

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL

EDUARDO JOSÉ CABELLO ARZUAGA
Magistrado ponente

Valledupar, Cesar, veinte (20) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

Referencia: EXPROPIACIÓN
Demandante: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI
Demandado: CARLOS VILLALBA BERNAL
Radicación: 20001 31 03 001 **2019 00016 01.**
Decisión: REVOCAR PARCIALMENTE LA SENTENCIA

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto a través de apoderado judicial por la parte demandante contra la sentencia proferida el 20 de febrero de 2020 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

La demanda

Con la demanda que dio inicio al proceso, el promotor solicita, que se declare que la expropiación de CARLOS VILLALBA BERNAL respecto del predio identificado con la ficha predial 3NDB1412 del Tramo Bosconia – Fundación con un área total requerida de 570,00 mtr² determinado por las siguientes abscisas: inicial PR 26+366,15 (D) y final PR 26+385,20 (D) ubicado en la Calle 7 No. 7B -50 en el corregimiento de Caracolcito, en el municipio de El Copey, Cesar; identificado con la cédula catastral 030100860007000 y el folio de matrícula inmobiliaria 190-18466 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, y, de acuerdo a los linderos descritos en la demanda, para la ejecución de la obra “Ruta del Sol Sector 3”.

Que se ordene el registro de la sentencia y el acta de entrega anticipada del inmueble en el folio de matrícula inmobiliaria para hacer

efectiva la transferencia de la propiedad y la cancelación de los gravámenes que afectan el área de terreno objeto de la expropiación.

El actor fundamento sus pretensiones en los siguientes hechos que a continuación se sintetizan:

La Agencia Nacional de Infraestructura ANI declaró el proyecto “Ruta del Sol Sector 3” de utilidad pública e interés social, para lo que requiere el terreno de propiedad del demandado.

El terreno es requerido para construir un proyecto vial Ruta del Sol Sector 3; según ficha predial levantada por YUMA CONCESIONARIA S.A. el avalúo comercial realizado el 14 de abril de 2017 por la Corporación Nacional de Valores y Tasaciones Lonja para la Infraestructura lo determinó en la suma de (\$138'391.781,00) correspondiente al valor del área requerida, las mejoras y cultivos.

Que realizado el trámite de la compra voluntaria el señor VILLALBA BERNAL no aceptó la oferta formal de compra notificada el 2 de agosto de 2017 YC-CRT-55795, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria el 17 de agosto de 2017, por lo que mediante Resolución 1467 del 8 de agosto de 2018 se dispuso iniciar el trámite judicial de expropiación.

Seguido a ello, vencido el plazo a partir de la notificación formal de la oferta de compra sin que se hubiese llegado a un acuerdo para la enajenación voluntaria, previo el agotamiento de los requisitos legales y procedimentales para tal fin procedió al trámite de la expropiación judicial.

La resolución de expropiación fue notificada mediante aviso fijado en la página web de la ANI debido a la imposibilidad de notificación personal. El acto administrativo que declaró el inicio de la expropiación quedó ejecutoriado el 8 de noviembre de 2018.

Trámite procesal de primera instancia

Ordenada la admisión de la demanda, se dispuso la notificación personal al demandado. Gestión que culminó con la presentación de oposición al avalúo incorporado con la demanda y la presentación de un nuevo avalúo.

En el escrito presentado el demandado difiere de los valores consignados en el dictamen pericial ya que no refleja el valor comercial del inmueble que es de 782.34 mtr² y no 570 mtr² como se indica en el informe; tampoco contiene la totalidad de los perjuicios ocasionado con la expropiación.

Afirma que en el valor tasado a título de indemnización solo se tuvo en cuenta el daño emergente desconociendo rubros como el lucro cesante, originado de la actividad económica que se desarrolla en el inmueble a través del establecimiento de comercio que allí funciona.

Adicionalmente expone que el informe de avalúo No. R3T3-3NDB1412-133 -2017 del 14 de abril de 2017 carece de vigencia de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018

Rituado en su integridad el proceso en audiencia celebrada el 27 de febrero de 2020, la directora del proceso escucho e interrogó a los peritos y dictó sentencia la que al ser objeto de apelación llega a esta instancia.

LA SENTENCIA IMPUGNADA

La primera instancia se finiquitó mediante fallo en el que se decretó la expropiación del inmueble. Dispuso el pago a favor del demandado y en contra de la ANI como indemnización en la suma de \$403'566.480 para lo que se dispuso que el saldo debía ser cancelado dentro del término de 20 días siguientes a la ejecutoria de la providencia.

La juez arribo a la anterior conclusión luego de ponderar la firmeza y grado de certeza que le ofrecieron las experticias contrapuestas presentadas por las partes, dando supremacía a la presentada por el demandado, básicamente porque encontró que el informe pericial realizado por la ANI el 14 de abril de 2017 no se encuentra ajustado a la realidad jurídica que se tenía en ese momento del predio ya que la cabida y linderos fueron actualizados mediante Resolución No. 20-238-000054 del 27 de julio de 2018 registrada en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria y la Escritura Pública 2254, y esto no fue tenido en cuenta.

Cuestionó la técnica de la encuesta a través de llamadas telefónicas utilizadas por el perito para la comprobación del área y el valor en el mercado, por inidónea, a diferencia por las utilizadas por el experto de los

demandados quien hecho mano de las técnicas idóneas y explico de forma completa, con suficiencia y en detalle cada uno de los puntos de la experticia.

Lo anterior inclinó a la juez a acoger en su integridad el trabajo pericial presentado por la parte demandada a efecto de establecer la indemnización.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de la parte demandante interpuso en su contra recurso de apelación con el fin de obtener la revocatoria de la decisión en lo atinente a la indemnización tasada.

Para ello refutó la apreciación realizada en la sentencia frente al avalúo presentado por el demandado comoquiera que este no fue realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una Lonja de Propiedad Raíz como lo exige el numeral 6° del artículo 399 C. G. del P. y la Ley 1673 de 2013, sino por un perito en nombre propio Rubén Darío Díaz Carrillo, sin el aval de una lonja de propiedad raíz, ni la certificación o aprobación del cuerpo colegiado.

Particularmente sostuvo que el dictamen tiene múltiples fallas técnicas y procedimentales, como es el caso del empleo indebido de la técnica residual para la estimación de terreno, la que no tiene una justificación técnica y estadísticamente comprobable cuyo uso hace que se incremente el valor final del terreno. Al momento de utilizar el método escogido no se hizo acorde con las directrices de la Resolución 620 de 2008

En la experticia no se determina el prototipo de construcción que se va a adelantar. Simplemente se indica el costo de la construcción en un valor de \$1.261.935 por metro cuadrado, pero no se indica el tipo de construcción que se va a adelantar.

Erró también en la determinación del área de terreno en un total de 782,34 metros² pue eso contraviene lo que consta en la Escritura Pública No. 496 del 26 de noviembre de 2013 debidamente inscrita en la anotación No. 04 del folio de matrícula inmobiliaria No. 190-18466 de lo oficina registral de Valledupar, en 570 mtr². Instrumento mencionado en la Resolución No. 521 del 18 de noviembre de 2013 emitida por Planeación del Municipio de El Copey.

TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Mediante auto calendado 14 de septiembre de 2022 se admitió el recurso de apelación y con sujeción a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 se concedió, en el mismo proveído el término de 5 días al recurrente para que sustentara la alzada, oportunidad que fue utilizada para reiterar lo expuesto de forma sucinta en los reparos presentados en primera instancia.

Luego, se dio traslado del escrito al no recurrente el 22 de septiembre de 2022, momento en el cual el apoderado judicial del demandado recalcó que en primera instancia se demostró y fue el cimiento de la decisión que el avalúo aportado con la demanda contiene inexactitudes en cuanto al área de terreno a expropiar y errores en las técnicas utilizadas, circunstancias que le restó totalmente validez.

En cuanto a las alegadas fallas técnicas en el avalúo aportado con la contestación dijo que el perito Rubén Darío Díaz Carrillo sustentó en audiencia el informe de manera detallada, razonada, indicando el porqué de la metodología utilizada, razones a las que la juez de instancia le dio mérito probatorio.

CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales y sanidad del proceso.

Revisado el expediente, se aprecia que los requisitos exigidos para su válida formación y desarrollo se encuentran satisfechos a cabalidad. Concomitante a ello no se encuentra configurado ningún vicio procesal que atente contra la validez de lo actuado en primera instancia, ni que se haya afectado el debido proceso de las partes, lo que permite a la Corporación realizar un pronunciamiento final que defina la *litis* en esta instancia.

Para resolver la alzada, se examinan los reparos formulados por el apelante y con fundamento en el artículo 280 del Código General del Proceso se prescinden de los razonamientos constitucionales, legales y doctrinales innecesarios para finiquitar el objeto de la instancia.

Precedente legal y jurisprudencial de la controversia.

El artículo 58 de la Constitución Política, autoriza expropiar la propiedad privada por motivos de utilidad pública e interés social cuando se frustran los trámites de negociación y enajenación voluntaria. Tiene lugar por vía administrativa en los casos previstos por el legislador, pero sujeta al control posterior ante la jurisdicción contenciosa, o en virtud de una sentencia judicial. En cualquier hipótesis, previa indemnización fijada “consultando los intereses de la comunidad y del afectado”.

Acorde con el desarrollo de este precepto constitucional, la Ley 9ª de 1989 estableció instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles por motivo de utilidad pública e interés social, potestad que luego se reguló por la Ley 388 de 1997.

En lo que respecta al reconocimiento y pago de la indemnización, el artículo 67 de la citada ley dispone “[e]n el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente ley (...)”

Una de las características esenciales de la expropiación es que la actuación del Estado se hace por utilidad pública e interés social, previa y justa indemnización, por cuanto comprende además de su valor, los perjuicios que se causen al afectado con dicha medida.

Al respecto, el Consejo de Estado, Sección Tercera, en sentencia del 28 de abril de 2018 precisó:

“[...] el principio general que subyace en estas normas de rango superior, indica que los daños y perjuicios que se originen en el acto de autoridad mediante el cual se decreta la incorporación al dominio público de bienes de propiedad particular para satisfacer con ellos una necesidad de interés general, presupone necesariamente la obligación a cargo de la autoridad que ostenta la potestas expropriandi, de indemnizar plena y previamente al afectado, con el propósito de restablecer el equilibrio roto por la privación patrimonial a la cual es sometido de manera forzada. En otras palabras, el hecho de que en estos casos el interés general deba prevalecer sobre los intereses privados, no significa en modo alguno que por dicha circunstancia queden excluidas las garantías que la Constitución reconoce en favor del propietario, pues no puede pretenderse que éste deba asumir a título personal un detrimento en su patrimonio, como consecuencia de la ruptura del principio de igualdad en el reparto de las cargas públicas.

Así las cosas, la indemnización que ha de reconocerse al afectado en estos casos como consecuencia de la transmisión imperativa de su derecho de dominio, constituye un instrumento para garantizar que el perjuicio sea transferido a todos los miembros de la colectividad y reparado de manera integral [...]”.

La disposición no refiere si la indemnización debe ser “justa” e “integral”, pero sí la involucra ante la necesidad de ponderar los derechos de la sociedad y del propietario expropiado.

Sobre la indemnización, dice la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC3889-2021¹ lo siguiente:

“Es justa cuando existe una relación retributiva o correctiva, verbi gratia, “si el expropiado sufrió un perjuicio de 100, deberá recibir 100 como indemnización”, empero, “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” Es completa ante su carácter reparador e involucra el daño emergente y el lucro cesante. La ratio legis radica en que el expropiado no está obligado a soportar una carga específica en beneficio del interés público o social, según se desprende del párrafo 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 mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir”. El precepto extendía la indemnización a un “periodo máximo de seis (6) meses”, no obstante, la limitante fue retirada del ordenamiento jurídico por la Corte Constitucional. En esa oportunidad se consideró que la “indemnización producto de la expropiación, por regla general, tiene una función reparatoria, de modo que incluye los daños de lucro cesante y emergente”. Lo mismo, en términos generales, ya lo había asentado esa Corporación en las sentencias C-153 de 1994 y C-1074 de 2002.

La indemnización, entonces, no se circunscribe al daño emergente representado en el valor del bien que sale del patrimonio del expropiado. Incluye el lucro cesante derivado de la actividad económica que actualmente se desarrolla en el inmueble afectado por el hecho de la expropiación y se concretiza 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.”

Caso concreto.

Conforme a las señaladas directrices, se advierte que el recurrente enfila la censura contra un tópico específico de la decisión, el tema de la indemnización y al debate probatorio que conllevó a ella, pues considera que el dictamen pericial que la soporta, que es el aportado por el extremo demandado, no es idóneo y carece de valor probatorio al incurrir en una serie de yerros, de tal estirpe que no permiten que sea tenido como válido.

Siguiendo con el derrotero planteado, en los procesos de expropiación judicial, la prueba pericial cobra un carácter esencial, ya que en este tipo de asuntos no se discute el cumplimiento de la orden de transferir la propiedad de una persona al Estado, pues nace de la primacía del interés general sobre el particular y la supremacía del poder del Estado. Lo que es relevante es el estudio de la indemnización con la que se garantiza

¹ Magistrado Ponente: LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA. Radicación: 08001-31-03-005-2017-00160-01. Ocho (8) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

la reparación de los perjuicios económicos que sufre el titular del derecho real sobre el bien expropiado.

La experticia, como todo medio de prueba, tiene como finalidad demostrar el supuesto fáctico de las normas que consagran el efecto jurídico que las partes persiguen (art. 167 CGP). De ahí que el dictamen pericial que contiene el avalúo del bien a expropiar, sea el elemento demostrativo idóneo y conducente para determinar la indemnización que se debe pagar.

Frente a esto, debe decirse que la prueba pericial tiene dos tratamientos en la codificación adjetiva vigente, uno inicial y general, que es el contenido en el artículo 226, y otro posterior y especial, que se establece en la norma 399 siguiente, que además es la que consagra el proceso de expropiación, que al tratarse de uno cognoscitivo especial, se sujeta a sus propias disposiciones o reglas particulares, que en lo tocante a la prueba pericial, expresa que, debe tener como «objeto» el bien que se busca expropiar y también elaborarse **«...por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz...»**. tales exigencias no obedecen a un capricho del legislador sino a la particular naturaleza del asunto, lo que deja ver que se rige por disposiciones especiales y no por la regla general, entonces, **para la idoneidad del perito evaluador, basta que éste se ajuste a los presupuestos del artículo 399, es decir, que éste se encuentre adscrito al IGAG o a una lonja, que de suyo demuestra su experiencia, sin que se requiera la acreditación de los requisitos de que trata el artículo 226 citado, itérese al prevalecer la norma especial, a la postre establecida por el legislador para este caso específico.**

Así las cosas, visto el avalúo presentado por la parte demandada se avizora que fue realizado por el arquitecto Rubén Darío Díaz Carrillo inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, pero quien no pertenece al IGAC ni a ninguna lonja de Propiedad Raíz, con lo que no se satisface el requisito exigido en la norma especial en cita.

Es más, tal y como lo señala el recurrente, el mencionado profesional dentro del interrogatorio al ser cuestionado sobre la procedencia de la experticia, ratificó su autoría a título de perito evaluador individual y no como adscrito a algún cuerpo colegiado como los indicados en precedencia. Se refirió a sus conocimientos académicos y su experiencia profesional, destacando que «...es arquitecto, perito evaluador, cumpliendo con el RAA desde 2018, que es auxiliar de la justicia desde 1989 y hasta la fecha; refirió que trabaja

principalmente en el sector privado haciendo informes” asimismo señalo que para la fecha de la audiencia tenía 9 categorías en RAA.

Entonces se verifica que el avalúo arribado al proceso por el demandado por vía de objeción no reúne por completo los requisitos establecidos en el artículo 399 C. G. del P., ni los especiales consagrados en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC en desarrollo de las funciones que le fueron asignadas en el marco de las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y en las que se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados en ellas. También la Resolución 898 de 2014 expedida con el mismo propósito.

Véase que el informe no fue rendido por el IGAC o funcionario adscrito a dicha dependencia y, aun cuando se optó por presentar un avalúo comercial, no lo rindió una lonja de propiedad raíz, pues lo presentó el perito Rubén Darío Díaz Carrillo, quien no está inscrito en ninguna lonja, en contravía de lo dispuesto en el artículo 399-6 del C.G.P.

Nótese además que 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.

Así las cosas, contrario al proceder escogido por la juez de primera instancia lo procedente, ante la insatisfacción de los requisitos de ley, por parte de esta experticia, era de conformidad con lo establecido en el artículo 399-6 del Código General del Proceso a su rechazo, pues la norma reza que *“[s]i no se presenta el avalúo -en los términos precisos del canon-, se rechazará de plano la objeción formulada”*, quedando, para la estimación de la indemnización los demás elementos de prueba que obran en el plenario a efectos de fijar una suma indemnizatoria con sentido o función compensatoria.

Critica el recurrente, y se plasma en esta providencia dado que tiene incidencia en la decisión que se adopta que en la experticia presentada por la parte demandada se incurrió en un error en la determinación del área de terreno, al fijarla en 782,34 metros² en contravía con lo consignado en el Escritura Pública No. 496 del 26 de noviembre de 2013 debidamente inscrita en la anotación No. 04 del folio de matrícula inmobiliaria No. 190-18466 de lo oficina registral de Valledupar, con en 570 mtr².

En los procesos de expropiación, bien sea por vía administrativa o judicial, existen 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.

Respecto de los efectos de la inscripción de la oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, la Corte Constitucional en sentencia C-428 de 1994 precisó:

“La inscripción de la oferta de compra luego de su comunicación es una medida preventiva usual en los procedimientos de adquisición de inmuebles por negociación directa o expropiación que adelantan las entidades públicas, que busca evitar las mutaciones en la titularidad del inmueble, con fines de publicidad para terceros y para asegurar la identidad de la persona con la cual se va a realizar la negociación directa del inmueble o se va adelantar la expropiación.” (subraya fuera del texto original).

Con respecto a este punto se debe empezar por mencionar que el avalúo comercial corporativo No. R3T3-3NDB1412-133-2017 que da base a la oferta de compra fue elaborado por la Corporación Nacional de Valoración y Tasaciones por solicitud de YUMA CONCESIONARIA S.A. **el 14 de abril de 2017**

Ofrecimiento notificado al demandando el 2 de agosto de 2017 e inscrito el oficio de oferta YC-CRT-55795 en la anotación No. 6 el 17 de agosto de 2017 del folio de matrícula inmobiliaria 190-18466, **desde el 17 de agosto de 2017**

Bajo este panorama, a juicio de la Sala, inscrita la oferta de compra realizada con base en el avalúo para el que se tuvo en cuenta en el estudio de títulos y la elaboración de un levantamiento topográfico, no era plausible que posteriormente se efectuara una

corrección de título respecto de cavidad y linderos, como en este caso mediante Escritura Pública 254 del 21 de agosto de 2018; pasando el área del terreno de 570 metros² a 782 mtrs² según, con base en información tomada de los archivos catastrales y la documental aportada por el solicitante, como se indica en la cláusula quinta del instrumento (fol. 163 cdno ppal.), pues esta a la postre se constituye en una variación y/o mutación del predio y en la titularidad del mismo efectuado a mutuo propio por el propietario, resultado que se persigue evitar con la inscripción de la oferta formal en el folio de matrícula inmobiliaria.

El artículo 26 de la Ley 1682 de 2013 respecto del trámite de actualización de cabida y linderos señala:

“En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, **la entidad pública, o quien haga sus veces**, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o lindero; en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesaria convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.”

Así las cosas, si la experticia se basó en los títulos en los cuales se incluyó la corrección de cabida y linderos a que se hizo alusión en líneas anteriores, que no se efectuó a solicitud de la entidad pública expropiante y sin el cumplimiento de los requisitos indicados en líneas anteriores, es más que factible concluir que la experticia adolece del yerro atribuido en el recurso, al estar soportada en un área de terreno que no es la real, siendo un motivo más que suficiente para restarle mérito probatorio al avalúo comercial presentado por el demandado.

Planteada de esta forma las cosas, al amparo de las reglas enunciada, se advierte por parte de la Sala que no concuerda con la decisión tomada en primera instancia de relieves el mérito probatorio del avalúo comercial presentado por el demandado por encima de por el rendido por solicitud de Yuma Concesionaria S. A., que contrario a lo argumentado por la *iudex a quo* sí se realizó de acuerdo con la realidad jurídica del predio existente para el momento de la elaboración de la experticia.

Motivos todos que no permiten fundarse en dicho trabajo para estimar el valor del inmueble, sino por el contrario debió acudir a la firmeza, exhaustividad, precisión y claridad que ofrece la experticia aportada por la ANI quien tazó el avalúo comercial del predio en la suma de \$138'391.781 suma que corresponde al área requerida y las mejoras incluidas en el mismo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto reglamentario 1420 de 1998, artículo 27 del Decreto 2150 de 1995 y la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Agustín Codazzi, el cual reúne las características o requisitos del artículo 232 del C.G.P. por su firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, los cuales riman con los elementos probatorios que obran en el proceso, a través del cual se tuvo en cuenta el avalúo catastral, el uso del suelo, la destinación del predio y explotación del mismo, características constructivas, área de cultivos y especies, entre otras características. Así como la idoneidad del perito que no fue cuestionada en este proceso.

En consecuencia, de lo expuesto, se revocará parcialmente el ordinal tercero del fallo de primera instancia, en el sentido de ordenar a la Agencia Nacional de Infraestructura pagar al demandado Carlos Villalba Bernal la suma de \$138'391.781

correspondiente al valor tasado en la experticia presentada con la demanda. En lo demás, queda incólume la decisión.

Costas.

Al revocarse parcialmente la decisión proferida en primera instancia se condenará al demandado al pago de las costas generadas en segunda instancia de conformidad con lo señalado en el artículo 365-4 C. G. del P., estimando las agencias en derecho en la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Los que deberán ser liquidados por secretaría.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la **SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero: REVOCAR parcialmente el “*ordinal tercero resolutivo*” de la sentencia proferida el veinte (20) de febrero de dos mil veinte (2020) proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, y en su lugar se ordena a la Agencia Nacional de Infraestructura pagar al demandado **CARLOS VILLALBA BERNAL**, la suma de \$138'391.781 de conformidad con lo expuesto.

Segundo: MANTENER incólume los demás ordinales

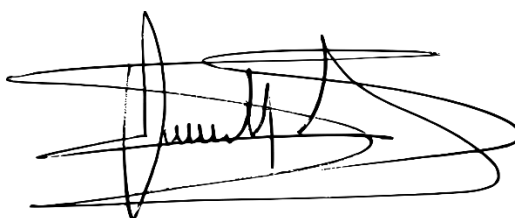
Tercero: CONDENAR en costas de segunda instancia a la parte demandada. Fíjense como agencias en derecho en la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Liquidados por secretaría en la oportunidad debida.

Cuarto: Ejecutoriada esta providencia, regrese el expediente al juzgado de origen, para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



EDUARDO JOSÉ CABELLO ARZUAGA
Magistrado Ponente



OSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ
Magistrado



JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado