

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Ponente

SENTENCIA CIVIL

Veinte (20) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia discutida y aprobada mediante acta No. 041 del 20 de marzo 2024

RAD 20-178-31-53-001-2021-00087-01 Proceso especial de expropiación promovido por AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA –ANI- contra de ESTHER BARRIOS DE MURILLO.

1. OBJETO DE LA SALA.

De conformidad con la Ley 2213 del 13 de junio 2022 por medio de la cual se adopta como legislación permanente el Decreto 806 de 2020, la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar, Cesar, integrada por los Magistrados **HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA**, **JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ (con ausencia justificada)**, y **JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**, quien preside como ponente, a decidir el recurso de apelación instaurado por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el día 28 de junio del año 2023, por el Juzgado Civil del Circuito de Chiriguaná, Cesar.

2. ANTECEDENTES.

2.1 DEMANDA Y CONTESTACIÓN.

2.1.1. HECHOS.

2.1.1.1. Que, mediante Decreto 1800 de 26 de junio de 2003, publicado en el diario oficial el 27 de junio de 2003, se creó el Instituto Nacional de Concesiones, establecimiento de orden nacional adscrito al Ministerio de transporte, el cual mediante Decreto N° 4165 del 03 de noviembre de 2011, cambia su naturaleza jurídica a AGENCIA NACIONAL ESTATAL DE NATURALEZA ESPECIAL, del sector descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica denominada AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.

2.1.1.2. Hace saber que, mediante resolución N° 910 del 5 de junio de 2015, proferida por la Agencia Nacional De Infraestructura, el proyecto vial RUTA DEL SOL SECTOR 3, fue declarado de utilidad pública e interés social.

2.1.1.3. Señala que, para la ejecución del proyecto Vial, la Agencia Nacional de Infraestructura requiere de la adquisición de una zona de terreno identificada con la ficha predial N° 1EIB0438, elaborada el 27 de abril de 2020, por la sociedad YUMA CONCESIONARIA S.A, en ruta del Sol Sector 3, Tramo1, SAN ROQUE-LA LOMA, con un área requerida de terreno de OCHOCIENTOS DIECIEIS PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS (816,70), Que el predio requerido y que en adelante se denominará el INMUEBLE, se encuentra debidamente delimitado dentro de la abscisa inicial PR37+327.37(I) y la final PR 37+381(I), predio que se encuentra en la dirección Carrera 33# 4-357, ubicado en El Corregimiento La Loma de Calenturas, Municipio de El Paso, Departamento del Cesar, identificado con la matricula inmobiliaria No. 192-46179 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, y con cédula catastral No.20250020105170001000 y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la Ficha Predial: **NORTE:** En longitud de 14.94 metros, lindando con CARMEN VARGAS DE ARIAS; **ORIENTE:** En longitud de 54,20 metros, lindando con VIA SAN ROQUE – LA LOMA; **SUR:** En longitud de 15.22 metros, lindando con AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA; **OCCIDENTE:** En longitud de 54.11 metros, lindando con ESTHER MARÍA BARRIOS DE MURILLO. Incluyendo las mejoras y construcciones que se relacionan en la ficha predial.

2.1.1.4. Que, del inmueble figura como propietaria, la señora ESTHER MARÍA BARRIOS MEDINA, quien adquirió el derecho real de dominio del presente predio en mayor extensión por compraventa, encontrándose los linderos generales del predio debida y expresamente determinados en la escritura pública N° 067 del 2 de junio del 2017, otorgada en la Notaría Única de El Paso-Cesar.

2.1.1.5. En virtud del Avalúo Comercial de fecha de 18 de junio de 2020 la sociedad YUMA CONCESIONARIA S.A., formuló a la señora ESTHER MARÍA BARRIOS DE MURILLO, oferta formal de compra No. YC-CRT-91547 del 16 de julio de 2020, notificada el mismo día al correo electrónico mariag.stilo@gmail.com.

2.1.1.6. Arguyó la demandante ANI que, la demandada a través de su representante presentó objeciones a la oferta formal de compra que le fue comunicada, a la sociedad YUMA, dio respuesta al requerimiento, en el cual argumentó que, el término para que manifestara su voluntad con relación a la oferta se encontraba vencido, en razón a que fue notificada el día 16 de julio del 2020, transcurriendo más de 15 días sin respuesta alguna, lo que dio a lugar a iniciar el proceso de expropiación. Así mismo la accionada reiteró en formularios nuevamente objeciones contra la oferta de

compra, petición que fue contesta de la misma manera, al encontrarse vencido el término para responder la oferta.

2.1.1.7. La Sociedad YUMA CONCESIONARIA S.A, mediante oficio YC-CRT-91772, solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua – Cesar, la inscripción de la Oferta Formal de Compra No. YC-CRT-91547, en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 192-46179, la cual fue inscrita conforme a la anotación NO. 04 de fecha 28 de septiembre de 2020. Así mismo de conformidad con el folio de matrícula NO. 192-46179 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, sobre el inmueble NO recaen medidas cautelares y/o limitaciones al dominio.

2.1.1.8. Esgrime que, la Agencia Nacional de Infraestructura, por intermedio de YUMA CONSESIONARIA S.A, con base en el informe técnico de avalúo comercial del predio, y así mismo notificada la oferta formal de compra el día 16 de julio del 2020, sobre la cual una vez vencido el termino de 30 días hábiles para culminar con el acuerdo formal en la enajenación voluntaria del inmueble, y ante la imposibilidad jurídica de la misma, la ANI expidió la Resolución No. 20216060007155 del 14 de mayo del 2021, determinando en su artículo primero ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, la iniciación del trámite judicial de expropiación del inmueble objeto del presente proceso.

2.1.1.9. Por lo anterior, la Agencia Nacional de Infraestructura, mediante oficio No. 2017-604-004446-1 del 15 de febrero de 2017, procede citar al propietario del predio objeto de expropiación a fin de llevar a cabo notificación personal de la resolución No. 20216060007155 del 14 de mayo de 2021, y de la misma manera, es notificado mediante aviso entregado en el lugar de destino el día 30 de junio de la misma anualidad, como titular del derecho real de dominio, quedando entonces notificada del acto administrativo.

2.1.1.10. Refiere que, la resolución número 20216060007155 del 14 de mayo de 2021, fue ejecutoriada el día 23 de agosto de 2021.

2.1.2. PRETENSIONES.

2.1.2.1. Sea decretada la expropiación por vía judicial a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, de una zona de terreno identificada con la ficha predial No. 1EIB0438 elaborada el 27 de abril de 2020, por la sociedad YUMA CONSESIONRA S.A, en Ruta del Sol Sector 3, Tramo1, SAN ROQUE-LA LOMA, con un área requerida de terreno de **OCHOCIENTOS DIECISEIR PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS (816,70 m²)**. Que el predio requerido y que en adelante se denominará el INMUEBLE, se encuentra debidamente delimitado dentro de la abscisa inicial PR37+327.37(I) y la final PR 37+381(I), predio que se encuentra en la

dirección Carrera 33# 4-357, ubicado en El Corregimiento La Loma de Calenturas, Municipio de El Paso, Departamento del Cesar, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 192-46179 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, y con cédula catastral No.20250020105170001000. Incluyendo las mejoras y construcciones alegadas en la presentación de la demanda.

2.1.2.2. Se ordene registrar la sentencia proferida, junto con el Acta de Entrega Anticipada del Inmueble objeto de la presente expropiación judicial, para efectos de hacer efectiva la transferencia forzosa de propiedad en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, para lo que solicitó se libran las comunicaciones pertinentes; y, además, se abra un nuevo folio de matrícula que identifique el área requerida dentro de la presente expropiación.

2.1.2.3. Se ordene la Inscripción de demanda en el Folio de Matrícula del bien inmueble ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente en donde se encuentra registrado el predio objeto de litigio.

2.1.2.4. Se ordene la cancelación de los gravámenes que afecten el área de terreno objeto de la presente expropiación.

2.1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

2.1.3.1. DE LA DEMANDADA ESTHER BARRIOS MEDINA

Se opuso a la totalidad de las pretensiones formuladas por el extremo activo de la acción sobre los hechos declaro como ciertos los hechos 1,2,3,4,6,7,8,9,10,13,14, De la misma manera, frente al hecho QUINTO argumentó ser parcialmente cierto toda vez que, el dictamen aportado por LONJACERIBE, fue aportado de manera irregular ya que estableció que el área a intervenir era de 816.70 m², cuando en realidad el área total a intervenir, era de 1.130.85 m², tal como se logra observar en el soporte pericial realizado por la **LONJA INMOBILIARIA REGIONAL DE LA COSTA CACIQUE UPAR S.A.S.** Así mismo el demandado aclaró que el predio objeto de litigio de propiedad de ESTHER MARÍA BARRIOS DE MURILLO, cuenta con una actividad comercial, con función de restaurante, hospedaje y parqueadero lo cual significa que el DEMANDANTE omitió dicha actividad. Igualmente, conforme al hecho SÉPTIMO aclaró que es cierto, sin embargo, precisó la parte demandada que el bien objeto de expropiación es URBANO. Dijo no estar de acuerdo con el hecho DÉ

CIMO, toda vez que la parte demandante incurrió en el gravísimo error de plasmar valores y medidas que eran totalmente diferente a la realidad del bien inmueble, considerando estas actuaciones como actos idóneos e inequívocamente para lesionar los intereses patrimoniales de la señora ESTHER MARÍA BARRIOS DE MURILLO, lo que da lugar a configurarse una lesión enorme.

Por lo anterior, el representante de la Señora BARRIOS DE MURILLO, afirmó que, la parte demandante por medio de dictamen de LONJACARIBE, estableció que el área a intervenir correspondía a 816.70 M2, cuando en realidad el área total es de 1.130.85, lo cual se sustenta en los soportes periciales realizados por la LONJA INMOBILIARIA REGIONAL DE LA COSTA CACIQUE UPAR S.A.S. De la misma manera la parte demandante estableció por medio del dictamen de LONJACARIBE que el valor unitario correspondiente al M2 ES DE \$ 63.100, cuando por medio del estudio pericial realizado por la LONJA INMOBILIARIA REGIONAL DE LA COSTA CACIQUE UPAR S.A.S por el cual se dictamino que el valor unitario real comercial del predio de la parte accionada por M2, es de \$ 182.000, dando esto un valor total de área a intervenir de \$205.814.700.

Por concepto de valor de mejoras, obras anexas más cultivos, arguyó la parte demandada que da un valor de \$ 56.423.556.55 conforme al dictamen realizado por la LONJA INMOBILIARIA REGIONAL DE LA COSTA CACIQUE UPAR S.A.S, por último, se obtuvo que, POR DAÑO EMERGENTE corresponde un valor de \$262.238.265.55 y por LUCROCESANTE un valor de \$100.043.000.

2.2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

El Juzgado Civil del Circuito de Chiriguana el día 28 de junio de 2023, profirió sentencia resolviendo lo siguiente:

“PRIMERO: DECRÉTESE LA EXPROPIACIÓN, a favor de LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA “ANI”, de la franja de terreno identificada con la ficha predial No. 1EIB0438 elaborada el 27 de abril de 2020, por la sociedad YUMA CONCESIONARIA S.A, en Ruta del Sol Sector3, Tramo 1, SAN ROQUE-LA LOMA, con un área requerida de terreno de OCHOCIENTOS DIECISÉIS PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS (816.70 m2). Que el predio requerido y que en adelante se denominara el INMUEBLE, se encuentra debidamente delimitado dentro de las abscisa inicial PR37+327.37(I) y la final PR 37+381(I), predio que se encuentra en la dirección Carrera 33# 4-357, ubicado en El Corregimiento La Loma de Calenturas, Municipio de El Paso, Departamento del Cesar, identificado con la matricula inmobiliaria No. 192-46179 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, y con cédula catastral No.20250020105170001000 y comprendida dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de la Ficha Predial: NORTE: En longitud de 54.20 metros, lindando con VIA SAN ROQUE-LA LOMA; SUR: En longitud de 15.22 metros, lindando con Agencia nacional de infraestructura; OCCIDENTE: En longitud de 54.11 metros, lindando con ESTHER MARÍA BARRIOS DE MURILLO. Incluyendo las mejoras y construcciones que en ella se encuentran.

SEGUNDO: Ordénese registrar la sentencia proferida, junto con el acta de entrega anticipada del inmueble objeto de la presente expropiación judicial, para efectos de hacer efectiva la transferencia de propiedad en la Oficina de Registros Instrumentos Públicos de Chimichagua y abrirle un nuevo folio de matrícula inmobiliaria que identifique el área objeto de la expropiación. Ofíciase a la oficina y adjúntese el acta de entrega.

TERCERO: Ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula 192-46179 de la Oficina de Registros Públicos de Chimichagua.

CUARTO: *Ordénese a la entidad demandante, consignar, dentro de los seis (6) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, a órdenes de este despacho y para el presente proceso la suma de CIEN MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIR MI QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESO CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS (\$100.686.581,77) MCTE, conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva de este proveído.*

QUINTO: *Cumplido lo ordenado en esta providencia y ejecutoriada la presente decisión, se resolverá sobre la entrega definitiva del bien, si la misma aún no se hubiera efectuado.*

Se encuentra motivada esta decisión, bajo los preceptos establecidos en la ley y así mismo en el análisis previo realizado por el A-quo a ambos dictámenes periciales, en los cuales encontró que tenían semejanza en los métodos utilizados a la hora de cuantificar los valores a indemnizar. De la misma manera al hacer un análisis del tiempo de vigencia de ambos, encontró el A-quo que el dictamen presentado por la parte demandante, data del día 18 de junio del año 2020, y así mismo se tiene como fecha de presentación de la demanda el día 10 de septiembre del año 2021, precisó el juez de primera instancia que la norma establece que los avalúos comerciales tiene una vigencia de un año, y por lo que se avizora en el presentado por la parte accionante, ya perdió vigencia atendiendo la fechas anteriormente mencionado.

Por otro lado, el A-quo se basó, en que avalúo presentado por el perito de la parte demandada, ostentaba de mayor valor, toda vez que, eran más recientes a los aportados en el avalúo presentado por la parte demandante, por supuesto que a folio 57 del escrito de la demanda se aporta una certificación expedida por la Secretaria de Planeación del Municipio de El Paso, en la que, con fecha de expedición del 27 de abril del año 2020, se determina que el suelo es suburbano, al tiempo que a folios del 10 al 12 del escrito de ampliación del avalúo allegado por el perito de la parte demandada, se observa el certificado de instrumentos del predio en cuestión se establece que el uso del suelo con respecto al predio a expropiar es urbano y, además, se observa un recibo de impuesto predial de fecha 30 de junio de 2020, en que también se define el predio como urbano”

2.3 SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.

Inconforme con la decisión de primera instancia, el extremo accionante interpuso recurso de apelación.

De conformidad con el inciso 2° del numeral 3° del artículo 322 del Código General del Proceso, la sustentación del recurso de apelación deberá versar sobre los reparos concretos esgrimidos por el recurrente en contra de la sentencia de primera instancia.

Finalmente, y con base en lo expuesto, solicita la parte accionante que se revoque la sentencia de primer grado, con base a los siguientes argumentos:

En cuanto a la valoración del avalúo aportado en la demanda de expropiación, precisó que, en la decisión tomada inicialmente por el a-quo, por medio de la cual desestimó el informe pericial, argumento que los documentos aportados con la demanda conocidos como actos administrativos, presentan pleno valor demostrativo para ser tenidos en cuenta, de esta manera afirmó que el juez de primera instancia tomó la decisión omitiendo los principios de legalidad consagrados en la ley, de esta manera la entidad precisó en lo establecido en el art 6 de la Ley 1742 de 2014, que modificó

el art 37 de la Ley 1682 del 2013, norma que consagra el procedimiento de enajenación voluntaria al igual que la ley 388 de 1997.

Por lo anterior, arguyó que, de conformidad a lo establecido en la ley, el precio de adquisición que se establezca en el avalúo, será el vigente al momento de la Oferta Formal de Compra, y de esta manera será el valor tenido en cuenta, al momento de realizarla enajenación voluntaria. De esta manera, precisó que, la resolución de expropiación, como ato administrativo definitivo, a la fecha no fue objeto de nulidad u objeción, por lo cual en relación con el principio de legalidad se entiende vigente al momento de presentar la demanda, por lo cual no resulta procedente la decisión tomada por el *a-quo*.

Por lo anterior, el juez de primera instancia no le dio valor probatorio al dictamen aportado en la presentación de la demanda, lo que implica desconocer el ejercicio valorativo realizado sobre el área requerida, lo cual se encamina a determinar el valor a indemnizar, ocasionando este desconocimiento un detrimento patrimonial a la parte activa, en el cual se evidencia un incremento en el valor decretado a indemnizar sobre el avalúo aportado por la Agencia.

En cuanto a la vigencia del avalúo, argumentó en su decisión el *a-quo* que se encontraba por fuera de su vigencia al momento de presentar la demanda, no obstante, argumentó la parte activa que, la Sociedad Yuma Concesionaria, formuló Oferta Formal de Compra No. YC-CRT-91547 de fecha 16 de julio de 2020, la cual le fue notificada personalmente al titular del derecho real de dominio el mismo día por correo electrónico, lo que da a mostrar que la OFERTA le fue comunicada a la parte pasiva dentro de la VIGENCIA DEL Avalúo Comercial, lo que implica, que, a partir de la fecha de expedición de la oferta de compra, este avalúo comienza a ser parte integral del acto administrativo de carácter complejo que es la oferta mencionada.

En la misma senda, precisó que el término de vigencia del cual se habla en el Decreto 1420 de 1998 en su art 19, se sujeta al tiempo que transcurre desde su emisión hasta la presentación de la oferta formal de compra, y no sujeta al momento de la presentación de la demanda. Así como lo expresó el juez de primer grado en su argumentación para tomar la decisión adoptada. Por lo anterior, afirmó que, conforme a lo establece la ley, el avalúo aportado con la demanda conserva la debida vigencia al día de hoy.

De acuerdo con el avalúo presentado con la contestación de la demanda, señala que, el art 399 del Código General del proceso en su numeral 6, señala lo siguiente:

ARTÍCULO 399. EXPROPIACIÓN. El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

(...)

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá

traslado al demandante por tres (3) días. 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 Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar. (...)"
(Negrilla fuera de texto original)

Con la citada normatividad, señala la parte demandante que en los casos en que la parte demandada no se encuentre de acuerdo con el avalúo presentado con la demanda, esta pueda aportar en el término establecido por la ley un dictamen pericial elaborado por una Lonja de Propiedad Raíz o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, requisito que no se evidencia en el avalúo presentado en la contestación de la demanda, toda vez que el señor CARLOS MOSCOTE AMAYA en calidad de perito independiente, y de igual forma, dicha experticia no cuenta con el aval de ninguna Lonja de Propiedad Raíz como cuerpo colegiado o el IGAC, lo por cual se evidencia que no cumple con los requisitos expuestos consignados en el numeral 6 del art 399 del CGP y así mismo, afirma que, el a-quo tomo una decisión el día 27 de febrero de 2020 desconociendo por completo que el avalúo presentado por la parte demandada no cuenta con la certificación colegiada del comité de avalúos ni su correspondiente aprobación.

De acuerdo con el avalúo aportado por la parte demandada, disputó que se encontraron errores técnicos, tal como los manifiesta en el recurso de alzada, dentro de los cuales mencionó los siguientes:

- ✓ **DESCUENTO POR EL MAYOR VALOR GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO U OBRA:** Dentro de este error, hizo referencia a los establecido en el Parágrafo 1° de la Ley 388 de 1997 el cual expresa que : “Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de la valorización; según sea del caso”, hecho que no se evidencio toda vez que las transacciones empleadas en el análisis de mercado son posteriores al anuncio del proyecto, las cuales no se le ha hecho el descuento correspondiente a la valoración que ha ejercido la construcción de la doble calzada, lo cual pone en juicio el valor generado en el avalúo aportado.
- ✓ **MÉTODO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:** Es menester resaltar que, de acuerdo con el método para establecer el valor del terreno, se tiene que el perito incurrió en una serie de falencias, las cuales alega la parte accionante que, deben ser aclaradas o subsanadas. Dentro de estas se aprecia inicialmente que, en la verificación de la fuente de información, se les requiere a los peritos anexar los números de contacto de cada encuestado, con el

objeto de verificar tal como lo expresa la norma. En el método empleado por la parte demandada el perito Carlos Moscote se encuestó, lo que implica un alto grado de subjetivismo en el resultado.

✓ **ASIGNACIÓN DEL VALOR DE TERRENO POR FUERA DEL VALOR DEL INTERVALO ESTADÍSTICO:** Hace saber que el coeficiente de variación está por encima de lo permitido por el art 11 de la Resolución 620 del 2008, cuyo máximo permitido es del 7.5%, lo cual resulta no conveniente y conlleva a la necesidad de reforzar el número de punto de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

✓ **INCUMPLIMIENTO CON EL ARTICULO 9 DE LA RESOLUCION 620 DE 2008:** Alega que no se cumplió con lo establecido en el párrafo de la anterior norma mencionada lo cual indica:

“PARÁGRAFO. En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.”

Actuar que no se evidencia en el informe.

✓ **VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES, MEJORAS Y ESPECIES:** Solicita el accionante al perito de la parte demandada lo siguiente:

- Anexar las memorias de cálculo de cada construcción presente en el informe, con el fin de revisar y constatar los valores adoptados.
- Indicar la respectiva fuente de la información a la que recurrieron.
- Respecto a las especies se debe indicar la fuente de información que emplearon para la determinación de su valor. Tampoco se encuentran determinadas en la experticia.
- Indicar fuente de información de donde se obtuvo el costo de las especies ya que no clarifican dicha información.

✓ **DE LA CAPACIDAD DEL AVALUADOR:** El abogado del proceso, YAIR CALDERÓN JACOME, aportó un documento donde a su parecer establece una indemnización por concepto de lucro cesante por actividad económica de \$100.043.000 y por parte de las comunidades negras por \$54.000.000. Hecho que no resulta ser procedente toda vez que, así como lo establece la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, estatuto que regula la actividad valuatoria, por lo cual da a concluir que el abogado no es un evaluador y además no cuenta con el registro abierto de evaluador.

Por último, afirmo que, los avalúos comerciales de ser procedentes incluirán el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso, no obstante, para que se tase la indemnización (lucro y daño emergente), el experto evaluador

debe contar dentro de su Registro Abierto del Avaluador (RAA) la categoría N 13 que establece el Decreto 556 del 2014.

3. TRASLADO DEL RECURSO.

Por medio de auto de fecha 25 de enero del 2024, se corrió traslado al no recurrente de la sustentación del recurso de apelación, sin embargo, allegó escrito de conformidad con la constancia secretarial del día 9 de febrero del año 2024.

4. CONSIDERACIONES.

Encontrándose reunidos los presupuestos para resolver de fondo el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutada, esta corporación es competente para conocer de la misma, que se restringe al marco trazado por la censura de que trata el canon 281 del Código General del Proceso.

4.1. COMPETENCIA.

Atendiendo lo preceptuado por el Art. 31 numeral 1 del CGP, este Tribunal es competente para abordar el asunto de la referencia.

4.2. PROBLEMA JURÍDICO.

Se desatará como problema jurídico en esta instancia:

¿Hay lugar al decretar la expropiación deprecada por la ANI, con base en el dictamen pericial aportado por la parte demandada?

4.3. FUNDAMENTO NORMATIVO.

Artículo 58 de la C.N; Artículos 226 y 399 del C.G.P.; Ley 9 de 1989; Ley 388 de 1997; artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014; artículos 110 Decreto 222 de 1983; artículos 9 y 10 de la Ley 489 de 1998; artículos 2, 6, 7 y 11 de la Ley 1228 de 2008; Artículo 24 de la Ley 1682 de 2013; artículo 27 del Decreto 2150 de 1995; artículo 426 Decreto 1450 de 2011; Resolución 620 de 2008; Resolución 898 de 2014.

4.4. FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL.

4.4.1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL.

4.4.1.1. Sobre la indemnización en procesos de expropiación. (Sentencia SC3889-2021; Radicación No. 08001-31-03-005-2017-00160-01 del ocho (8) de septiembre de 2021. M.P. Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

“(…) La disposición no refiere si la indemnización debe ser “justa” e “integral”, como se enfatiza en los cargos, pero si la involucra ante la necesidad de ponderar los derechos de la sociedad y del propietario expropiado. 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

(...)

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

(...)

La certeza del daño depende de su ocurrencia. No son indemnizables, por tanto, las simples conjeturas o suposiciones. Para que exista es indiferente que ya se hubiere causado o sea la prolongación cierta, inclusive hacia el porvenir, de un estado actual de cosas (...)"

4.4.1.2. Sobre la fiabilidad del dictamen pericial. (Sentencia STC7722-2021; Radicación No. 11001-02-03-000-2021-01718-00 del veinticuatro (24) de junio de 2021.M.P Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

(...) “Consciente de ello, el nuevo estatuto de procedimiento civil fundó la verosimilitud del mencionado medio de prueba en tres elementos, que dotan de objetividad la estimación de esa prueba, cuales son: «los fundamentos, la imparcialidad y la idoneidad» (CSJ STC2066-2021). Ello se extrae del contenido del artículo 226 del Código General del Proceso

(...)

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, y las demás pruebas que obren en el proceso(...)"

4.5. CASO CONCRETO.

Acontece que la demandante ANI pretende, principalmente que se le concedan las pretensiones establecidas en la presentación de la demanda, por medio de la cual se pretendía que se declarase la expropiación en contra de ESTHER BARRIOS, concediendo esto el pago de las indemnizaciones a las que tiene derecho conforme al avalúo presentado por la LONJA.

Frente aquella demanda la pasiva se opuso argumentando que, tal como lo dejó esclarecido el a quo, el avalúo aportado con la contestación de la demanda acredita los preceptos legales de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes, el cual goza de total claridad, solidez y respaldo legal, el mismo no siendo objeto de dudas que impidan validar los conceptos allí descritos, los cuales fueron realizados acorde

a los insumos levantados e inclusive evidenciados por la Juez en la diligencia de entrega anticipada.

Así, el juez de instancia dictó sentencia, decretando la expropiación del bien inmueble objeto de litigio, acogiendo el avalúo predial efectuado por la parte demandada ESTHER BARRIOS DE MURILLO para efectos de determinar la indemnización como consecuencia de la expropiación, por la suma de DOSCIENTOS CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MI CINCUENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (205.072.057,55).

Por tanto, el recurrente se duele en esta instancia de la sentencia de primer grado e insiste en que la indemnización no se hizo conforme al avalúo presentado por la lonja LONJACARIBE, el cual se encuentra conforme al marco normativo.

Se procede a desatar el problema jurídico principal.

¿Hay lugar al decretar la expropiación deprecada por la ANI, con base en el dictamen pericial aportado por la parte demandada?

Establecido lo anterior, procede esta Magistratura a estudiar el cuestionamiento planteado en aras de verificar si es acertado el reparo interpuesto en la alzada, y para ello serán objeto de análisis las siguientes probanzas obrantes en el plenario:

- ✓ Copia de ampliación del dictamen emitido por Carlos Moscote Maya, perito de la parte demandada, realizado el 28 de febrero del año 2023-Archivo digital N 65.
- ✓ Copia Oficio de Oferta Formal de compra- Archivo digital 01 FL 129.
- ✓ Copia del Avalúo emitido por la LONJACARIBE del 18 de junio de 2020. FL. 41 – 89.
- ✓ Copia de la notificación personal de la oferta formal de compra. Archivo digital 01-FL. 132.

A efectos de resolver el interrogante planteado, es menester precisar los puntos que se tocarán a continuación.

4.5.1. Generalidades frente a la expropiación.

En el artículo 58 de nuestra Constitución Política de 1991, *“se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores”*. Permitiendo al Estado que, *“Por 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”*.

Existe una etapa previa de negociación para ejecutar la expropiación, bien sea por vía administrativa o judicial, a través de la cual la entidad procura adquirir el bien dentro de la que convergen dos momentos; la oferta de compra y la negociación.

La oferta de compra parte de la administración al propietario del bien para adquirirlo y se adentra de acuerdo al artículo 13 de la Ley 9 de 1989, al oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa, en la cual además de la oferta de compra, es indispensable la identificación precisa del inmueble y el precio base de la negociación, por lo tanto, se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital, la destinación económica, y el valor comercial efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes. El oficio que disponga la adquisición deberá ser inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

Ahora bien, según el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la negociación es aquel acuerdo formal para ejecutar la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, con 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 la expropiación por vía administrativa.

En el caso de la expropiación judicial, la entidad expide una resolución de expropiación, mediante la cual señala la iniciación de esta, siempre y cuando pasados 30 días desde la oferta de compra, no se haya perfeccionado el contrato de promesa de compraventa, o dos meses desde el contrato de promesa de compraventa no se haya celebrado dicho contrato. En aplicación a la expropiación vía administrativa, de acuerdo con el artículo 63 y s.s. Ley 388 de 1997, se requiere la declaratoria previa de urgencia, cuyas causales son taxativas.

De acuerdo con lo anterior, en la negociación 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.

4.5.2. El valor del inmueble y la indemnización en el proceso de expropiación.

El artículo 61 de la Ley 388 de 1997, refiere “El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes. 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 en particular con su destinación económica”.

Aunado lo anterior, y en relación con el precio del bien, el artículo 6 de la ley 1742 de 2014 indica “*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)”

En el mismo sentido, siempre y cuando sea procedente, la norma en comento estableció en su inciso 3° y 4°, la indemnización comprendida de cálculo sobre el daño emergente y el lucro cesante, además de los requisitos para establecer el valor comercial del inmueble como lo es la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra, y su destinación económica.

Del precedente en cita, 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”.¹

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, fijando la indemnización acorde a los intereses de la comunidad y del afectado, y aún sin especificar que esta deba ser justa e integral, involucra ante su carácter reparador el daño emergente y el lucro cesante, los cuales radican en que el expropiado no está obligado a soportar una carga específica en beneficio del interés público o social, haciendo en últimas justa dicha indemnización, según se desprende del párrafo único del artículo 399 del C.G.P: *“Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir”.*

Así lo ha sentado la Corte Constitucional en sentencia C – 1074 de 2002:

(...) “La jurisprudencia de esta Corte ha sostenido que la referencia a los intereses de la comunidad y del afectado, corresponde claramente a la exigencia constitucional del carácter justo que debe tener la indemnización”.

¹ SC-750-2015 M.P. ALBERTO ROJAS RÍOS

(...)

“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 restitutiva, cuando ello sea necesario para garantizarle efectividad de derechos especialmente protegidos en la Carta”.

(...)

“La indemnización debe ser justa, es decir, debe ser fijada teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado y, por lo tanto, esos intereses deben ser ponderados caso por caso. La ponderación dentro del marco legal y constitucional la hará el juez civil en el evento de expropiación por vía judicial, y la entidad expropiante o el juez contencioso en el evento de la expropiación por vía administrativa; la función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio. Comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. No obstante, en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el evento de la vivienda familiar y en otros que serán precisados en esta sentencia, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva (...)”

En esa dirección, la indemnización lleva necesariamente a no exigir que siempre responda integralmente a los intereses del afectado cuando esta resulta meramente compensatoria, en el caso de ser reparatoria debe constituirse la existencia del daño emergente y el lucro cesante, siempre que el daño no sean simples conjeturas o suposiciones, esto al sentarse 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). Es necesario constituirse las actividades económicas, y a su vez determinarlas y demostrarlas para equilibrar una indemnización justa en provecho del afectado y de la comunidad.

4.5.3. Avalúo de inmuebles destinados a proyectos de infraestructura de transporte.

La expropiación exige unas limitantes en equilibrio de la comunidad y el expropiado, con el fin de conciliar las necesidades de infraestructura del País. Con ello el Legislador a través de la Ley 9 de 1989, artículo 13:

“El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación”

Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para

cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nula de pleno derecho”

El Decreto 1450 de 2011, artículo 246, inciso segundo y en su párrafo, estableció ciertas condiciones al momento de ejecutar los proyectos de infraestructura de transporte:

“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 párrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997”.

“En todo caso, el valor indemnizatorio deberá fundamentarse en los perjuicios alegados y probados por quien solicita el resarcimiento” (Se resalta).

En suma, la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014 en su artículo 23, estableció que, el avalúo comercial realizado por el IGAC, o por las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de propiedad Raíz, deberá incluir el valor de la indemnización o compensaciones. No obstante, la ley 1228 de 2008, en su artículo 2, determina las áreas de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vía nacional; **“Carreteras de primer orden sesenta (60) metros; carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros; carreteras de tercer orden treinta (30) metros”**, si bien estas zonas no deben entenderse pertenecientes al estado, sino como aquellas áreas donde se restringe el uso y aprovechamiento del suelo.

Respecto a lo anterior, este precepto establece en su artículo 4º, modificado por el artículo 17 de la Ley 1882 de 2018, *“No procederá indemnización de ningún tipo por obras nuevas o mejoras que hayan sido levantadas o hechas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la presente ley con posterioridad a su promulgación”*, y en su artículo 6, *“Prohibición de Licencias y Permisos. Los curadores urbanos y las demás autoridades urbanísticas o de planeación nacional, departamental o municipal, no podrán en adelante conceder licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas a que se refiere la presente ley”*

Ahora bien, el Código General del proceso en su artículo 399, no indica expresamente la vigencia del avalúo que debe presentar la administración como anexo de la demanda de expropiación, pero bajo esta precisión existe una norma atinente a la valía de los bienes a expropiar, esta es la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1882 de 2018, norma que en su artículo 24 determina:

“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.

PARÁGRAFO 2º *«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 quedara en firme para efectos de la enajenación voluntaria».* “

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 avalúo remitirá el expediente al IGAC para que de igual forma y en el mismo plazo, zanje la discusión.

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.

4.5.4 Estimación del avalúo como cometido pericial.

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

La parte que pretenda valerse de una experticia deberá aportarla en la respectiva oportunidad. Esto es, el actor en su demanda (art. 82) o en el término para solicitar las adicionales (art. 370), y el convocado con su contestación (art. 96); o, cualquiera de ellos, dentro del plazo especial del artículo 227. *“Por último, terminada la audiencia de instrucción y Juzgamiento y escuchados los alegatos finales de las partes cuando a ello haya lugar, el fallador apreciará el dictamen en su sentencia; labor que emprenderá de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en la que evaluará la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, 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 perito fue citado a juicio para sustentar su experticia técnica, debe valorar tanto el documento como la intervención oral por ser ambas manifestaciones las que constituyen el mismo medio suasorio.

Una vez precisada la expropiación al amparo de las reglas enunciadas, se advierte por parte de la Sala que en efecto no erró el Juez de primera instancia en acogerse al informe técnico correspondiente al avalúo comercial del 28 de febrero de 2023, rendido por LONJA INMOBILIARIA REGIONAL DE LA COSTA CACIQUE UPAR S.A.S. a través de Carlos Moscote Amaya, por solicitud de la demandada Esther María Barrios De Murillo, por la cual se le reconoció una suma de \$ 205.072.056. No obstante, es preciso resaltar que la decisión tomada por el a-quo no fue motivada solamente por la vigencia del dictamen aportado por la parte demandante, sino por los parámetros legales, por los cuales cumplía el dictamen de la parte pasiva.

Aquí debe detenerse la Sala, toda vez que este aspecto fue punto de discusión del 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; hecho que da argumentar por parte de esta sala que, el avalúo presentado por la parte demandante se encuentra vigente al día de hoy, bajo los preceptos establecidos anteriormente.

No obstante, al verificar el avalúo arribado al proceso por el demandado, debe decirse que éste si cumple con el requisito establecido en el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, Ley de Avaluadores, los cuales establece que, la inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores, aspecto que

inclusive reconoció el perito CARLOS MOSCOTE AMAYA, quien aportó en sus anexos de la ampliación del dictamen pericial, los documentos que certifican la idoneidad como perito conforme a los parámetros legales.²

En la misma senda, revisando su disertación en la audiencia del artículo 399 del C.G.P., se evidencian manifestaciones que permiten obtener plena convicción a dicho estudio, como, por ejemplo, la manera en cómo valoró y estableció los parámetros para dar como resultado el dictamen pericial.

Para justificar el valor del predio refirió al método de comparación o de mercado, refiriendo el cual tras no encontrarse transacciones resientes en la zona para determinar el valor final del predio utilizó la metodología de encuesta en zonas de características similares con información de algunos avalúos realizados por peritos expertos, los cuales asignaron valores equivalentes a \$160.000 y \$200.000 por metro cuadrado, llegando a la conclusión por la cual el terreno no puede ser avaluado por hectáreas sino por metros cuadrados, arrojando el procedimiento un valor de \$182.000 por metro cuadrado por encontrarse en una Zona Urbana. Consecuente a lo anterior, es menester resaltar que la parte accionante alegó que el perito Moscote Maya, erró al momento de incluirse en la lista de los encuestados, alegando que ese actuar constituye la pérdida de la objetividad del método, no obstante, al analizar el dictamen encuentra esta sala que, no constituye un error toda vez que el valor aportado en la encuesta realizada objetivamente por sí mismo, no altera ni disminuye el valor promedio arrojado en la fórmula.

Por otro lado terminado la intervención del experto de la parte demandante, así se dijo en la diligencia:

Pregunta la Juez: *¿En ese momento, cuando usted realiza el dictamen, el trabajo, la visita al campo le dio 816?70 m2?* **Contestó:** *Doctor eh, esa ficha nosotros la tomamos como valida, con la credibilidad de que estamos evaluando una situación que está plasmada ahí en la ficha, nosotros allá en la visita de inspección **no cogemos y medimos metro por metro**, ni vamos al campo a constatar los árboles que se va a llevar y entonces eso ya es resorte de la yuma que nos suministra en la ficha técnica. **Pregunta:** ¿Quiere decir lo anterior que usted no va al lugar donde se encuentra el predio objeto de expropiación, usted como perito evaluador?* **Contestó:** *Oh sea, la visita de inspección es requisito obligatorio, si se va al sitio y se constata los ítems uno por uno, hay esto, hay esto, una construcción, entonces uno por experiencia más o menos sabe que si están dando una casa tantos metros cuadrados de construcción, uno sabe esto es tanto, por tanto. **Pregunta:** Bueno, la pregunta que le hace el despacho es la siguiente, ¿usted corroboró con los datos o la información que le suministraron?, **Contestó:** Fue en una forma aproximada, está ahí uno en el sitio y ve más o menos el ancho y el largo, y entonces ya la exactitud la da es las mediciones que se hacen con topografía. **Pregunta:** ¿Bueno quiere decir con eso que usted no midió el terreno?, **contestó:** Que lo medí yo, no, a mí me entregan medido.*

² Ampliación del dictamen pericial aportado por la parte demandada-emitido por el Perito Carlos Moscote Maya FI 13-21 Archivo digital N 64

Estima la Sala acorde al escrutinio realizado que, no puede dársele credibilidad a la exposición de motivos que esgrimió el evaluador de la parte demandante, pues como se evidenció a medida que desarrollaba su interrogatorio, el perito afirmó no haber medido el terreno objeto de expropiación, y así se conformó con la información arrojada en la ficha técnica de la ANI, hecho que no resulta ser correcto, toda vez que es deber del perito hacer la respectiva medición dentro del proceso de formulación del dictamen pericial, ya que, esto es esencial al momento de hacer el cálculo de la indemnización, de la misma manera, encuentra esta sala que el recurso de alzada promovido por la parte activa, se basó simple y llanamente en desvirtuar el eficiente trabajo realizado por el perito de la parte demandada.

Ahora, si bien el a quo de conformidad con los avalúos presentados por las partes en el proceso de expropiación judicial, apreciará el dictamen de acuerdo a la sana crítica, solidez, precisión y calidad de sus fundamentos, estimando la Sala que, el Juez de Primera Instancia no erró al acogerse en el dictamen efectuado por la parte demandada para efectos de determinar la indemnización como consecuencia del avalúo; si bien y como fue señalado en líneas atrás la indemnización debe ser justa, teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del afectado y así mismo cumpliendo los parámetros legales y teniendo en cuenta las características del bien objeto de expropiación y más cuando este está destinado a una actividad comercial, por lo tanto, esos intereses deben ser ponderados caso por caso, la función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio comprendiendo tanto el daño emergente como el lucro cesante, ítems que no se calcularon en dictamen aportado por la parte demandante.

En esta oportunidad debe detenerse la Sala, toda vez que, la indemnización como consecuencia del avalúo comercial presentado por la parte demandada fue objeto de discusión por el recurrente. No obstante, cabe resaltar que el dictamen presentado por el recurrente en la presentación de la demanda no cumplió los parámetros establecidos anteriormente para ser tenido en cuenta, además como resaltó, el dictamen, la idoneidad del perito, su comportamiento en la audiencia y las demás obras que obren en el proceso son detonantes para determinar por parte de esta sala que no resulta procedente tener en cuenta el dictamen de la parte activa.

Adicional a lo anterior, y como quedo sentado en la audiencia del 28 de junio del 2023, el perito a través del método el dictamen aportado, no le fue posible arribar el precio asumido por la parte demandada como resultado de su avalúo, si bien señaló un uso del suelo totalmente suburbano, este no cumplió con dichas características, permitiéndole al a quo en su sana crítica detenerse en el precio estimado por el demandado. En todo caso, el valor indemnizatorio deberá fundamentarse en los perjuicios alegados y probados por quien solicita el resarcimiento.

Visto así el asunto, se evidencia que, en pleno uso de la sana crítica y el estudio exhaustivo de avalúos presentados como consecuencia de la expropiación vía

judicial, y sus fundamentos para establecer el precio del bien inmueble, convino el a quo al acoger el avalúo comercial presentado por la Señora ESTHER MARÍA BARRIOS MEDINA a través del perito CARLOS MOSCOTE MAYA.

De tal manera, encuentra este Cuerpo Colegiado acertada la decisión adoptada por el *a-quo* al considerar no acreditados en su totalidad los elementos de la acción impetrada, por lo que se procederá a CONFIRMAR la sentencia objeto del recurso de alzada, no sin antes precisar que, al darse respuesta negativa al problema jurídico principal planteado, se hace inocuo por sustracción de materia ahondar en problema el planteado de manera subsidiaria.

Se concluye así que, en ninguna circunstancia, por carecer de fundamento legal alguno, prospera el reparo traído a conocimiento.

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

RESUELVE.

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del día 28 de junio de 2023 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Chiriguaná, Cesar, dentro del proceso de la referencia.

SEGUNDO: CONDENAR costas a la parte demandante, para tal efecto, fíjense como agencias en derecho en esta instancia la suma de UN (1) S.M.L.M.V., las cuales deberán ser liquidadas en el juzgado de origen de conformidad con el artículo 366 del C.G.P.

TERCERO: NOTIFICAR esta providencia, para este propósito remítase a la secretaría de esta Corporación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

SIN NECESIDAD DE FIRMAS
(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,
Ley 2213 de 2022;
Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Ponente

HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado

JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
Magistrado
(Con ausencia justificada)