

REPUBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL FAMILIA
NOTIFICACION POR ESTADOS
Art .295 C.G.P



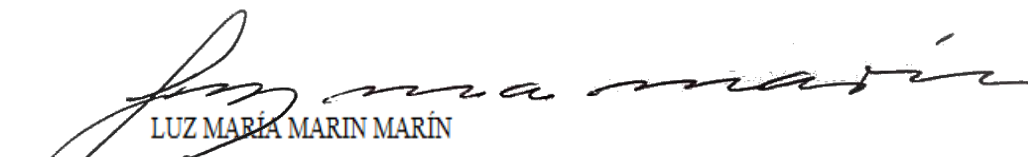
Nro .de Estado 0124

Fecha 28/JULIO/2021

Página: 1

Estado:

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05756311300120150002802	Expropiación	HIDROELECTRICAS DEL RIO ARMA S.A.S	ALFONSO JARAMILLO OROZCO	Sentencia modificada MODIFICA SENTENCIA APELADA. SIN COSTAS EN ESTA INSTANCIA. FIADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS 28 DE JULIO DE 2021. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/100	27/07/2021			TATIANA VILLADA OSORIO


LUZ MARÍA MARIN MARÍN
SECRETARIO (A)

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA

Medellín, veintiuno de julio de dos mil veintiuno

Proceso	: Expropiación
Asunto	: Apelación de sentencia
Ponente	: TATIANA VILLADA OSORIO.
Sentencia	: 20
Demandante	: Hidroeléctrica Río Arma S.A.S. E.S.P
Demandado	: Alfonso Jaramillo Orozco
Radicado	: 05756 31 13 001 2015 00028 02
Consecutivo Sría.	: 0924-2018
Radicado Interno	: 0234-2018

ASUNTO A TRATAR.

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por ambas partes y por el apoderado del tercero poseedor, contra la sentencia proferida en audiencia el 13 de abril de 2018, por el Juzgado Civil del Circuito de Sonsón – Antioquia, en este proceso de expropiación promovido por la Hidroeléctrica de Río Arma S.A.S E.S.P -Hidroarma- en contra de Alfonso Jaramillo Orozco, como titular del predio a expropiar y Julio Argemiro Aristizábal en calidad de ocupante o poseedor del mismo.

LAS PRETENSIONES

Literalmente se formularon así:

"PRIMERA: *Que mediante Sentencia y por causa de utilidad pública e interés social, se decrete por vía judicial la expropiación a favor de **HIDROELÉCTRICAS DEL RIO ARMA S.A.S E.S.P. "HIDROARMA S.A.S E.S.P."**, sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria 028-25045 de*

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón Antioquia el cual se identifica por sus linderos así:

"Partiendo de un mojón de piedra que está al borde de una quebrada lindero con el comprador; se sigue de travesía por cerco de alambre hasta llegar a la raíz de un palo de quiebrabarrigo; se voltea a la izquierda de para abajo, lindero con el mismo comprador, hasta llegar al borde de un monte que es el nacimiento de agua de propiedad del vendedor; se voltea a la izquierda por el borde del monte de para abajo, hasta encontrar un zanjoncito; se sigue por este zanjoncito abajo, hasta encontrar un mojón de piedra: de aquí de travesía a la izquierda, hasta llegar al ramal de la carretera que va para las brisas; de aquí, se sigue a la izquierda por el ramal de la carretera, hasta encontrar otro ramal; se cruza el ramal y se sigue por el otro al lado izquierdo, hasta llegar a la quebrada de San Miguel, se voltea por esta hacia la izquierda para arriba, hasta llegar al primer mojón, punto de partida" identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 028-25045.

El señor ALFONSO JARAMILLO OROZCO, adquirió el derecho de dominio sobre el bien inmueble objeto de la presente expropiación, anteriormente descrito, por compra que le hiciera a Alberto de Jesús Aguirre Ruiz, por escritura Nro. 715 del 01 de diciembre de 2000 otorgada en la Notaría Única del Círculo Notarial de Sonsón (Ant.) e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón (Ant.), bajo la Matrícula Inmobiliaria Nro.028-25045.

SEGUNDO: Que la sentencia por medio de la cual se decreta la Expropiación del predio anteriormente descrito contenga igualmente la cancelación de oferta de compra inscrita en la anotación 6 del certificado de tradición y libertad 028-25045 mediante el cual se inscribió el oficio 110-Rad-E-0367 del 23-10-2014, y cualquier gravamen, embargo o inscripción que recaiga sobre dicho predio, decretando igualmente, el avalúo del bien expropiado y separadamente la indemnización a favor de los interesados, sobre el folio de matrícula inmobiliaria 028-25045.

TERCERO: Que una vez cumplido los trámites respectivos se disponga la entrega anticipada del terreno que requiere HIDROELÉCTRICAS DEL RÍO ARMA S.A.S. E.S.P. "HIDROARMA S.A.S E.S.P." de conformidad con el Artículo 399 del Código General del Proceso y Artículo 19 de la Ley 56 de 1981.

CUARTA: Que se ordene el registro de la sentencia de expropiación en la matrícula inmobiliaria 028-25045 de la

oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón Antioquia, con el fin de obtener el título de dominio a nombre de HIDROELÉCTROCAS DEL RÍO ARMA S.A.S E.S.P. "HIDROARMA S.A.S E.S.P."

QUINTA: Que se ordene la entrega de los dineros consignados por la demandante a órdenes del Juzgado, derivado del avalúo del predio a expropiar, al actual propietario del inmueble en el proceso de expropiación y en la sentencia que se emita.

SEXTA: Se solicita que en caso de oposición del demandado, sea condenado en costas en favor de HIDROELÉCTRICAS DEL RÍO ARMA S.A.S E.S.P "HIDROARMA S.A.S E.S.P" (Fls. 1 vto. a 2 C.1).

ANTECEDENTES.

Se expusieron los siguientes:

1. La sociedad Hidroarma S.A.S. E.S., se encuentra adelantado todas las acciones necesarias para la ejecución de los proyectos hidroeléctricos "Encimadas" y "Cañaveral" de su propiedad, ubicados en jurisdicción de los municipios de Aguadas, Departamento de Caldas y Sonsón, Departamento de Antioquia." Que el último proyecto en mención "se desarrollará sobre la cuenca media del Río Arma (...) y captará las aguas en la parte media alta del río mediante un pequeño pondaje creado por una presa vertedero de Concreto Compactado de Rodillo (CCR) y tendrá una capacidad instalada de 80 MW." (Fl. 2 C.1)

2. A través de la resolución 1740 de 1997 modificada por la 3057 de 1998 y 4154 de 1999, la Corporación Autónoma Regional de Caldas "CORPOCALDAS" otorgó la licencia ambiental para el desarrollo del proyecto a la empresa ISAGEN S.A. E.S.P. Mediante la resolución 293 de 2009, se autorizó la cesión de la licencia al IDEA y, con el acto administrativo 411 de 2011 a la sociedad demandante.

3. Mediante la resolución 099 del 25 de abril de 2012, el Ministerio de Minas y Energía declaró de utilidad pública e interés social los terrenos necesarios para la construcción del proyecto hidroeléctrico Cañaveral, adicionando el polígono de estos a través de la resolución 392 del 23 de diciembre de 2014.

4. La Secretaría de Planeación del municipio de Sonsón certificó que el proyecto hidroeléctrico Cañaveral ocupa territorio de dicha localidad y que aquel, cumple con los requisitos del uso del suelo para ese tipo de proyectos, estando conforme con el POT.

5. El 7 de abril de 2014 el Ministerio de Minas y Energía aprobó el Manual de Valores Unitarios de los predios del proyecto hidroeléctrico Cañaveral, a través de la resolución 71 00002 del 7 de abril de 2014, elaborado por la comisión tripartita que trata el numeral 2 del artículo 10 de la ley 56 de 1981 y el artículo 20 del decreto 2024 de 1982.

6. Que el predio con folio real 028-25045 ubicado en la vereda Caunzal del municipio de Sonsón – Antioquia, de propiedad del señor Alfonso Jaramillo Orozco y cuyos linderos fueron tomados de la escritura pública 715 del 01 de diciembre de 2000 de la Notaría Única del Círculo de Sonsón, se encuentra dentro del área declarada de utilidad pública e interés social, y por ende se requiere dicho inmueble para la construcción de las obras del proyecto hidroeléctrico “Cañaveral”.

7. De conformidad con lo establecido por el numeral 2 del artículo 10 de la Ley 26 de 1981 y el artículo 20 del Decreto Reglamentario 2024 de 1982, el valor del predio que se pretende expropiar, según el avalúo realizado el 17 de junio de 2014, es de cincuenta millones seiscientos ocho mil seiscientos setenta y un pesos (\$50.608.671), el cual incluye *“además del valor de los terreno, las mejoras (cultivos, construcciones, entre otros), compensaciones, usos, accesorios, anexidades, costumbres y servidumbres que sobre dichas fajas existan, y que fueron objeto de inventarios.”* (Fl. 3 C.1). Con base en dicho avalúo, el 23 de octubre de 2014, se iniciaron las diligencias tendientes a la adquisición por enajenación voluntaria y se realizó la oferta de compra a través del oficio 110-Rad-E-0367, sin que se llegara a un acuerdo con el afectado.

8. Que, debido a la fallida negociación directa con el demandado, la Sociedad Hidroeléctricas del Río Arma S.A.S E.S.P expidió la resolución No.001 del 14 de enero de 2015 a través de la cual declaró la expropiación del inmueble

precitado y autorizó el inicio del proceso de expropiación por vía judicial.

9. Al principio del libelo advirtió que Julio Argemiro Aristizábal, mediante documento privado "*compró*" una franja del terreno objeto de expropiación, "*de aproximadamente diez metros de frente por diez metros de centro, mejorado de un banqueo en el que construyó su casa*" (Fl.1 C. 1)

10. Asimismo informó que según el certificado de tradición y libertad del inmueble que se pretende expropiar, aparece inscrita una hipoteca abierta en cuantía indeterminada de Elvia Gallego de Marulanda y Pedro Nel Marulanda Fernández a favor del Banco Cafetero, hoy, Davivienda.

TRÁMITE Y RÉPLICA.

1. Luego de decretada la nulidad procesal de todo lo actuado por parte de esta agencia judicial, el 22 de febrero de 2017, por haberse incurrido en el vicio de trámite inadecuado; se admitió nuevamente la demanda, mediante auto del 28 de abril de 2017 (Fl. 429 C. 1), ordenándose la notificación a la parte demandada y al vinculado (poseedor u ocupante).

La entrega anticipada del bien se surtió dentro del trámite anulado y por ende no se dispuso nada al respecto en el auto admisorio de la calenda aludida en precedencia.

Es pertinente resaltar, que en auto admisorio se dejó sentado que en el trámite anulado, el demandado aportó constancia de cancelación del gravamen que aparecía en el certificado de tradición y libertad a favor del Banco Cafetero, hoy Banco Davivienda S.A.

2. El titular del predio a expropiar, contestó la demanda pronunciándose sobre cada uno de los hechos, cuyas respuestas en general fueron: ser ciertos algunos, otros que se trataban de simples transcripciones y los demás, no constarle. Frente al hecho vigésimo tercero afirmó "*la empresa requiere la totalidad del área del predio de su*

propiedad que se identifica con la Matricula Inmobiliaria No.028-25045 ubicado en el área rural de Sonsón.” (Fl. 445 C.1)

Asimismo, se opuso al dictamen presentado por la empresa demandante, aduciendo que *“dicho avalúo no fue realizado con la aplicación de las normas establecidas por el IGAC para ello, como la Resolución No.620 de 2008”* (Fl.447 C.1) Y aportó otro dictamen realizado por un perito evaluador inscrito en la Asociación Lonja de Propiedad Raíz del Oriente.

3. Por su parte, el procurador judicial del tercero vinculado, en su calidad de poseedor u ocupante del terreno objeto del presente litigio, dijo remitirse a lo expuesto en la contestación de la demanda allegada en el trámite anulado, en el cual expuso que entre “Hidroarma” y su prohijado, celebraron un acuerdo informal, consistente en que dicha empresa en otro predio de su propiedad le construirá otra casa para que él viva con su familia.

4. Mediante auto del 13 de octubre de 2017 se decretó la designación plural de peritos para la práctica de dictamen pericial, toda vez que el avalúo allegado por el demandado no cumplía con las condiciones exigidas en este tipo de procesos.

5. Rendido el dictamen pericial (Fls. 497 a 517 C.1), la empresa demandante lo objetó por error grave y solicitó su aclaración y complementación. La parte demandada se pronunció respecto al mismo, aduciendo que éste adolece de un vicio, pues no estimó el valor de la cosa a expropiar conforme a la normativa aplicable al asunto, ni se refirió a las respectivas indemnizaciones y lucro cesante, por lo que está incompleto. En audiencia celebrada el 13 de abril de 2018 se efectuó la contradicción del dictamen y se profirió la sentencia.

LA SENTENCIA APELADA

En el fallo de primer grado, la Juez Civil del Circuito de Sonsón accedió a las pretensiones de la demanda, ordenando la expropiación del inmueble identificado con

matrícula inmobiliaria 028-25045 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón – Antioquia, por motivos de utilidad pública e interés social. Asimismo, ordenó el pago de la suma de noventa y tres millones trescientos ochenta y un mil doscientos noventa y seis pesos con setenta centavos (\$93.381.296,70) por reparación plena, esto es, valor de la cosa expropiada e indemnización a favor de Alfonso Jaramillo Orozco, facultando a la entidad demandante para descontar la suma de \$50´608.671, monto consignado para llevar a cabo la entrega anticipada. Ordenó además la cancelación de los gravámenes y las limitaciones del dominio que recaían sobre el inmueble.

Igualmente, dejó a salvo *“el compromiso asumido por Hidroeléctricas del Rio Arma S.A.S E.S.P “HIDROARMA S.A.S E.S.P” frente al ocupante y/o poseedor de parte del predio expropiado, señor JULIO ARGEMIRO ARISTIZÁBAL BEDOYA, sobre su reubicación en predios de HIDROARMA” (Fl.554 C.1)*

Para decidir así, consideró la sentenciadora que, al no existir controversia sobre el predio, era procedente ordenar la expropiación de aquel. Respecto del valor de la indemnización, adujo que acogería el dictamen presentado por los peritos designados por el despacho.

Dijo que el dictamen rendido por los peritos plurales, se erigió con base en criterios objetivos, como lo son las características propias del predio desde el año 2014 en que se realizó la oferta de compra por parte de la empresa demandante, la normatividad urbanística, el auge de cultivo de aguacate de expropiación, la alta demanda de terrenos en la zona, ubicación geográfica del bien, uso actual, transacciones comparables, vías de acceso, recursos hídricos, mejoramiento del orden público, entre otros aspectos, contrario a lo que pregona la parte demandante.

Señaló que la diferencia de precios entre el avalúo presentado por “Hidroarma” y el realizado por los peritos nombrados por dicha agencia judicial, corresponde a la actualización de los valores conforme al IPC, dado el transcurso del tiempo entre el estudio de precios de los terrenos de dicha zona, elaborados por la empresa Valorar

S.A en el año 2010 y las Lonjas de Medellín y Antioquia en los años 2012 y 2013.

En cuanto a los cultivos y maderables, manifestó que los dos peritos nombrados por dicha dependencia, no se alejaron de los valores asignados en el avalúo presentado por la parte demandante, sino que simplemente se hizo la actualización de estos según el IPC.

Expuso que el avalúo presentado por la parte demandada no podía ser valorado por no cumplir el perito con las calidades exigidas en la Ley 56 de 1981.

Adicionalmente adujo que, la Ley 56 de 1981, no dispone el método valuatorio que deben utilizar los peritos nombrados por el Juez, en el caso de expropiación judicial, pues esta ley se refiere al Manual Único de Precios para el trámite de la enajenación voluntaria.

Precisó que en el dictamen rendido por los peritos designados, se presentó una inconsistencia en el área y las plantas de café, por lo que procedió a realizar la corrección tomando como soporte lo indicado en el avalúo aportado por la parte demandante y en el inventario levantado por los contendientes, estableciendo como valor del predio con área de 24.681 mt², y para los cultivos de café, los siguientes:

Especie	Desarrollo	No. De plantas	Valor Unitario	Valor total
Café Colombia	8 años	2.500	2.500	6.250.000
Café Colombia	4 años	13.000	2.700	35.100.000

Por lo anterior, estimó el valor total de los cultivos y maderables en la suma de cuarenta y ocho millones novecientos noventa y tres mil noventa y ocho pesos con setenta centavos (\$48.993.098,70) (CD Fl.555 Récord 32:50).

Conforme con lo establecido por el parágrafo del artículo 399 del Código General del Proceso, reconoció el

lucro cesante al demandado, consistente en la producción futura de los cultivos, rubro que calculó según la producción agrícola mensual que señalaron los peritos nombrados por el despacho, por un periodo de 6 meses, para un total de veintisiete millones ciento once mil cuatrocientos noventa y ocho mil pesos (\$27.111.498)

En resumen, el valor de la indemnización correspondiente a \$93.381.296,70, está conformada por los siguientes ítems (CD Fl. 555 Récord 38:55):

Terreno, Cultivos y maderables:	\$66.269.798,70
Lucro cesante	: \$ 27.111.498

Sumas de las cuales la entidad demandante descontará la cantidad consignada para la entrega anticipada.

Igualmente dejó a salvo el acuerdo celebrado entre "Hidroarma" y el poseedor u ocupante, sin disponer un término para cumplir el compromiso, en tanto la sentencia aún no está en firme.

Ratificó lo relativo al pago de los honorarios de los peritos por parte del demandado y, condenó en costas a la parte demandante y fijó agencias en derecho.

REPAROS DE INCONFORMIDAD

La parte demandante, demandado y el tercero poseedor u ocupante, apelaron la decisión adoptada por la *iudex a quo*, y expusieron como reparos de inconformidad lo siguiente:

i). La parte actora centró su inconformidad en que el avalúo acogido por el fallador no cumple con lo dispuesto en la ley 56 de 1981 ni en sus decretos reglamentarios, además de contener yerros que imposibilita su valoración, por lo que debe atenderse al aportado por la parte demandante.

Adicionalmente adujo que, éste fue elaborado bajo criterios subjetivos y personales, y no objetivos, pues se valieron de encuestas informales a los propietarios de terrenos aledaños para determinar el valor del terreno, sin tener cuenta estudios técnicos y profesionales. Insistió en que no puede desconocerse el Manual de Precios únicos que elaboró la comisión tripartita.

Respecto a los cultivos, manifestó que se encuentran en buen estado, pero no son organizados ni formales, condición que no puede desconocerse a la hora de determinar su valor.

Por último, solicita que se revoque la condena en costas porque no han actuado de mala fe.

ii). Por otro lado, la parte demandada disiente de la declaración de improcedencia del dictamen que aportó como contradicción al presentado por la parte actora, argumentando para ello que, el perito sí cumplía con la calidad exigida en el Código General del Proceso.

Difiere de la forma en que se dispuso sufragar los honorarios de los peritos designados por el despacho, como prueba de oficio, pues considera que los debe solventar ambas partes.

Enfatiza que el dictamen acogido por la célula judicial, además de estar incompleto por no contener las indemnizaciones, lucro cesante y daño emergente, a las que se refiere la sentencia C-750 de 2015; no se ciñó a lo dispuesto en los artículos 17 y 31 de la resolución 620 de 2008 del IGAC para avaluar los cultivos, ni se determinó su renta bruta y neta.

Por último, solicitó que se eleve hasta su máximo, la condena en costas.

iii). El poseedor u ocupante, basó su censura en la omisión del fallador en cuanto al tiempo en que la empresa demandante tiene para la construcción de la vivienda y las condiciones de ésta.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

La parte demandante y el tercero poseedor u ocupante, no sustentaron el recurso de apelación dentro del término concedido para ello, por lo que mediante auto adiado 18 de mayo del año que avanza, esta magistratura dispuso continuar el trámite con los reparos esbozados por los apoderados judiciales de aquellos ante el juez de conocimiento, toda vez que en esa oportunidad expresaron con suficiencia las razones de su inconformidad, aportando los elementos de juicio necesarios para decidir el recurso.

Para tal efecto, se le corrió traslado a la parte demandada por el término de cinco (5), de los argumentos expuestos por aquellos ante el Juez de primera instancia, para que se pronunciara si a bien lo tenía.

Por su parte, el demandado a través de su gestora judicial, sustentó el recurso esbozando que existió una violación al derecho de defensa y contradicción, por cuanto se negó la controversia del avalúo presentado por Hidroarma con la demanda, al no valorarse el dictamen pericial de contradicción adosado por la parte demandada, el cual fue elaborado por la Asociación Lonja de Propiedad Raíz del Oriente, conforme a lo previsto en los artículos 226, 228 y 399 del C.G.P.

Sobre dicho punto de disenso señaló que la *iudex a quo* en auto de 13 de octubre de 2017, determinó que el avalúo allegado por la parte demandada no cumplía con las condiciones que la ley establece para las experticias en esta clase de procesos, sin especificar los requisitos faltantes, y seguidamente nombró dos peritos, uno de la lista del IGAC y el otro de la lista de auxiliares de la justicia.

Además de lo expuesto, espetó que la designación de dichos peritos, correspondió al decreto de una prueba de oficio, por lo que el pago de los honorarios de dichos peritos no debió ser impuesto únicamente a la parte demandada, pues aún mediando solicitud de dicha togada en relación a la división de los honorarios de los peritos entre las partes enfrentadas, el Juzgado fustigado en auto de 7 de noviembre de 2017 consideró que la designación de

aquellos no correspondía a una prueba de oficio, sino que era un requisito indispensable y necesario por el desacuerdo de la parte demandada con el avalúo presentado por la entidad actora, pues el presentado por la primera en mención no cumplía con las formalidades establecidas por las normas especiales, por lo que la carga de la prueba radicaba en dicho extremo litigioso.

Agregó que el artículo 21 de la Ley 56 de 1981, sobre la cual se fundamentó la designación de los peritos, no es aplicable al presente caso, toda vez que dicho precepto fue erigido para los procesos de expropiación iniciados bajo la vigencia del Código de Procedimiento Civil; y que tampoco lo es el artículo 2.2.3.7.5.3 numeral 5° de el Decreto 1073 de 2015, pues éste alude a las servidumbres de energía y no a la expropiación.

Concluyó su disertación sobre dicho tópico aduciendo que el Juzgador erró al negar el decreto, la práctica y valoración de la prueba pericial aportada por la parte demandada conforme a lo dispuesto en el numeral 6° del artículo 399 del C.G.P., pues es inexistente la exigencia de que en los procesos de expropiación tenga que designarse dos peritos con unas calidades y cualidades específicas en caso de que el demandado esté en desacuerdo con el avalúo presentado por la parte actora, lo que corrobora que dicha designación corresponde a una prueba de oficio, por lo que los honorarios de los expertos, debieron ser asumidos por partes iguales entre los contrincantes.

De otra parte, memoró que solicitó interrogar a los expertos que realizaron el avalúo presentado por la entidad expropiante, pero tampoco se accedió a ello, configurándose una causal de nulidad, por omitirse la oportunidad para solicitar, decretar o practicar pruebas.

Respecto al dictamen pericial presentado por los expertos designados por el Juzgador, apuntó que en aquél no se tasó la indemnización de los perjuicios por daño emergente y lucro cesante. Añadió que los expertos aplicaron de manera errada los criterios señalados en la Resolución 620 de 2008, *“específicamente en lo que tiene que ver con los artículos 17 y 31 que definen el procedimiento para valorar*

los cultivos a través de la Fórmula de valor presente". Asimismo, indicó que los peritos confunden conceptos como los de renta bruta y renta neta, lo que desmerita la firmeza, precisión y claridad de la experticia.

Con relación a la indemnización reparatoria, alegó que *la iudex a quo únicamente "ordenó pagar el valor de la cosa a expropiar y el valor del lucro cesante, dejando por fuera preceptos establecidos en la Sentencia C-750 de 2015, en la cual se señaló que por regla general el resarcimiento de los perjuicios cumple una función reparadora, al punto que incluye el daño emergente y el lucro cesante."*

Continuó su alocución exponiendo que se entiende por daño emergente un valor equivalente al precio determinado por el inmueble, al que debe sumarse el precio del inmueble a expropiar y el lucro cesante que corresponde a las rentas de los próximos seis (6) meses, según lo consagrado en el artículo 399 del C.G.P.

Sobre el aumento de las costas, arguyó que se condena por dicho concepto a la parte vencida en juicio, por lo que solicitó que se condene a la entidad expropiante al monto máximo.

Por todo lo que precede, solicitó la revocatoria de la sentencia proferida por el Juez de primera instancia, y en consecuencia que se sanee el proceso y se tenga en cuenta el dictamen pericial presentado por la demandada. Asimismo que, se decreté y practique las pruebas solicitadas en la contestación de la demanda; se desestime el dictamen pericial presentado por los expertos designados por el ente judicial, se reduzcan los honorarios fijados a éstos y se ordene su pago a cargo de ambas partes. Subsidiariamente, solicitó que se adecue el avalúo presentado por los peritos designados por el Juzgador aplicando la Resolución 620 de 2008, en especial los artículos 17 y 31, e incorporar el daño emergente y lucro cesante; y modificar el monto de la condena en costas.

Posteriormente, la parte demandada complementó la sustentación, indicando que en la sentencia STC2066-2021 del 03 de marzo de 2021, la Sala de Casación de la Corte

Suprema de Justicia, en caso similar, dispuso que la apreciación de los dictámenes adosados al plenario es en la sentencia y no antes, pues es allí se le asigna su *fuerza demostrativa* y se “*escudriña la imparcialidad e idoneidad del experto, así como la fundamentación de la investigación y sus conclusiones.*”

Asimismo, el Alto Tribunal manifestó en dicha providencia que la falta de algún requisito en la experticia, no era motivo de rechazo automático de ese medio suasorio, por lo que consideró que la decisión adoptada en ese asunto por el superior funcional quien fue el que definió la apelación del auto que *rechazó de plano* el peritaje, fue arbitraria.

RÉPLICA

La parte demandada por intermedio de su apoderada judicial, se pronunció sobre los reparos de inconformidad expuestos por la parte demandante aduciendo que el avalúo presentado por la parte demandante no cumple con los requisitos exigidos para este tipo de procesos, ello por cuanto la reparación debe ser integral, es decir, incluye el precio del inmueble, daño emergente y lucro cesante; expresó que éste tampoco sigue los parámetros establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente en lo tocante a los artículos 17 y 31 que definen el procedimiento para valorar los cultivos a través de la fórmula de valor presente.

Igualmente manifestó que el avalúo presentado por la entidad expropiante contiene errores respecto a los conceptos de renta bruta y renta neta, por lo que tampoco refleja firmeza, precisión y claridad, máxime cuando en el predio objeto de expropiación cuenta con grandes cultivos.

Respecto a las costas, itera que se condena por ese concepto a quien salió vencido en el proceso, por lo que solicita que se aumente al máximo.

Asimismo, señaló que en la debida oportunidad solicitó la comparecencia a audiencia de los expertos que realizaron

el dictamen pericial presentado por la entidad actora, para que rindieran interrogatorio, pero que la sustentación de dictamen que no fue practicada, *"por lo que consecuentemente dicho dictamen tampoco podrá tenerse en cuenta."*

En consecuencia, solicitó la revocatoria de la sentencia de primera instancia, y en consecuencia se sanee el proceso y se garantice el derecho de defensa, contradicción y debido proceso; y se decrete, practique y valore el dictamen pericial presentado por la parte demandada.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales están reunidos en este caso, y no se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta el presente procesal, de manera que se puede efectuar el examen del asunto litigioso para decidirlo de fondo.

Respecto a la apelación de la sentencia, esta Sala encuentra restringida su competencia conforme lo preceptuado por el artículo 320 del Código General del Proceso, a los reparos esbozados por los recurrentes, pues lo consagrado en el inciso 2° del artículo 328 *ibidem* no tiene aplicación en el proceso de marras toda vez que no se apeló toda la sentencia.

Como se anteló, en el presente caso, el recurso de apelación frente a la sentencia fue formulado por ambas partes y por el tercero poseedor u ocupante, y se circunscribe a lo siguiente: el demandante encaminó sus reparos en desestimar el avalúo acogido por el despacho, por cuanto el mismo contiene yerros, no se ciñe a la normatividad aplicable al presente asunto y no tuvo en cuenta las condiciones específicas de los cultivos allí sembrados. En consecuencia, solicitó que se acoja el avalúo presentado por la entidad expropiante para determinar el valor de la indemnización. De otra parte, solicitó la revocatoria de la condena en costas.

Por su parte, el demandado fundamentó su censura en que debe valorarse el avalúo presentado por dicho extremo en atención a que cumple con los requisitos del Código

General del Proceso, además expuso que el dictamen acogido está incompleto y no se ajusta a las reglas impartidas en la resolución 620 de 2008 para el avalúo de cultivos. Asimismo, solicitó que los honorarios de los peritos debían ser sufragados por ambas partes, y el aumento de la condena en costas. Respecto a la nulidad que plantea dicha parte por haberse omitido el decreto y práctica de las pruebas por ella solicitadas, fue un tema decidido por el *a quo* en auto del 22 de marzo de 2018. Por tal motivo esta Sala se abstendrá de pronunciarse sobre la nulidad alegada.

El poseedor u ocupante centró su disenso en que debía determinarse un tiempo razonable para que la empresa demandante cumpla con el compromiso adquirido con el tercero.

Precisados los motivos de inconformidad, es preciso reiterar que el procedimiento para la expropiación por utilidad pública e interés social para la realización de un proyecto de energía está actualmente contenido en el Decreto 1073 de 2015 mediante el cual se expidió el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Minas y Energía, compilándose la reglamentación existente sobre el tema.

En el capítulo 7 de aquel, se regula lo atinente a las obras de generación de energía eléctrica. En dicho aparte normativo, luego de consagrar lo concerniente a la relación surgida entre el municipio afectado por la obra y la entidad propietaria de ella, se reguló lo referente al procedimiento para las negociaciones con los particulares.

En el artículo 2.2.3.7.2.2. se estableció lo concerniente con la primera opción de compra, señalándose en el inciso 4, que si no se llega a un acuerdo entre los propietarios y la empresa que ejecuta el proyecto, respecto del valor del bien, se aplicará lo regulado en el artículo 10 de la Ley 56 de 1981. En dicho precepto se establece lo siguiente:

“Artículo 10. Para determinar los valores que se han de pagar a los propietarios de los predios y de las mejoras, que se requieran para el desarrollo de los proyectos, se procederá en la siguiente forma:

1. Para cada proyecto se integrará una comisión así: Un representante de la empresa propietaria del proyecto, un representante designado por los propietarios de los predios afectados por el mismo, cuya remuneración será sufragada por el ministerio del ramo, y un representante del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Los tres representantes deberán tener experiencia comprobada en avalúos de bienes inmuebles y ser profesionales titulados.

2. La comisión tendrá las siguientes funciones: Elaborar un manual con los valores unitarios que sirvan de base para liquidar los inventarios de los bienes que habrán de afectarse con la obra; determinar el avalúo comercial de los predios, dirimir los conflictos que se presenten en la determinación de inventarios y las áreas. El manual deberá ser aprobado por el Ministerio de Minas y Energía.

3. Los inventarios serán realizados por las partes y para la terminación del área afectada en cada predio, se tendrá en cuenta el respectivo plano de la obra. Si en un predio el área afectada fuere mayor del 70% del área total, el propietario tendrá el derecho de exigirle a la entidad propietaria que le compre la totalidad del predio, o solamente la parte afectada por la obra.

4. Además de los elementos físicos de cada predio, se tendrán en cuenta primas especiales de reubicación familiar y de negocio. Como prima de reubicación familiar se pagará, por una sola vez, una suma equivalente al salario mínimo mensual vigente en el área rural de la zona, por cada uno de los hijos que dependan económicamente de la cabeza familiar, y dos salarios mínimos mensuales de la misma clase, por una sola vez, para cada uno de los cónyuges, según el censo hecho inmediatamente antes de la resolución ejecutiva que declare de utilidad pública la respectiva zona. La prima de negocio se pagará cuando dentro del predio existan establecimientos comerciales o industriales, y será equivalente al 25% de las utilidades líquidas del establecimiento, según la declaración de renta del año gravable anterior a la declaratoria de utilidad pública.

Parágrafo. Para el reconocimiento de las primas de reubicación familiar y de negocio será necesario que el interesado presente su solicitud acompañada de las respectivas pruebas. El derecho a solicitar el reconocimiento de dichas primas prescribe en tres (3) años, contados a partir de la firma de la escritura. Para las obras que se hallen en construcción al entrar en vigencia esta ley, los interesados que no hubieren recibido ningún pago por

reubicación familiar o de negocios, podrán exigirle a la entidad propietaria de la obra el pago de la prima, pero solo dentro del año siguiente a la fecha de la promulgación de la ley."

Se consagró que con base en el Manual de Valores Unitarios, la entidad propietaria del proyecto procedería "a determinar los avalúos comerciales de los predios, aplicando los valores, normas y procedimientos establecidos en aquél" (Artículo 2.2.3.7.2.4).

Igualmente se estableció que, en caso de que exista desacuerdo para la enajenación voluntaria del inmueble entre los propietarios y la entidad encargada del proyecto, lo que se presenta "cuando el propietario o poseedor del inmueble exige un valor superior a los aprobados en el manual de que trata el artículo 10 de la Ley 56 de 1981, o superior al avalúo comercial de Instituto Geográfico Agustín Codazzi, si falta dicho manual", se deberá proceder con la expropiación judicial, previa expedición del acto administrativo que así lo decrete. (Artículos 2.2.3.7.3.1 y 2.2.3.7.4.4).

El procedimiento de la expropiación judicial está sujeta además, a lo consagrado por el artículo 399 del Código General del Proceso. El que en el numeral 6 indica lo siguiente:

"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". (Negrillas extra texto).

De las normas antes reseñadas se puede colegir lo que sigue: la entidad encargada del proyecto tiene la obligación de adelantar una etapa anterior al proceso judicial, a este sólo se acude, en caso de no existir acuerdo entre los titulares del derecho real de dominio del predio a expropiar y la empresa propietaria del proyecto.

Es pertinente precisar que el Decreto 1073 de 2015 reglamentó la Ley 56 de 1981 en lo tocante específicamente al Sector Administrativo de Minas y Energía, por lo que su normativa debe ser observada y aplicada en los temas que no se encuentren compilados en el Decreto reglamentario, tanto es así su artículo 2.2.3.7.3.2 sección tercera que se refiere al trámite del **proceso de expropiación** reseña dicha Ley, por ser la que contiene la normativa aplicable en los procesos judiciales de expropiación.

En el *sub examine* la *iudex a quo* mediante auto del 13 de octubre de 2017, nombró peritos, con las calidades y las características exigidas en el artículo 21 de Ley 56 de 1981, y los Decretos 1420 de 1998 y 2265 de 1969, esto es: uno perteneciente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y otro de la lista de auxiliares de la justicia. Ahora, el artículo 21 de la Ley 56 de 1981, fue consagrado para la vigencia específica del Instrumento Procesal Civil anterior a la Ley 1564 de 2012. Atendiendo la nulidad procesal decretada por esta agencia judicial (Fls.8 al 14 del C.2) la Juez cognoscente ordenó rehacer la actuación bajo la normativa del Código General del Proceso, por lo que el avalúo ordenado por aquél, se debe considerar como una prueba de oficio, perfectamente válida ante la necesidad de esclarecer los hechos objeto de la controversia; y no como un mandato imperativo.

Es pertinente precisar que, bajo la normativa anterior no era requisito acompañar a la demanda de expropiación el avalúo de los bienes objeto de ella, pues este debía realizarse por los peritos que designaba el Juez de instancia, siguiendo los lineamientos establecidos en las normas especiales que regulan la materia, que tal como se dijo en precedencia corresponden a la Ley 56 de 1981 y su Decreto Reglamentario en lo que respecta al Sector Administrativo de Minas y Energía, además de los parámetros establecidos en las Leyes 388 de 1997 y 1673 de 2013; y en la resolución 620 de 2008, situación que varió con la entrada en vigencia de la nueva codificación procesal civil.

Por otra parte, debe señalarse que la comisión tripartita de que trata el artículo 10 de la Ley 56 de 1981,

quien es la encargada de elaborar el manual de valores unitarios que servirán de base para liquidar los inventarios de los bienes afectados con la obra y determinar los valores que se cancelará por los bienes y mejoras, se conforma para la oferta de compra en la etapa de negociación directa o enajenación voluntaria. Ahora, no existe dentro de dicha normativa ni en su decreto reglamentario una pauta especial referente a la metodología que deben adoptar los peritos nombrados dentro del proceso judicial, para la elaboración de sus experticias valuatorias, por lo que para proceder de conformidad, pueden consultar toda la normatividad vigente referente a los métodos de los avalúos para la elaboración de los mismos, haciendo claridad que también pueden tener como referente el Manual de Precios Unitarios elaborados por la comisión antedicha.

Si bien la Ley 1673 de 2013 reglamenta la actividad del evaluador, indicando quién puede ejercer como tal, sus deberes, obligaciones y demás, no señala las metodologías que deben aplicarse cuando se requiera valorar un inmueble y la forma en que se hace.

La resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estableció los procedimientos para los avalúos ordenados en el marco de la Ley 388 de 1997. A través de ella, se unificaron, clarificaron y actualizaron los procedimientos para realizar los avalúos especiales; se definieron los métodos para llevar a cabo las valoraciones respectivas, se definieron las etapas para la elaboración de los avalúos, la identificación física y legal de los predios, así como la manera de aplicar los métodos respectivos. En aquella resolución, además, se consagraron los procedimientos específicos para tener en cuenta los avalúos de diversos bienes, como el valor de la compensación que se debe por la afectación a causa de una obra pública, entre otros.

La Ley 388 de 1997 entre sus objetivos señaló, garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios estuviera ajustada a la función social de la propiedad. En aquella normatividad se introdujeron modificaciones a la ley 9 de 1989 relativa a los motivos de

utilidad pública y, al proceso de expropiación previsto en aquella normatividad y en el anterior Código de Procedimiento Civil. Pese a que dicho precepto fue derogado por la Ley 1564 de 2012 es claro que aquella normatividad cobijaba lo relacionado con las expropiaciones judiciales y, en razón de ello, para dichas expropiaciones judiciales era aplicable lo dispuesto en la resolución 620 de 2008.

En el dictamen rendido por los peritos designados por el despacho, específicamente en el numeral 9 "METODOLOGÍA VALUATORIA -AVALÚO COMERCIAL", dejaron sentado lo que pasa a trasuntarse:

"El presente avalúo se enmarca en la normatividad vigente que establece los procedimientos para los avalúos comerciales en el marco de la Ley 388 de 1997" (Fl. 501 C.1)

En audiencia celebrada el 13 de abril de 2018, al inquirir a los peritos designados por el despacho, sobre la normatividad vigente que establece los procedimientos para la elaboración del avalúo, contestaron: *"concretamente se basa en la resolución 620 de 2008 de la Augustín Codazzi, ésta recoge las políticas valuatorias que vienen desde la 56, 388 y anteriores y el decreto 420, que todos hablan parcialmente del tema valuatorio, la resolución 620 ya condensa y explica directamente ya las funciones del evaluador, las metodologías y la aplicación para cada caso, las otras son también lo tocan pero son más específicas en normatividades y otras políticas valuatorias, pero ya la función directa del evaluador se presenta especialmente en la resolución 620 que es más concreta, directa y clara sobre el tema" (CD Fl.555 C.1 Récord 12:53)*

Todo lo antes indicado, es suficiente para despachar de manera desfavorable el argumento de la parte demandante referente a que no podía tenerse en cuenta el avalúo realizado por los peritos designados por el Despacho, pues sus experticias se ajustaron a los parámetros establecidos en la resolución expedida por el IGAC, y aquella como se indicó, fue expedida para las situaciones contempladas por la Ley 388 de 1997, dentro de las cuales están las expropiaciones, por lo que los peritos designados por el Juzgador no tenían que sujetarse

únicamente al manual de valores unitarios del que trata la Ley 56 de 1981 para presentar su experticia como erradamente lo alega la entidad expropiante, sino que bien podían rendir su peritaje aplicando los métodos establecidos por la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Y más aún la misma comisión tripartita, reafirmó que, para la elaboración del Manual de Precios Unitarios para el proyecto hidroeléctrico aquí ventilado, se apoyaron en la "*normatividad para la realización de los avalúos comerciales, entre otros, decreto 1420 de 1998, resolución del IGAC 620 de 2008, resolución del IGAC 1463 de 1993.*" (Fl 369 C.1) Siendo incomprensible que la empresa demandante, se retracte de lo allí consignado, con la intención de atacar el avalúo presentado por los peritos designados por la Juez de instancia.

Ahora, respecto al argumento elevado por aquél inconforme relativo a la falta de objetividad de los peritos que realizaron el avalúo acogido por la Juez cognoscente, es necesario resaltar que de folios 497 a 517 del cuaderno principal reposa el dictamen pericial atacado. En él se consignó que se había aplicado la metodología de comparación o de mercado, señalándose tres bienes ubicados en la vereda Los Medios del municipio de Sonsón, manifestándose que sobre dos de ellos, existieron ventas reales y para el otro, se tuvo en cuenta la oferta realizada.

En consideración del promedio de los valores de aquellos tres negocios, se avaluó la hectárea por terreno en siete millones de pesos (\$7'000.000), al ser el "*valor cercano al promedio de la muestra obtenida*" (Fl. 503 C.1). No se aportó ningún documento que diera cuenta de aquellas negociaciones ni de la oferta indicada.

Conforme con lo señalado por el artículo 10 de la resolución 620 de 2008, para la aplicación del método de comparación o de mercado, es necesario "*que en la presentación del avalúo **se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.** Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, **el valor del terreno y la construcción deben ser***

analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.”
(Negrillas extra texto)

Para determinar el valor del bien, se relacionó por parte de los peritos designados por el despacho un estudio de mercado de predios rurales, donde señalaron la ubicación de los predios, el valor pedido por ellos, el área del terreno correspondiente, la descripción del inmueble, el nombre de la fuente de la información y su teléfono. Pese a que se consignó que para los dos primeros existieron ventas reales, no se presentó documento en el que se reflejara dicha situación.

Pues bien, conforme con lo regulado por la resolución 620 de 2008 es suficiente que se haga la mención de la fuente de donde se obtuvo la información, para garantizar su consulta posterior, sin que se exija que el dictamen pericial esté acompañado del respaldo del cual emerge la información.

Ahora, conforme con lo establecido por el numeral 10 del artículo 226 del Código General del Proceso, se deben relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Del acta de avalúos presentado por la entidad demandante el 17 de junio de 2014 (Fl.157 C.1) se aprecia que, se avaluó la hectárea de la zona en cuatro millones setecientos mil pesos (\$4.700.000). Dicho valor indexado para la fecha en que se realizó el dictamen aportado por los peritos designados por el Despacho arrojaría un valor de cinco millones quinientos sesenta mil cien pesos (\$5.560.100)¹.

¹ IPC para junio de 2014, fecha del acta de avalúos (Fl. 157 C.1) corresponde a 81,61. IPC para el mes de noviembre de 2017, momento en el que se realizó el dictamen pericial presentado por los peritos es 96,55. Información verificable en

Lo anterior refleja una diferencia entre los montos dados para la valoración del terreno señalados por los peritos designados por el Despacho y el avalúo aportado por la parte demandante.

El dictamen pericial acogido por el Despacho, en lo atinente al valor de la hectárea, carece de sustento alguno y, en razón de la diferencia con el avalúo presentado por la parte demandante, carece de la fuerza necesaria, para tomar el valor allí consignado como el de la hectárea del inmueble, pues pese a señalarse que se realizó *“investigación de transacciones de predios comparables ubicados en la zona rural colindante con el predio, vereda Los Medios. (---) El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el presente estudio (...)*” (Fl. 502 C.1), no se aportó documento diferente a varias fotografías y tabla correspondiente al índice de empalme de precios al consumidor, los cuales son insuficientes para determinar el valor del bien, en tanto se trató de inmuebles los cuales exigen solemnidad para su tradición, siendo indispensable la escritura pública de compraventa para advertir el valor del predio.

Con lo anterior, deberá proseguirse determinando cuál es el valor del terreno por hectárea que debe ser aplicado para la valoración del inmueble, en tanto que como se dejó visto, no puede tenerse en cuenta el establecido por los peritos designados por el Despacho.

Para ello es necesario abordar el motivo de inconformidad de la parte demandada, relativo a la desestimación por parte del juzgador del dictamen presentado por dicho parte, al no reunir el perito que elaboró el mismo, las calidades a las que se refiere el artículo 21 de la Ley 56 de 1981.

Sea lo primero advertir que, la Juez de instancia mediante auto del 13 de octubre de 2017 expuso *“el avalúo allegado por el demandado ALFONSO JARAMILLO OROZCO para oponerse al ofrecimiento de la demandante, no cumple con las condiciones que la ley establece para las experticias en este tipo de*

trámites.” (Fl.478 C.1) Es así como se otea que la parte demandada no agotó dentro de la debida oportunidad, los mecanismos judiciales que tenía a su alcance para derruir la providencia que desestimó el avalúo presentado por dicho extremo, pues en razón de esa disposición judicial, no se escuchó en audiencia a dicho experto sobre la elaboración del mismo, es por ello que al no haber sido un tema de la sentencia -como debió haber sido-, no puede ser mucho menos objeto de impugnación pues el recurso de apelación de la sentencia pretende es que el superior examine las cuestiones decididas en la misma, situación que no se presentó en este asunto.

En razón de lo que precede, es que el asunto que aquí se ventila dista diametralmente de los supuestos fácticos expuestos en la sentencia de tutela STC2066-2021 proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, traída a colación por la parte demandada en la sustentación del presente recurso, pues allí el tutelante interpuso el recurso de apelación frente a la providencia que excluyó del debate probatorio el peritaje que pretendía incorporar, y la decisión objeto de análisis por el Alto Tribunal fue la del superior al haber sido la que *“definió el asunto objeto de controversia”*, lo que no ocurrió en el proceso de marras, tal y como se antepuso.

Sin más elucubraciones, se despachará desfavorablemente el reparo de la parte demandada en tal sentido.

Ahora continuando con la determinación del precio del terreno a expropiar, y en atención a que el avalúo presentado por los peritos designados por el Despacho no puede acogerse en lo relacionado con el valor del predio, por lo que se anteló en párrafos anteriores, y el presentado por la parte opositora, fue desechado y no valorado en la sentencia, se debe apreciar el valor del terreno con el avalúo presentado por la parte demandante, el cual fue elaborado de conformidad con el Manual de Valores Unitarios de los predios del Proyecto Hidroeléctrico Cañaverál, el cual fue aprobado por el Ministerio de Minas y Energía, a través de la resolución 71.00002 expedida el 7 de abril de 2014, pero se precisará que el área total del

predio según el mapa georeferenciado (Fl. 156 C.1) es de 2.4471 Has y no como quedó consignado en dicho avalúo 24.681 m², por lo que al haber una diferencia de 210m², deberá adecuarse el valor según el área correspondiente.

El parágrafo 2 del artículo 1º de dicha resolución, consagró *“de conformidad con lo señalado en el Manual de Precios Unitarios los valores se actualizarán cada año a partir del 1 de diciembre de 2014, para las construcciones según el índice establecido por Camacol y para las mejoras, cultivos y maderables se aplicará el índice Anual Agrario, de no contar con este se aplicará el Índice de Precios al Consumidor”* (Fl. 145 vto C.1)

Pues bien, se procederá a indexar el valor de cuatro millones setecientos mil pesos (\$4'700.000) la hectárea, según el valor base aludido en el acta de avalúos presentado por la parte demandante (Fl.157 C.1) conforme con el índice de precios al consumidor, tal como lo señala el artículo 283 del Código General del Proceso.

En aplicación de lo que precede el valor del terreno quedará así:

Concepto	Valor a indexar	Fórmula aplicada	Resultado
Avalúo terreno	\$4'700.000	IPC final:108,78 ² IPC inicial:81,61 ³ =1,332 4'700.000x1,332 =6'260.400 por Ha	Valor total del bien 2.4471 ⁴ Has x 6'260.400= 15'319.824,84 \$

Ahora, por cuanto a los valores que se tuvieron en cuenta para la estimación dada a los cultivos y maderables, fue objeto de disenso por ambas partes, se evocará nuevamente la Ley 56 de 1981, la cual en el numeral 2 del artículo 10 (trasuntado en líneas anteriores), determinó que la comisión tripartita tendría como funciones la elaboración del Manual de Precios Unitarios que servirían de base para liquidar los inventarios de los predios afectados con la obra pública, establecer el avalúo comercial de los mismo, entre otros. A su vez, el Artículo 2.2.3.7.2.11 del Decreto 1073 de 2015, prescribe:

² Junio 2021, última fecha repostada por el DANE

³ Junio de 2014, fecha primer avalúo

⁴ Fl.156 C.1 Mapa georeferenciado

"El avalúo de los inmuebles afectados por las obras, deberá ajustarse al inventario suscrito por las partes, de que trata el artículo 10 de la Ley 56 de 1981 y por consiguiente (...)"

Por su parte, en la resolución 71.00002 de 07 de abril de 2014 del Ministerio de Minas y Energía, se expuso *"Que Hidroarma S.A.S E.S.P., propietaria del proyecto, a través de su Gerente, mediante oficio radicado 2013078679 del 12-12-2013 remitió el Manual de Precios Unitarios, aprobado por dos (2) de los tres (3) representantes de la Comisión Tripartita, quienes concertaron la metodología para la valoración de terrenos, cultivos, bosques, maderables y construcciones."* (Fl 145 C. 1)

Es así como en el "ACTA DE AVALÚOS" (Fl. 157 C.1) de fecha 17 de junio de 2014, presentado por la empresa demandante en la tabla No.2 se relaciona el inventario de los cultivos y maderables que existían para la fecha en que se realizó el mismo, donde se especificó su especie, desarrollo, número de plantas o área ocupada, su valor unitario y total, cuya suma integral asciende a treinta y ocho millones cuatrocientos mil un peso (\$38.400.001). Ahora, en el dictamen presentado por los peritos designados por el juzgador, frente a dicho aspecto, indicaron que se habían atendido *"al inventario levantado por "Hidroarma" y aceptado por el usuario"* (Fl.504 C.1) e igualmente a los valores asignados a los cultivos y maderas indicados allí, indexados mediante la aplicación de las series de empalme de Índices de Precios al Consumidor.

Por lo anterior, no es de recibo los argumentos expuestos por la parte demandante, en lo tocante a que en la determinación del valor de los cultivos y maderables, por parte de la *iudex a quo* se desconoció la forma en que estos estaban organizados y su informalidad; pues si bien dicha operadora acogió el avalúo realizado por los peritos designados por el despacho sobre dichos conceptos, aquél se amparó en el inventario que realizó la empresa demandante y el demandado, y de igual forma se valió de los valores asignados a dichas especies en el avalúo presentado por la actora. Así pues, en la experticia de los peritos designados por el despacho, lo único que varió fue lo de la indexación. Es más, la juez de instancia al

percatarse de la diferencia en el número de plantas de café variedad Colombia -4 y 6 años- procedió a su corrección conforme al inventario levantado del predio objeto de expropiación, reduciendo así, lo plasmado en el informe de los peritos designados por el despacho sobre dicho cultivo, y que se alejaba de la realidad del predio al momento de la oferta de compra, que es la que demarca el espectro de las mejoras para su valoración.

Ahora, respecto a la inconformidad de la parte demandada, sobre dicho tópico, tampoco se acogerá el argumento expuesto, pues si bien los peritos designados por el despacho cimentaron el avalúo de los cultivos, en el inventario elaborado por las partes en contienda, y en el valor de aquellos plasmados en el avalúo presentado por la parte demandante; en audiencia celebrada el 13 de abril de 2018 explicaron que ello se debió porque *"cabría la posibilidad de que a la visita que hacíamos hoy, después 2, 3 años de la primera, podían los cultivos estar en otro estado fitosanitario, otra administración, ya haber decaído su producción, en un estado diferente del que se está hablando al principio de la oferta, respetando ese momento y ese estado del cultivo para esa época, por eso se tomó la base de la comisión y el acta que se levantó en ese momento"* (CD 555 C.1 Récord 24:44) así mismo más adelante complementan con lo siguiente *"los cultivos sí cambian porque avanzan en su época vegetativa, van declinando o mejoran la producción"*. (CD 555 C.1 Récord 26:20)

Por lo anterior, no le era exigible a los peritos designados la utilización de otra metodología, como sería el método de capitalización de ingresos, ni mucho menos determinar su valoración teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, pues los motivos expuestos por dichos expertos son razonables y válidos, y más aún cuando la entrega previa del predio a la parte demandante se suscitó desde el 06 de julio de 2015, por lo que para la verificación de estos cultivos y maderables, sus valores, y gozar de exactitud para la época de la oferta, era paladinamente viable que los auxiliares de la justicia acudieran a lo establecido en el inventario y avalúo realizado por la empresa demandante. (Fl.207 C.1)

Por otro lado, la parte demandada presentó como motivo de censura, que los peritos designados no

determinaron la renta bruta y neta en la producción agrícola, frente a ello, se traerá a colación lo manifestado por estos en audiencia: *"dentro de un estudio de costos, primero le llega la producción bruta antes de la neta, después de tener la producción bruta, ya entra en discusión el manejo que tiene el cultivo, porque hay muchos costos, que se establece en un cuadro de costos técnicos y ya de un cultivo comercial, a nivel ya de gran tamaño, donde ya ahí se paga administración, se paga un salario mínimo, se pagan prestaciones, tienen los costos de un cultivo sin la presencia del propietario, en este caso es común que en estas tierras de minifundios y cafeteras, la administración sea directa por el mismo propietario, incluido la mano de obra de los niños, de los hijos, a veces de la esposa, todos colaboran, entonces es muy difícil cuantificar el aporte de cada uno y darle valor al costo de administración, costos de mano de obra, prestaciones y demás factores que en este caso están refundidos en el manejo familiar que se le da a la parcela"*. (CD 555 C.1 Récord 40:35) y añadió seguidamente *"si se sumaran costos de administración, salarios con prestaciones, vacaciones, eso daría un resultado que para nosotros ya no es diciente (...) quedaría un saldo en rojo"*. (Récord 42:20)

En tal sentido, es incomprensible la apelación de la parte demandada frente al cálculo de la producción anual, con base en el valor bruto de la producción agrícola, pues según se aprecia en el dictamen, con dicho estimado anual, se obtuvo como "VALOR PRODUCCIÓN BRUTA EQUIVALENTE MENSUAL" la suma de cuatro millones quinientos dieciocho mil quinientos ochenta y tres pesos (\$4.518.583). (Fl.506 C.1) Suma que es favorable a dicho extremo, toda vez en de haberse tasado con el valor neto, los resultados serían negativos, lo que de contera iría en desmedro de los intereses de aquél.

Es por ello, que al no encontrar asidero dicho reproche, se despachará de manera desfavorable.

Continuando con los reparos de la parte opositora, en lo que respecta a la omisión de los peritos de calcular las indemnizaciones, el lucro cesante y el daño emergente, es importante aclarar que la tasación de las indemnizaciones corresponde al arbitrio *iuris*, y en razón de ello, es el operador judicial quien con base en las pruebas adosadas al plenario y atendiendo los principios de razonabilidad y proporcionalidad procederá con su tasación.

La indemnización en los procesos de expropiación, debe ser previa y justa, y puede tener tres funciones a saber: reparatorio, restitutiva y compensatorio.⁵ El resarcimiento al afectado con la expropiación, cumple por regla general un fin reparatorio y en tal sentido, comprende el valor del predio a expropiar, daño emergente y lucro cesante.

En el asunto de marras, la Juez de instancia tuvo como base para tasar el lucro cesante, el cálculo de la producción mensual de la producción agrícola que elaboraron los peritos designados por el despacho, aplicando a dicho prospecto lo consagrado en el parágrafo del artículo 399 del C.G.P, por lo tanto, la inconformidad del censor aquí analizado no tiene cabida por ser un rubro al que accedió la Juez cognoscente.

En lo que respecta al daño emergente, el valor del inmueble se incluirá en este concepto, esto quiere decir que, atendiendo al detrimento patrimonial que tiene que soportar el afectado con la expropiación, dicho perjuicio se acompasa con el valor del avalúo del terreno y de las mejoras, no queriendo decir ello, que se vaya a condenar a pagar por un mismo concepto doblemente, pues se estaría enriqueciendo al afectado a costas del Estado, máxime cuando en esta clase de procesos, atendiendo lo dispuesto por el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el resarcimiento no es integral, sino reparatorio; además no se aprecia la configuración de otro daño cierto y consolidado que deba ser incluido dentro de la tasación de dicho perjuicio.

Por lo expuesto, no se acogerá los argumentos de la parte demandada sobre dicho aspecto.

Frente al reproche esbozado por el poseedor u ocupante, sobre la determinación de un plazo para que la entidad cumpla con los compromisos adquiridos con dicho tercero, desde ya se dirá que los acuerdos, contratos, transacciones, entre otros actos bilaterales, no pueden ser objeto de injerencia por parte de esta agencia judicial, pues

⁵ Corte Constitucional C-750 de 2015

aquellos son celebrados bajo el amparo del principio de la autonomía de la voluntad privada, según el artículo 1602 del Código Civil, y en razón de ello, no se modificará la disposición dada al respecto por la *iudex a quo*, en el sentido de dejar a salvo "el compromiso asumido por HIDROELÉCTRICAS DEL RIO ARMA S.A.S E.S.P "HIDROARMA S.A.S E.S.P" frente al ocupante y/o poseedor de parte del predio expropiado (...)" (Fl.554 fte y vto C.1)

De otro lado, en lo referente al reparo del demandado respecto a la condena en costas, debe indicarse que por disposición del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas -en primera instancia- a la parte vencida en el proceso y, en los casos en que prospere parcialmente la demanda, el cognoscente podrá abstenerse de condenar en costas o podrá condenar de manera parcial, expresando los fundamentos para soportar dicha decisión. Todo ello sujeto a que, en el expediente aparezca que se causaron.

Conforme con lo preceptuado por el artículo 399 del Código General del Proceso, en los procesos de expropiación no es factible la proposición de excepciones, de ninguna clase, restringiéndose el debate, al valor de los avalúos e indemnizaciones.

Para el caso en específico, el avalúo presentado por la entidad demandante, no fue el tenido en cuenta por la cognoscente de la primera instancia, para determinar el valor total de la indemnización debida al demandado. Así las cosas, la parte demandante fue vencida respecto al avalúo presentado en el proceso, razón por la cual, en atención de lo preceptuado por el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso, era factible condenarle en costas, pues la buena fe pregonada por dicha parte, no es presupuesto para eximir de dicha condena, sino que su razón de ser radica en quién resultó vencido en el proceso, sin que se premie la actitud positiva dentro del mismo, cosa diferente sucede con la mala fe o temeridad que sí son supuestos sancionados por nuestro ordenamiento jurídico.

Por lo anterior, carece de asidero el sustento presentado para el ataque de la condena en costas a la

parte demandante, manteniéndose dicha decisión incólume. En lo que respecta a la solicitud de la parte demandada sobre que se liquiden con sus topes máximos, no puede accederse a dicha solicitud por no ser el estadio procesal para resolver sobre la liquidación de costas.

Por último, en lo tocante a la inconformidad de la parte demandada sobre la fijación de los honorarios de los peritos designados por el despacho, se dirá al respecto que esta cuestión no fue objeto de la sentencia, sino que simple y llanamente la Juez *a quo* se refirió a los honorarios provisionales fijados en auto del 24 de octubre y ratificados en providencia del 07 de noviembre de 2017. Por lo que no se acogerá los argumentos expuestos por la parte recurrente indicada, toda vez que no puede reabrirse el debate sobre dichos gastos.

Por último, en concordancia con lo preceptuado en el inciso 2 del artículo 283 del Código General del Proceso, se procederá a indexar el valor estimado de los cultivos y maderables, así como del lucro cesante, pero antes, se corregirá la operación aritmética referente a los cultivos, toda vez que el total de estos con las respectivas adecuaciones realizadas por la juez *a quo* sobre el cultivo de café variedad Colombia 6 y 8 años, ascienden a la suma de \$54'602.598, en razón de ello quedarán así:

Concepto	Valor a indexar	Fórmula aplicada	Resultado
Cultivos y maderables	\$54'602.598	$\frac{\text{IPC final: } 108,78^6}{\text{IPC inicial: } 98,91^7} = 1,099$	54'602.598x1,099= 60'008.256
Lucro cesante	\$27'111.498	$\frac{\text{IPC final: } 108,78}{\text{IPC inicial: } 98,91} = 1,099$	27'111.498x1,099 =\$29'795.536,3
Total			\$89'803.792,3

⁶ Junio 2021 último reporte por el DANE

⁷ Abril 2018 fecha sentencia de primera instancia

Corolario de todo lo expuesto, se impone modificar el fallo de primer grado que ahora se revisa por vía de apelación, en el sentido de modificar el avalúo del bien objeto de la expropiación, conforme se dejó visto en precedencia y, acatando lo mandado por el precepto 283 del Código General del Proceso, se actualizará la indemnización debida por la entidad demandante al demandado.

Conclusión. En este caso se evidenció que para el avalúo del bien, sí era factible aplicar otras normatividades diversas a la ley 56 de 1981, empero, al determinarse el precio del bien conforme con apreciaciones subjetivas y carentes de soporte alguno en el dictamen pericial en el que se basó la cognoscente de la primera instancia, se hace necesario tomar como precio de la hectárea el estimado por la entidad demandante. Asimismo, se modificará lo relativo al valor de los cultivos y maderables, por la corrección aritmética, y todos los conceptos serán indexados.

Las costas. Teniendo en cuenta el resultado del recurso de apelación interpuesto, no se condenará en costas en esta instancia a ninguna de las partes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 365 del Código General del Proceso.

LA DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL – FAMILIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: Se modifica el numeral segundo de la sentencia de fecha, contenido y procedencia, de la cual se ha hecho mérito en la parte motiva de este fallo, proferida dentro del proceso especial de expropiación promovido por la empresa Hidroeléctrica del Río Arma S.A.S. E.S.P. En su lugar se le condena a cancelar al demandado la suma de **\$105'123.617**, valor indexado a la fecha de emisión de

esta providencia y dentro del cual, se halla incluida la variación realizada por el avalúo del bien, como se indicó en precedencia.

SEGUNDO: En lo demás se confirma el numeral segundo y los demás numerales de la sentencia apeladas.

TERCERO: No se condena en costas de esta instancia a ninguna de las partes.

CUARTO: En firme esta sentencia, devuélvase el proceso a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Discutido y aprobado según consta en Acta No.174

Los Magistrados,



TATIANA VILLADA OSORIO



CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL



OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA