de compra, debe estimar como concepto en su tasación, por regla general, el daño emergente (representado en el valor del bien que sale del patrimonio del expropiado) y el lucro cesante (derivado de la actividad económica que eventualmente se desarrolle en el inmueble afectado por el hecho de la expropiación y que se concreta en la ganancia o provecho que se deja de reportar por la limitación o suspensión de la empresa que venía realizando su propietario. Por supuesto, siempre consultando o equilibrando los intereses involucrados, tanto de la comunidad como del particular). Poniendo de presente que en los casos en que así no suceda, también es razonable establecer de esa contraprestación una finalidad exclusivamente compensatoria, sin que ello le reste su condición de justa.

### **1.3.- Del avalúo de inmuebles destinados a proyectos de infraestructura de transporte.**

Por la notoria afectación que pueden sufrir los propietarios de inmuebles cuando se les pone en su contra un trámite expropiatorio, el legislador ha tratado de conciliar ésta con las necesidades de infraestructura del país, fue así como en el Decreto 1450 de 2011, artículo 426, estableció que:

*«En el avalúo que se practique no se tendrán en cuenta las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificación de la oferta de compra.*

*En la determinación del precio de adquisición o precio indemnizatorio se tendrá en cuenta el mayor valor o plusvalía generada por el anuncio del proyecto, el cual será descontado del precio de oferta, según lo que establece el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.*

*Parágrafo. Los peritazgos practicados dentro de los procesos de expropiación judicial o administrativa deberán partir del avalúo practicado con fundamento en la reglamentación vigente del Gobierno Nacional o aquella que la sustituya de conformidad con lo previsto en este artículo, así como en las normas metodológicas adoptadas por el IGAC para su desarrollo.*

*En todo caso, el valor indemnizatorio deberá fundamentarse en los perjuicios alegados y probados por quien solicita el resarcimiento.*

*En caso de preverse el pago de compensaciones dentro de planes de gestión social, estas sumas se considerarán excluyentes con el valor indemnizatorio que en sede administrativa o judicial se llegare a pagar, y de haber ocurrido el pago deberá procederse al descuento»* (se resalta).

Ahora, en los casos de infraestructura de transporte, debe armonizarse esa normativa con la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014 que en su artículo 23 indicó:

*«ARTÍCULO 23. Avaluadores y metodología de avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.*

*El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.*

*Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias».*

El artículo 399 del Código General del Proceso no indica expresamente que el avalúo que debe presentar la administración como anexo de la demanda de expropiación debe estar vigente o actualizado, pero lo cierto es que existe una norma especial atinente a la valía de los bienes a expropiar, estos son, el Decreto 1420 de 1998 y la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1882 de 2018, norma que en su artículo 24 dispone:

*Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.*

Entendida la revisión como la solicitud que realiza la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, para que quien contrató el avalúo comercial, lo corrija, reforme o confirme, para lo cual habrá un plazo de diez (10) días. Una vez resuelta la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que avaluó remitirá el expediente al IGAC para que de igual forma y en el mismo plazo, zanje la discusión. Cierra ese articulado con el siguiente parágrafo:

**PARÁGRAFO 2o.** *<Parágrafo modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> 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.*

Ahora, esas reglas especiales del procedimiento, también le ofrecen al demandado la oportunidad de controvertir el avalúo que presenta el Estado, arribando uno nuevo al proceso *“elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, (...) Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada. // A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el (IGAC) rendirá las experticias que se soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad”* (Art. 399-6).

Tales disposiciones en general vienen a procurar hacer efectivo la prohibición de que se den expropiaciones sin la justa reparación de los intereses del propietario. De ahí, que sea deber de las partes, en principio del demandante, allegar las respectivas valuaciones de los expertos como forma de instruir al juez director del proceso en el precio a tasar, sin embargo, no puede dejarse a un lado los requisitos especiales y exigencias que dichos trabajos deben reunir de cara a poder ser debidamente estimados. Por lo tanto, no solo es importante cumplir con la presentación del informe del experto o con la respectiva objeción, si se trata del demandado, sino que la misma cumpla los requisitos de validez necesarios a la hora de tomar un valor como definitivo.

Quien pretenda obtener mayor reconocimiento deberá demostrar los perjuicios causados en el respectivo avalúo y será labor del juez ponderar los intereses del afectado con los de la propia comunidad.

#### **1.4.- La apreciación del avalúo como trabajo pericial.**

Valga decir que el Código General del Proceso en el artículo 226 y siguientes desarrolla la prueba pericial, cuya procedencia opera cuando se pretende *“verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos”*.

En vigencia del antiguo procedimiento -CPC- el juez lo decretaba previa solicitud de parte en la demanda o contestación, luego de lo cual, se daba la contradicción mediante aclaración, complementación u objeción, para finalmente, de ser el caso, valorarse en la sentencia. Hoy en día su tratamiento es distinto. Quien pretenda valerse de dicha prueba debe aportarla en la debida oportunidad. El actor en su demanda (art. 82) o en el término para solicitar pruebas adicionales (art. 370), en tanto que el convocado en su contestación (art. 96); cualquiera de ellos podrá hacerlo también dentro del plazo especial concedido por el artículo 227.

En cuanto a la contradicción, contra quien se aduzca experticia podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia de instrucción y juzgamiento, aportar otro o realizar ambas actuaciones, trámite que se sujeta a las reglas del precepto 328 del estatuto procesal vigente. Y, una vez terminada esa fase y escuchados los alegatos finales de las partes, cuando a ello haya lugar, el fallador apreciará el dictamen en su sentencia, labor en la que ejercerá las reglas de la sana crítica, evaluando con solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, además, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, así como las demás pruebas que obren en el proceso (STC2066-2021).

Entonces, en vigencia del nuevo estatuto de los ritos civiles, la valoración de ese medio de prueba puede recaer únicamente sobre el informe escrito elaborado por el perito siempre que no se haya requerido, a petición de parte o de oficio, su comparecencia a la audiencia con fines de contradicción; empero, si el experto fue convocado a vista pública y ha absuelto los respectivos interrogatorios, mal se haría en despreciar las respuestas y argumentaciones que brinde. En otras palabras, si el experto fue citado a juicio para sustentar su trabajo, debe valorar tanto el documento como la intervención oral por ser ambas manifestaciones las que constituyen el mismo medio suasorio.

Lo anterior, sin perder de vista, además, los requisitos metodológicos que deben acompañar el dictamen elaborado, enlistados en el artículo 232 del C.G.P. Sobre este punto, la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, tiene dicho que:

*Con apoyo en lo anterior, el citado precepto más allá de disponer una mera lista de chequeo (inmanente de un sistema rígido de tarifa legal), concibió un listado metodológico que aspira a que en cada caso concreto se estudie el cumplimiento de tales presupuestos a fin de determinar el grado de fiabilidad que se debe asignar al dictamen, pues, **a modo de ejemplo, puede acontecer en un proceso la existencia de dos pruebas periciales cuyas conclusiones sean diametralmente opuestas a pesar de satisfacer a cabalidad los requisitos enlistados en el código procesal, caso en el cual, la credibilidad no dependerá de la llana revisión de los requisitos, sino de la «solidez, claridad, exhaustividad, precisión, (...) calidad de (...) fundamentos, la idoneidad del perito (...) su comportamiento en la audiencia, las demás pruebas que obren en el proceso»** (STC7722-2021)*

## **2.- Caso concreto.**

Analizado el plenario y revisada toda la actuación llevada a cabo, se evidencia en el *sub examine* que la discusión radica en la valoración de los dictámenes allegados por las partes, respecto del precio a indemnizar al propietario expropiado de la franja de terreno que se requiere para el proyecto “*Ruta del Sol Sector 3*”, más exactamente 3.808.45 metros cuadrados del bien con folio de matrícula 192-337, identificado como “*La Malagueña*”, dado que ambos difieren sustancialmente en su valor (\$7.882.281 y \$169.190.255) y que ante las inconsistencias de los trabajos advertidos por el juez de primera instancia, éste decidió fijar como suma a cancelar el promedio entre ambos precios, esto es, \$88.536.268.

Pues bien, al amparo de las reglas enunciadas, se advierte por parte de la Sala que en efecto no erró el juez de primera instancia al restarle mérito al avalúo comercial corporativo de 26 de octubre de 2015, rendido por la Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz de Bogotá, por solicitud de Yuma Concesionaria S.A., y con base en el cual la demandante Agencia Nacional de Infraestructura, ofertó al propietario la suma de \$7.882.281, pues, el mismo se encontraba vencido a la fecha de la presentación de la demanda y, por ende, ninguna incidencia podía tener al momento de ser valorado probatoriamente.

Aspecto que inclusive reconoció el perito Edgar Pérez Becerra, quien lo elaboró, cuando rendía su interrogatorio en audiencia llevada a cabo el 15 de agosto de 2017. En su momento así dijo: ante las preguntas del Juez: “*¿cuál es la fecha de vigencia de un avalúo?, contestó: un (1) año. Es decir, ¿que ese avalúo está vencido? Sí, pero es el avalúo por el cual nos están citando a la reunión señor juez*”. (min. 45:35 – 45:55).

Aquí debe detenerse la Sala, ya que este aspecto fue punto de discusión de la recurrente. Como se dijera líneas atrás, el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, es claro en referir el tiempo máximo de vigencia del avalúo comercial, el cual utilizó la ANI para fijar el precio del inmueble, disposición que también fue nítida al indicar que el lapso de un (1) año comienza a contar “*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*”.

Así las cosas, cuando la entidad expropiante recibió la comunicación del avalúo y lo aceptó, como aquí sucedió, pues no hubo solicitud de revisión de Yuma Concesionaria S.A., ni tampoco impugnación ante el IGAC, inició

a correr el año de vigencia del estudio para efectos de la presentación de la demanda de expropiación, pues el precepto es claro en referir que cuando se haya notificado la oferta al propietario afectado, la firmeza del avalúo solo operará para los efectos de la enajenación voluntaria, etapa previa al procedimiento de expropiación propiamente dicho, trámites que no pueden equipararse ni asemejarse, pues como quedó visto a través de las citas jurisprudenciales que anteceden, son estadios diferentes para despojar al propietario de su bien inmueble. Y al tenor de lo establecido por la Corte Constitucional acerca del adelantamiento del trámite judicial, las etapas que anteceden quedaron atrás sin que exista lugar a entremezclarlas, toda vez que siempre debe propenderse por una indemnización justa para el propietario expropiado.

Entonces, como el avalúo comercial corporativo distinguido con consecutivo 1NDB2062 de 26 de octubre de 2015 (fls. 16-20 cdno ppal.), en que se basó la ANI para formular la oferta formal de compra No. YC-CRT-34153 de 30 de octubre de 2015 (fls. 21-23 ib.), a José Antonio Mendoza Caamaño, no fue objeto de revisión y/o impugnación por la solicitante Yuma Concesionaria S.A., es a partir de aquella fecha que empezó a correr el año de vigencia respecto de los efectos de la presentación de la demanda. Y, para efectos de la enajenación voluntaria, es decir, el lapso de treinta (30) días hábiles con que se cuenta para llegar a un acuerdo formal sobre la compra con el propietario, desde el 5 de noviembre siguiente, fecha en la que se le notificó personalmente al afectado la oferta de compra (fl. 24 ib.), tal y como reza el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013.

Sin embargo, pese a la claridad de la disposición normativa y el imperativo de *“será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria (...)”*, el proceso solo se radicó hasta el 11 de enero de 2017 (fl. 52 cdno. Ppal.), cuando la ANI contaba en realidad hasta 26 de octubre de 2016, para hacer valer dicho avalúo en el presente juicio. De suerte que, no advierte la Sala ninguna equivocación en la conclusión a la que arribó el *a quo* de desestimar el avalúo allegado por la demandante, conforme se expuso.

No obstante ese aspecto y al quedar por verificar el avalúo arribado al proceso por el demandado por vía de objeción, debe decirse que éste tampoco reúne por completo los requisitos enlistados en el artículo 232 y 399 del Código General del Proceso, ni tampoco los especiales para este tipo

de casos, verbigracia, seguir los lineamientos de la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC en el desarrollo de las funciones que le fueron asignadas en el marco de las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y en la que se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados en ellas. También, la Resolución 898 de 2014, expedida con el mismo propósito, cuando se trate de avalúos requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, las cuales de igual forma, se refirieron líneas atrás.

Véase que el informe no fue rendido por el IGAC o funcionarios adscritos a dicha dependencia y, aun cuando se optó por presentar avalúo comercial, no lo rindió una lonja de propiedad raíz, pues lo presentó el perito Wilson Rafael Zuleta González, adscrito a la lonja inmobiliaria de Valledupar y a la lonja Sociedad Colombiana de Arquitectos, sin la aprobación de la directiva de cada una de dichas entidades, en contravía de lo dispuesto en el artículo 399-6 del C.G.P. Dicha experticia careció de los anexos e información relacionados en los numerales 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º y 10º del canon 232 del estatuto procesal vigente; para definir el valor del bien por metro cuadrado, hizo uso del método de comparación de mercado, según lo enunció en su escrito y en la audiencia, anotando que usó como referencia, específicamente, uno que ya había sido vendido por el mismo demandado a la ANI, llamado “*La Libertad*”, colindante al ahora pretendido, pero no atendió los términos de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que frente a la aplicación del método de comparación o de mercado señala como necesario:

*“que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los daños obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios”.*

Ahora, revisando su disertación en la audiencia, se evidencian manifestaciones que no permiten obtener plena convicción a dicho estudio, como, por ejemplo, inconsistencias e imprecisiones en la forma en que valoró los elementos que, a su juicio, integraban el valor del inmueble. Inició con la explicación que tres (3) eran los componentes del avalúo: el precio del inmueble, las construcciones que contenía y el valor de las especies vegetales.

Para justificar el valor del predio, refirió al método de comparación de mercado, fuentes indirectas, que como se vio, no se utilizó de la manera detallada que establece el IGAC, y al carecer de este fundamento, se limitó



a referir que no entendía la variación entre la oferta dada entre los predios “La Libertad” y “Malagueña”, pero sin precisar el porqué debía inclinarse la balanza hacia el valor avaluado por él respecto del metro cuadrado. Frente al punto, así dijo:

*“hay una oferta de parte de la Concesionaria Yuma S.A., donde se oferta el valor de la tierra por \$980 pesos metro cuadrado, el área afectada tiene 3000 metros cuadrados, el área afectada presenta unas mejoras de unos cimientos y unas especies vegetales (...).*

*Resulta que el señor Mendoza Caamaño, tiene dos predios colindantes, “La Libertad” y “La Malagueña”, en aquel ofertan a \$37.900 el metro cuadrado y en aquel \$980 metro cuadrado. El juez pregunta: ¿los dos suelos tienen las mismas características? ¿Los dos son urbanos o rurales? Contestó: cuando presenté el primer avalúo era rural y en la segunda oportunidad se me allegó una certificación de la Alcaldía de Chiriguaná, en la que se decía que era suburbano (...).*

*Yo quiero fundamentarme en lo siguiente, en el segundo informe presenté ese avalúo con ese valor porque la ANI con su perito intervino el mercado de ese cruce con ese valor, entonces el señor Caamaño, propietario de los dos predios, con justicia dijo que porqué le iban a pagar \$37.900 acá y \$980 acá, no se entiende por qué la diferencia.*

*El juez pregunta: ¿según la norma, actualmente en el área urbana qué se puede construir y qué no se puede construir en esa área? Contestó: según la norma se puede construir comercial. ¿Y en la suburbana? Contestó: también se puede construir comercio. ¿Es decir, no hay diferencia entre una y otra? Contestó: actualmente, no. ¿aquí hay POT O EOT? ¿usted aportó con el dictamen EOT? No, yo aporte la certificación de lo que el Jefe de Planeación del municipio me certificó sobre ese terreno.*

*Se suspendió la audiencia y se dejó constancia de que no obra dicho documental en el expediente.*

*(...) Quiero comentarle señor juez que para mi toda el área es rural, solo que adquiere la connotación de suburbano por estar cerca a ejes viales, lo que le quiero dar a entender es que no entiendo la diferencia de las dos ofertas cuando los predios son colindantes.*

*El juez pregunta: teniendo en cuenta que la Resolución 620 de 2008 emanada por el IGAC, ¿qué método utilizó usted para determinar el valor de la franja de terreno? Contestó: utilicé comparación de mercado, fuentes indirectas. ¿Cuáles específicamente? Contestó: la de los \$37.900 pesos, es decir, una sola fuente. Preguntado: ¿a usted no le parece que una sola fuente es muy escasa para determinar el valor del mercado? Contestó: es posible, pero para eso está la gráfica que le muestro aquí, donde puede ver dos predios con la oferta de \$37.900 pesos y otros dos con oferta de \$980 pesos. Yo más bien preguntaría por qué la diferencia de estos dos valores.*

*¿A qué distancia se encuentran los dos bienes del señor Caamaño Mendoza? Contestó: Están pegados, pero tienen folio de matrícula escritura pública independiente.*

Terminada la intervención en cuanto al valor del terreno, continuó hablando de las construcciones de obras encontradas, las cuales al final de cuentas, no fueron tenidas como parte del avalúo porque no se acreditó su existencia. Así se dijo en la diligencia:

*Pregunta el juez ¿Cuáles obras específicamente? Unos cimientos y plantillas que se encuentran en el predio.*

*Yo quiero explicarle el procedimiento que utilicé para avaluar las construcciones: yo las construcciones que encuentro en los predios no las desvalorizo, las avalúo a valor nuevo porque son obras que se van a hacer en su determinado momento nuevos. Preguntado: ¿Y la depreciación? Contestó: No la utilizó. Se que la Resolución 620 habla de la depreciación, pero señor juez le doy un ejemplo, a usted le demuelen su casa en el cruce de Chiriguana, tiene que construirla para donde se vaya, nueva.*

*El juez revisa el expediente y no encuentra ninguna construcción de las que hace referencia el perito. Dejó constancia que no acreditó las construcciones referidas en el avalúo. (min. 25:15 – 26:29).*

Luego, continuó con la explicación respecto del valor de las especies vegetales, así:

*(...) observé que algunas especies no aparecen en el inventario que levantó inicialmente el representante de ANI. Yo avalúo las especies todas por igual. El perito de la lonja propiedad raíz las avalúa por tamaño, grosor, edad; yo las avalúo todas por igual porque las pequeñas van a crecer, se hacen adultas, es como un niño pequeño que crece, un niño pequeño lo atropella un carro y tiene que pagarlo como adulto, eso se llama daño hipotético. Entonces yo avalúo las especies sin importar tamaño, edad y grosor, tienen igual valor.*

*Pregunta el juez: ¿si el propietario o cualquier persona fuera a madurar un árbol de ceiba, del cual pueda sacar 100 tablas, será que ese árbol vale lo mismo que uno que planté hace dos o tres meses, del cual podré si acaso sacar una tabla? ¿A usted le parece que eso es acorde a la realidad? Contestado: los valores que yo utilizo acá son valores de especies nativas, no industriales. Reitera la pregunta el juez, contestado: para mí sí.*

Ahora, en su derecho de contradicción, el representante de la ANI, quien pidió la citación del perito con la finalidad de aclarar o complementar el dictamen, lo cuestionó sobre los mismos aspectos. Aquí se extraen los más relevantes:

**Pregunta:** *¿usted está adscrito a dos lonjas, usted presentó el avalúo a alguna de esas dos lonjas para que fuera conocido de forma corporativa o colegiada por alguna de ellas? **Contestó:** quiero ser claro en esta respuesta: yo como autor de ese informe respondo por ese informe. Considero que lo de corporativo es formalismo porque aquí no va a responder por mí ningún presidente de lonja, ni el director de avalúos del IGAC, sino yo como evaluador. **Pregunta:** ¿O sea su respuesta es que no fue presentado a ninguna de las dos lonjas? **Contestó:** No, el informe fue presentado a nivel personal. **Pregunta:** ¿Logró usted verificar conforme al plan básico de ordenamiento territorial del municipio el uso del suelo al que esta categorizado el área de terreno que usted estudio? **Contestó:** lamentablemente no aparece en el informe la certificación que tengo en mis manos como suelo suburbano. **Pregunta:** ¿puede explicar al despacho que significa suelo suburbano conforme a la Ley 388? **Contestó:** Es el que se encuentra sobre un eje vial que permite ciertos usos. **Pregunta:** ¿pero esa subcategoría de suelo suburbano está en suelo urbano o suelo rural? **Contestó:** suelo rural. **Pregunta:** ¿Comenta usted en su avalúo unos desarrollos constructivos, pudo usted verificar la existencia de licencia de construcción conforme a la ley 388 que permitiera el desarrollo de esas obras y poder verificar la vetustez de las mismas? **Contestó:** Quiero recordarle que yo en los avalúos respecto a ese tipo de afectaciones, no deprecio las construcciones. Decir que sean obras nuevas o viejas para mí no es importante. Licencias de construcciones no*

tienen porque son construcciones antiquísimas. Lo que sucede es que yo no deprecio las construcciones. **Pregunta:** ¿Por qué razón no las desprecia si el artículo 3 de la Resolución 620 hace referencia a la necesidad que realizar la depreciación? **Contestó:** correcto, usted tiene razón, pero si nos vamos a la constitución del 91, se habla de precio justo y equitativo, y me parece injusto que a una persona que se le afecte una construcción, en el estado que sea que se encuentre, tenga que hacerla nueva, ¿le parece eso justo? No creo que sea justo. La persona tiene que construirla nueva para donde se la lleven. **Pregunta:** ¿aquí no evidenció construcción alguna? **Contestó:** No, las construcciones no las evidenció, olvidémonos de eso. **Pregunta:** ¿hace usted alusión a que no se incorporaron dentro del avalúo que hace parte de la oferta formal de compra, algunas especies, puede informar qué especies específicamente y si se puede determinar si fue que fueron plantadas con posterioridad a la oferta formal de compra? **Contestó:** Yo aquí tengo el listado de las especies encontradas con el propietario el día de la visita: coco, tiene 10 unidades, mango, tiene 10 unidades, vara santa, tiene 5 unidades, palmas, tiene 15, tamarindo, tiene 5, mandarina, tiene 5, uva de lata, tiene 3, roble, tiene 1, campano, tiene 5, ceiba, tiene 5. y almendra, tiene 1. **Pregunta:** ¿pero usted pudo determinar la vetustez de esas plantas? **Contestó:** Yo no tengo en cuenta ni la vetustez, ni el tamaño, ni el grosor del tallo.

De todo ese recuento, estima la Sala, no puede dársele credibilidad a la exposición de motivos que esgrimió el evaluador de la parte demandada, pues como se evidenció a medida que desarrollaba su interrogatorio, hubo falencias al momento de aplicar el método utilizado para determinar el valor del inmueble. Tampoco no acreditó las construcciones que dijo en su informe escrito, estaban presentes en el terreno, sobre las cuales, en el entendido de que existiesen, no incluyó la depreciación, pues según afirmó, él no tenía en cuenta ese aspecto en las construcciones. De igual forma, obró al momento de tasar las especies vegetales plantadas en el terreno, pues no tuvo en cuenta su edad, tamaño o estado, sino que frente al punto refirió aspectos como: *“las valoro todas por igual porque las pequeñas van a crecer”*.

Afirmaciones que están lejos de acompañar el tecnicismo, precisión y exhaustividad que distinguen una experticia, pues al final de cuentas esa era la labor que desarrollaba, pero, no se evidenció ni en el escrito, ni en su relato, ninguna de esas características. Motivos todos que no permiten tampoco fundarse en dicho trabajo para estimar el valor del inmueble.

Ahora, si bien a esa conclusión fue a la que arribó el juzgador de primera instancia, como modo de sustentar que se acogía a un promedio entre las cifras aportadas por las partes a manera de salir del paso y finalizar en buenos términos la discusión, a juicio de esta Sala se erró en tal disertación, pues no estimó los demás elementos de prueba que obraban en el paginario, sin desconocer que si de analizar las experticias se trataba debía ahondar y especificar los motivos por los cuales una y otra no le podían servir de derrotero para fijar el precio, siendo esa precisamente su función. Ahí es donde, principalmente, se aparta la Sala de su decisión, pues

si bien era cierto, ninguno de los dos dictámenes le servía como sustento para decidir, tampoco podía pasar por alto, sin más, el resto del acervo probatorio.

En estricto sentido, para definir el valor del bien apuntó lo siguiente, inclusive, incurriendo en contradicción: *“en suma nos encontramos sin avalúos que llene las exigencias legales tales como se ha manifestado, sin embargo en la apreciación y valoración probatoria el juzgado debe tener en cuenta en su discreta autonomía la precisión, firmeza y calidades de los avalúos, al igual la libre apreciación razonada que le otorgue la experiencia, la equidad, los principios generales del derecho, en aras que su decisión sea ajustada a los anteriores preceptos. // Por lo tanto y teniendo en cuenta que el demandante con su dictamen valoró el área y demás bienes en la suma de \$7.882.281 y el demandado por su parte valoró esa misma área y bienes en la suma de \$169.190.255, el despacho tomará el valor que resulte equidistante a estos dos, es decir, tomará el promedio de esos dos valores a fin de que no sea ni la suma más alta, ni la más baja para resolver la situación, lo cual da como resultante la suma de \$88.536.268 como valor del área total solicitada en el texto de la demanda junto con todos los bienes que en ella se encuentren”*.

Al respecto, vale traer en cita la postura de la H. Corte Suprema de Justicia que, en su Sala de Casación Civil, en reciente fallo (STC13949-2021), apuntó sobre el tema de la valoración probatoria y la protección que ha de prodigarse a los recursos públicos. Así dijo:

*“Así lo anterior, ante la deficiente valoración probatoria que culminó en la aprobación del referido avalúo, habrá de concederse la solicitud de amparo, pues como lo ha reiterado la Sala, “en acatamiento al mandato contenido en el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, que consagra el deber del juez de apreciar las pruebas en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica, así como de exponer razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba, todo juez debe pronunciarse, al momento de aprobar una prueba pericial, sobre la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos (art. 241 ibídem), sin que tal función quede relevada porque las partes guarden silencio dentro del término de traslado de dicha probanza, máxime si, como sucedió en el caso cuestionado por vía constitucional, la parte demandante y ahora accionante en tutela ya había aportado con su demanda otra pericia en la que el valor del predio objeto de la expropiación difiere en forma importante respecto al otro dictamen practicado” (Sentencia de 13 de noviembre de 2008, exp. T-2008-1407-01, reiterada en sentencias de 29 de octubre de 2009, exp. T-2009-01406-01 y 20 de marzo de 2013, exp. T-2013-0105-01)”*.

*“Planteamientos que cobran mayor relevancia, si en cuenta se tiene, que en el trámite se involucran recursos públicos y por tanto, la valoración probatoria no podía asumirse con la señalada ligereza; entendimiento que ha sido reiterado por esta Corporación, que en fallo de 14 de septiembre de 2012 (exp. 2012-1411-01), acogió lo expuesto por la Corte Constitucional en sentencia T-638 de 2011, en la cual se expuso:”*

*“No obstante lo anterior, dada la especial implicación de recursos públicos que se encuentran en juego en el presente asunto y en otros análogos, la Sala estima que si bien la parte actora debía cumplir con ciertas cargas procesales que omitió en el decurso del trámite cuestionado, las cuales se anotaron en líneas precedentes, no lo es menos que las normas procesales de orden público imponen deberes al juez de la causa para esclarecer la verdad de los hechos, en nuestro caso, del valor comercial del bien expropiado según la metodología especial diseñada para ello. Es que, sin perjuicio de la aplicación de las normas referidas a la carga de la prueba, los jueces deben apreciar, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, las omisiones o las deficiencias en la producción de la prueba, lo cual incluye aún la decretada de oficio. Ello les impone ser dinámicos y proactivos en la averiguación de la verdad que dibuja un asunto particular”.*

*“En esa línea de pensamiento, se colige, que era deber del juez de conocimiento hacer un examen crítico, razonado y conjunto de las pruebas aportadas al proceso, pues a más de que la opinión del auxiliar de la justicia no puede imponérsele, la norma adjetiva obligaba una valoración integral de las referidas experticias, máxime, si en cuenta se tienen las abismales diferencias en las cifras aportadas, la condición del predio (...) y el hecho no menos importante, de que el precio se pagará con recursos públicos” (CSJ STC, 18 jul. 2013, rad. 2013-00182, citada y reiterada en STC6037-2017, 3 may. 2017, rad. 00967-00 y STC1241-2019, 8 feb. 2019, rad. 00095-00) (se resalta).*

Así las cosas, al no contar con el avalúo presentado por la ANI, debido a que para el momento en que se presentó la demanda había perdido vigencia, ni tampoco con el rendido por la parte demandada, pues no reunió los requisitos de ley y, al tenor de lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 399 del Código General del Proceso *“[s]i no se presenta el avalúo -en los términos precisos del canon-, se rechazará de plano la objeción formulada”*, la Sala debe estimar los demás elementos de prueba que obran en el plenario a efectos de fijar una suma indemnizatoria con sentido o función compensatoria.

En esa vía, se cuenta con la ficha predial del inmueble *“La Malagueña”*, elaborado el 21 de octubre de 2015 por la Agencia Nacional de Infraestructura, respecto de la totalidad del inmueble, en el que se describen las características del bien, el área total y requerida para la obra. Allí se estableció que la actividad económica del predio era: *“agrícola y ganadero”*; también que tenía como cultivos y especies las siguientes plantaciones: *“coco, 8 unidades; mango, 8 unidades mayores a 40 cm; vara santa, 1 unidad de 20 cm; palma, 5 unidades; tamarindo, 2 unidades mayores a 20 cm; una unidad de mango de 50 cm; tres unidades de mango de 30 cm; 1 mandarina de 10 cm; un mango de 15 cm; y tres unidades de uva lata mayores a 1.80 cm”* (fl. 12 cdno. Ppal.). también acta de aprobación de avalúos emitida por la Lonja Valuadora y de Propiedad Raíz, que elaboró el avalúo solicitado por Yuma Concesionaria S.A., en el que se evidencia que los valores de los terrenos pertenecientes a la vereda La Sierra, a la que pertenece el predio *“La Malagueña”* que ostentaba el demandado, se estimaron en sumas que

van desde \$998.691.20 y \$2.528.632.60 (fls.14 y 15) y una contrapropuesta realizada por el demandado José Antonio Mendoza Caamaño a la oferta de compra que realizará el Estado, en la que estimaba como precio justo la suma de \$42.896.340.33.

De suerte que, advierte el Tribunal, en definitiva, ésta última cifra se acompasa más con la realidad del caso, si en cuenta se tiene que en casos como el presente el juez está llamado a ponderar los derechos e intereses que se ven afectados dentro del conflicto y a tasar de manera equilibrada un resarcimiento de los perjuicios. Téngase en cuenta que según refirió la ANI en la ficha técnica del predio, había una destinación económica del mismo y existencias especies vegetales, lo cual da una huella demostrativa y permite inferir que del predio se obtenía provecho. Además, la llamada en primer lugar a tasar el precio del inmueble es la administración, pero falló en la presentación del avalúo y, por ende, si bien debiera tomarse su referencia, ese aspecto imposibilita a la Sala obrar en tal sentido.

Por demás está referir si la compensación decretada es justa e integral, pues no en todos los casos permite que sea así, sin embargo, la presente decisión si va más acorde con la protección a los recursos públicos que en últimas es por lo que debe velar el fallador a la hora de valorar el recaudo probatorio e impartir justicia, labor en la que se no debe desechar la implementación del principio de razonabilidad.

La H. Corte Constitucional, en la sentencia antes referida de constitucional C-750 de 2015, dejó de presente lo siguiente:

*Con esa consideración, la Corte no está avalando que todas las indemnizaciones producto de la expropiación de bienes productivos deben ser plenas y reconocer los daños –lucro cesante y daño emergente- de manera ilimitada, pues eso sería promover un enriquecimiento sin causa a favor de los particulares y afectar las finanzas del Estado. En realidad, esta Corporación defiende la labor que tiene el juez al tasar un resarcimiento en esos juicios, tarea que comprende la ponderación de los derechos e intereses en conflicto, las circunstancias del caso y la aplicación del principio de proporcionalidad, así como de razonabilidad. Los servidores judiciales decidirán qué función debe tener la indemnización en cada causa.*

En consecuencia, de lo expuesto, se revoca parcialmente el ordinal segundo del fallo de primera instancia, en el sentido de ordenar a la Agencia Nacional de Infraestructura pagar al demandado José Antonio Mendoza Caamaño, la suma de \$42.896.340.33. En lo demás, ese numeral y el resto de la parte resolutive, queda incólume.

## V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala de Decisión Nro. 2 Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO: REVOCAR PARCIALMENTE** el ordinal segundo de la sentencia de 24 de octubre de 2017, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Chiriguaná, y en su lugar, ordenar a la Agencia Nacional de Infraestructura pagar al demandado José Antonio Mendoza Caamaño, la suma de \$42.896.340.33., de conformidad con lo expuesto.

**SEGUNDO:** En lo demás, ese numeral y el resto de la parte resolutive de dicho fallo, queda incólume.

**TERCERO: SIN CONDENA EN COSTAS** ante su no causación.

**CUARTO:** Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.**



**HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA**

Magistrado Ponente



**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**

Magistrado

**(Con ausencia justificada)**

**JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**

Magistrado