



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



SIGCMA-SGC

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER
Mag. Ponente IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA

Bucaramanga, cuatro (04) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
Exp. No. 680012331000 2011-00638-00

MEDIO DE CONTROL:	REPARACION DIRECTA
DEMANDANTE:	ISASER S.A.
APODERADO:	FERNANDO ENRIQUE CASTILLO GUARIN jaimeandres@castillocadena.com
DEMANDADO:	MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA notificaciones@foridablanca.gov.co METROLINEA SA. notificacionesjudiciales@metrolinea.gov.co
MINISTERIO PUBLICO:	NELLY MARITZA GONZALEZ JAIMES PROCURADORA 159 JUDICIAL II nmgonzalez@procuraduria.gov.co

Se encuentra al Despacho el proceso que en ejercicio de la acción de reparación directa instaura la Sociedad **ISASER S.A.** en contra del **MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA** y **METROLINEA S.A.**, para proferir decisión de fondo una vez verificada la inexistencia de causal que invalide lo actuado y encontrándose rituada la actuación en su totalidad.

ANTECEDENTES

La Demanda

Pretensiones

Acorde con lo expuesto en la demanda, en síntesis, a través de la presente acción se pretende se declare administrativamente responsable al **MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA** y **METROLÍNEA S.A.** por los perjuicios ocasionados a **ISASER** como consecuencia de las construcciones realizadas por **METROLÍNEA S.A.** en desarrollo del proyecto de transporte masivo para el área metropolitana de Bucaramanga, ocupando parte del área perteneciente al Conjunto Residencial La Florida Condominio Club, afectando la funcionalidad, visibilidad y acceso del local comercial No. 2 perteneciente a la mencionada unidad residencial, propiedad de la sociedad demandante.

Como consecuencia, se condene a los demandados a pagar a la Sociedad **ISASER S.A.** la suma de \$628.074 M/cte, o el valor que se llegare a probar, resultante de la desmejora del local No. 2 identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-326614, "causado de manera directa por el actuar de la administración con ocasión de una instalación de puente peatonal



que ocasionó la pérdida de funcionalidad del local comercial L2 al obstaculizarse el acceso, la visibilidad y promoción del local comercial.”

Igualmente, se condene a las demandadas a pagar al demandante la suma de \$10.470.071 M/cte por concepto de cuotas en mora de la administración de la copropiedad, hasta la fecha de entrega del inmueble a sus propietarios, por la no venta ni entrega en arriendo del local No. 2.

Se concedan intereses sobre las sumas reclamadas conforme a lo establecido en el art. 177 del C.C.A. y se ordene el cumplimiento de la sentencia conforme lo prescribe el art. 176 ibidem.

Por último, se condene en costas a la parte demandada.

Fundamento Fático:

En la demanda se relata, lo siguiente:

1. La sociedad ISASER S.A., como propietaria de los inmuebles identificados catastralmente con los números No. 01-30104-0009-000 y 01-03-0104-0016-000, ubicados en el costado oriental de la autopista que de Floridablanca conduce a Bucaramanga, adelantó sobre los mencionados inmuebles la construcción y venta del proyecto inmobiliario denominado CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA CONDOMINIO CLUB.
2. La realización del mencionado proyecto fue autorizada por la Curaduría Urbana de Floridablanca, mediante licencia de urbanización y construcción concedida por Resolución No. 0242 del 26 de noviembre de 2007, y las unidades inmobiliarias creadas se encuentran sometidas al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la escritura pública No. 5231 del 17 de octubre de 2008 de la Notaría Séptima de Bucaramanga, reformado por escritura pública No. 6052 del 26 de noviembre de 2008.
3. ISASER S.A. es propietaria del local No. 2 identificado con matrícula inmobiliaria 300-326614, que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA CONDOMINIO CLUB.



4. Dentro del cronograma de ventas de las unidades inmobiliarias se especificó por parte de los socios que el local No. 2 se vendería a la terminación del proyecto constructivo de conformidad con los valores del mercado que para la fecha señalaban un valor de metro cuadrado construido comercial de \$4.000.000, por lo que el precio de venta fijado para el inmueble fue de **\$1.395.720.000**.
5. Con el fin de otorgarle un mayor atractivo comercial al local No. 2, dentro de los planos arquitectónicos que fueron aprobados por la Curaduría de Floridablanca, se establecieron unas bahías de parqueo, así como un retroceso mayor -de paramento hacia adentro- a lo exigido por las Normas Urbanísticas del municipio de Floridablanca. Lo anterior con el fin de dotar al local de una zona común de uso privado.
6. El diseño arquitectónico del conjunto se realizó teniendo en cuenta la existencia del puente peatonal cuyas escaleras de acceso iniciaban de forma ascendente directa, sobre el lugar donde actualmente se encuentra la portería principal del Conjunto.
7. En desarrollo del proyecto de transporte masivo para el área metropolitana de Bucaramanga, a mediados del mes de julio de 2009, se realizó la construcción e instalación por parte de METROLÍNEA S.A., de un puente peatonal, que a diferencia del que se encontraba -antiguo-, sus accesos ocupaban la totalidad de la fachada del Conjunto, al ser estos en rampas diagonales.
8. Además de lo anterior, METROLÍNEA S.A. utilizó las bahías de parqueo diseñadas y aprobadas por la autoridad urbanística, instalando en ellas las estructuras metálicas del puente y utilizó zonas privadas del conjunto.
9. Como causa directa de dichas actuaciones, el local No. 2 perdió de manera total su importancia y funcionalidad, al obstaculizarse el acceso, la visibilidad y promoción del local comercial, lo que conllevó a una merma notoria en el precio comercial del bien inmueble, daño que tuvo que soportar la sociedad demandante.
10. Dado que el inmueble no pudo ser vendido y presentaba mora en el pago del crédito otorgado a ISASER S.A., los socios de ésta adquirieron el inmueble de conformidad con la escritura pública No. 5038 del 8 de septiembre de 2010 de la Notaría Séptima de esta ciudad, por la suma de \$767.000.000, quedando hipotecado al Banco BANCOLOMBIA.
11. Como consecuencia directa de las construcciones y actuaciones de METROLÍNEA S.A. y como consecuencia de la no venta ni entrega en arriendo del Local No. 2,



ISASER S.A. adeuda por concepto de cuotas de administración al CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA CONDIMINIO CLUB, la suma de \$10.470.071.000, hasta la fecha de entrega del inmueble a los actuales propietarios.

Trámite de Primera instancia

La demanda fue admitida por auto del 30 de septiembre de 2011, imprimiéndosele el trámite del procedimiento ordinario, siendo notificada a la parte actora por anotación en estados, a la parte demandada mediante aviso y al Ministerio Público de forma personal. Con providencia del 25 de enero de 2013 se abrió el proceso a pruebas y mediante auto del 26 de febrero de 2018 se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión y al Ministerio Público para emitir concepto de fondo.

Contestación a la Demanda

El **MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA** y **METROLÍNEA S.A.** guardaron silencio en curso del traslado que les fue concedido para presentar contestación de la demanda, tal y como se hizo constar en informe Secretarial del 19 de abril de 2012.

Alegatos de Conclusión

ISASER S.A. recorrió el término de alegaciones para solicitar se despachen de manera favorable la totalidad de las súplicas de la demanda, pues estima que en el presente caso se encuentra demostrada la responsabilidad de METROLÍNEA S.A. frente a los perjuicios irrogados a la parte demandante bajo el título de daño especial, derivados de la construcción de un puente peatonal que, si bien es cierto, cumple con los requerimientos del POT, le impuso a la actora la carga de soportar una pérdida de visibilidad del inmueble de su propiedad, e incluso desmejoró su valor económico al quitarle una importante área de acceso destinada para darle un valor agregado a partir de unas posibles zonas de parqueadero o acceso. Reitera que el título de responsabilidad que se pregona mediante el ejercicio de la presente acción corresponde al de daño especial, cuyos elementos se encuentran demostrados en el caso en concreto al tratarse de una actividad lícita de la administración traducida en la construcción de un puente peatonal que causa un rompimiento de las cargas públicas, traducido en la imposibilidad en la que se ha visto ISASER SA de comercializar un local comercial que vio afectada su visibilidad y zonas de acceso.



METROLÍNEA S.A. presentó alegatos de conclusión argumentando que el puente peatonal al que se refiere el demandante, ubicado en la carrera 27 A No. 122-57/65 del municipio de Floridablanca, corresponde a una obra de la cual METROLÍNEA no es propietaria ni constructora, sino ejecutora del proyecto de construcción el cual cumplió conforme a los compromisos adquiridos y los actos administrativos dictados por el ente territorial, sin que existiera ocupación de zonas privadas del inmueble del demandante en la forma que se alega en la demanda. Sostiene que el puente en mención fue construido en espacio público, lo que aparece demostrado con el registro fotográfico allegado por el demandante. Concluye que el error, en el presente caso, fue cometido por la Constructora ISASER, que aún a sabiendas que el puente que se encontraba en el lugar era obsoleto, no previó que si este se reconstruía -como en efecto ocurrió-, se haría conforme a la norma con los requerimientos técnicos pertinentes contenidos en la Ley 105 de 1993, especialmente en cuanto a accesibilidad para personal en condición de discapacidad.

El **Municipio de Floridablanca** guardó silencio en curso de esta etapa procesal.

El **Ministerio Público** emitió concepto de fondo en el que concluyó que no obran en el proceso las pruebas que permitan esclarecer aspectos relevantes como es la determinación pública o privada que tenían los predios sobre los cuales se levantó el puente peatonal y los accesos al sistema de transporte masivo. No obstante, considera que corresponde al Tribunal esclarecer los aspectos narrados en la demanda frente a la carga que debió soportar el demandante con la construcción del puente frente al Conjunto Residencial de su propiedad, con miras a establecer el daño cuya reparación se solicita.

CONSIDERACIONES

Competencia

Recae en esta Corporación, en orden a lo dispuesto por el Art. 132.6 del Código Contencioso Administrativo.

Problema Jurídico

¿El Municipio de Floridablanca y METROLÍNEA S.A., son administrativa y patrimonialmente responsables por los perjuicios alegados por ISASER S.A., generados por la devaluación de un inmueble de su propiedad identificado como "local # 2" perteneciente al Conjunto Residencial La Florida Condominio Club, a causa de la construcción del puente peatonal ubicado en la carrera 27 A No. 122-57 del Floridablanca, perteneciente al Sistema Integrado de Transporte Masivo?

Tesis: No



Solución al Problema Jurídico Planteado

De las pruebas allegadas al Proceso

Para efectos probatorios, dentro de las oportunidades legalmente establecidas, se aportaron las siguientes:

1. **Resolución No. 0005 del 14 de enero de 2008**, suscrita por el Curador Urbano de Floridablanca, a través de la cual se concedió licencia de urbanización y construcción a ISASER S.A., en calidad de propietario del predio ubicado en la carrera 27 A No. 122-27 de Floridablanca.
2. **Resolución No. 0158 del 17 de septiembre de 2008**, mediante la cual se modificó la licencia de Urbanización y Construcción para uso de Vivienda otorgada a ISASER S.A., en calidad de propietario del predio ubicado en la carrera 27 A No. 122-27 de Floridablanca.
3. **Escritura Pública No. 5.038 del 8 de septiembre de 2010** otorgada en la Notaría Séptima del Círculo Notarial de Bucaramanga, a través de la cual se protocoliza el acto denominado "LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA – COMPRAVENTA – HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA". Acorde con lo consignado en la mencionada escritura, se pudo establecer que por escritura pública No. 1947 del 18 de abril de 2008, otorgada en la Notaría Séptima de Bucaramanga, la Sociedad ISASER S.A. constituyó hipoteca abierta sobre el inmueble ubicado en la carrera 27 A No. 122-27 y carrera 27 A No. 122 impar del municipio de Floridablanca y sobre dicho lote de terreno se edificó el Conjunto Residencial La Florida Condominio Club.

Como parte de la mencionada unidad residencial se construyó el Local Número 2 (L2), con acceso por la puerta marcada con el número 122-65 y 122-57 de la carrera 27 A de Floridablanca e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-326614 (Fls. 47 a 49), cuya propiedad fue transferida por la Sociedad ISASER S.A. a título de venta en favor de los señores MARIA ISABEL PRADA SERRANO, SONIA YOHANNA PRADA SERRANO y JUAN PABLO PRADA -socios de ISASER S.A.-, venta que cuyo precio fue acordado en la suma de \$767.000.000. En la mencionada escritura igualmente se protocolizó la hipoteca abierta sin límite de cuantía que los compradores constituyeron sobre el local L 2 a favor de Bancolombia S.A. con el fin de cubrir el préstamo otorgado por dicha entidad Bancaria por la suma de \$537.352.200,00.



4. **Informe de Avalúo Comercial 328/10 de fecha 9 de julio de 2010**, emitido por la Inmobiliaria IBANCOL S.A., a través del cual se determina que el Local L2 del Conjunto Residencial La Florida Condominio Club, ubicado en la carrera 27ª No. 122-57/65 de Floridablanca, tiene un valor de \$767.646.000, consignándose como Observaciones del inmueble que se trata de un *“LOCAL COMERCIAL CON EXCELENTE FRENTE SOBRE LA PARALELA ORIENTAL DE LA AUTOPISTA BMANGA - FLORIDA. SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS. ESPERANDO A VER QUE TIPO DE NEGOCIO TOMA EN ARRIENDO EL PREDIO. TIENE PRESUPUESTADO, PISOS EN CERAMICA, BAÑOS ENCHAPADOS, VITRINA EN VIDRIO TEMPLADO, LOCAL APTO PARA UN MICROMERCADO, UNA ENTIDAD BANCARIA, UNA DISTRIBUIDORA DE MOTOCICLETAS O DE AUTOS, ENTRE OTROS.”*
5. Trece (13) fotografías que la parte demandante indica haber tomado al Local L2 del Conjunto Residencial Condominio Florida Club. Igualmente se aportan 6 fotografías que forman parte del Avalúo Comercial Corporativo Urbano emitido por la Lonja Inmobiliaria de Santander, sin indicar fecha.
6. Cuenta de Cobro en la que se indica que ISASER adeuda al Condominio La Florida Club, la suma de \$10.470.071 por cuotas de administración del Local L2.
7. Declaración rendida por la señora LUZ ELENA GUEVARA NIÑO, quien manifestó haber laborado en la Constructora ISASER. Refirió la declarante que la visibilidad del Local L2 del Conjunto Residencial La Florida Condominio Club fue obstruida por la construcción de un puente peatonal que además eliminó el área de parqueo destinada para dicho inmueble, por lo que considera que el local no se puede arrendar ni vender.
8. **Oficio del 22 de octubre de 2015**, mediante el cual la Directora Técnica de Infraestructura de METROLINEA SA informó que “Las Rampas que permiten acceder a la estación central de parada, y a su vez hacen parte integral de la estructura denominada “Puente Peatonal”, fue construida dentro del contrato de obra No. 01 de 2008 por la Unión Temporal Puentes.”, refiriendo además que el puente y su rampa de acceso se encuentran retirados a 2.50 m del paramento del Conjunto Residencial La Florida Condominio Club, sobre espacio aparentemente público, siendo viable el tránsito peatonal por cualquiera de los costados de la rampa de acceso al puente.



9. **Oficio del 22 de octubre de 2015**, en el que el señor secretario de la Oficina Asesora de Planeación del municipio de Floridablanca, dio respuesta a una serie de preguntas que le fueron formuladas frente a los hechos debatidos en el proceso, en el siguiente sentido:

"Pregunta: Si los accesos al puente peatonal, construidos en el costado oriental de la autopista Bucaramanga – Floridablanca, frente al Conjunto Residencial la Florida Condominio Club, correspondiente a la carrera 27 A #122-57/62 del municipio de Floridablanca, están sobre predio privado: En caso afirmativo: de quien es el predio.

Según la información Catastral que dispone este despacho, no se cuenta con la identificación del inmueble objeto de consulta de la catastral correspondiente, razón por la cual se hace necesario consultar la escritura pública de Constitución de Urbanización y/o Conjunto Residencial La Florida Condominio, en donde se puedan observar el deslinde de las áreas públicas y privadas objeto de dicho predio Urbanístico.

Pregunta: Qué entidad pública o privada construyó esos accesos al aludido puente peatonal.

La entidad que construyó esos accesos al aludido puente peatonal fue el Sistema Integrado de Transporte Masivo Metrolínea.

Pregunta: Qué entidad otorgó permiso para la Construcción de los aludidos accesos:

De acuerdo con el Decreto Nacional 1469 de 2010, Artículo 13, numeral 2, literal b o Decreto Nacional 1077 de 26 de mayo de 2015, Artículo 2.2.6.1.1.13 numeral 2.2, establece que los puentes son infraestructura que no requiere Licencia Urbanística..." (Fl. 192).

Análisis del Caso Concreto – Juicio de Responsabilidad

Del Daño Antijurídico

El artículo 90 Superior establece una cláusula general de responsabilidad del Estado¹ cuando determina que éste responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas, de lo cual se desprende que para declarar responsabilidad estatal se requiere la concurrencia de estos dos presupuestos:

- (i) la existencia de un daño antijurídico y,

¹ Sentencia del 23 de enero de 2003 Consejero Ponente, Alíer Eduardo Hernández Enríquez



(ii) que ese daño antijurídico le sea imputable a la entidad pública, bajo cualquiera de los títulos de atribución de responsabilidad *-la falla del servicio, el daño especial, el riesgo excepcional-*.

Ahora, en relación con la naturaleza del daño antijurídico, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha sostenido reiteradamente que "ha de corresponder al juez determinar si el daño va más allá de lo que, normalmente y sin compensación alguna, debe soportar una persona por el hecho de vivir en una comunidad jurídicamente organizada y comportarse como un sujeto solidario"².

En este sentido se ha señalado que "en cada caso concreto deberá establecerse si el daño sufrido es de tal entidad que el afectado no está en la obligación de soportarlo, y resulta, en consecuencia, antijurídico"³.

De ahí, que para que un daño sea resarcible, se torna imprescindible la acreditación de los siguientes aspectos relacionados con la lesión o detrimento cuya reparación se reclama⁴:

"i) [el daño] debe ser antijurídico, esto es, que la persona no tenga el deber jurídico de soportarlo; ii) que sea cierto, es decir, que se pueda apreciar material y jurídicamente –que no se limite a una mera conjetura–, y que suponga una lesión a un derecho, bien o interés legítimo que se encuentre protegido el ordenamiento jurídico, y iii) que sea personal, es decir, que sea padecido por quien lo solicita, en tanto se cuente con la legitimación en la causa para reclamar el interés que se debate en el proceso, bien a través de un derecho que le es propio o uno que le deviene por la vía hereditaria."

Lo anterior significa, que aquél, constituye el fundamento mismo de la responsabilidad, de suerte que "si no hay daño no hay responsabilidad" y "sólo ante su acreditación, hay lugar a explorar la imputación del mismo al Estado"⁵.

² Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 4 de diciembre de 2006. C.P. Mauricio Fajardo. Exp. 13168.

³ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia de 27 de septiembre de 2000. C.P. Alier Eduardo Hernández Enríquez. Exp. 11601.

⁴ Sentencia del 25 de abril de 2012 Consejero Ponente, Enrique Gil Botero. "/.../ sólo habrá daño antijurídico cuando se verifique una modificación o alteración negativa fáctica o material respecto de un derecho, bien o interés legítimo que es personal y cierto frente a la persona que lo reclama, y que desde el punto de vista formal es antijurídico, es decir no está en la obligación de soportar porque la normativa no le impone esa carga. /.../".

⁵ Sentencia de 21 de marzo de 2012, expediente 23.478, C.P. Mauricio Fajardo Gómez. Igualmente, se puede consultar la sentencia de 10 de septiembre de 1993, expediente 6.144, C.P. Juan de Dios Montes.



De otra parte, vale recordar que en materia probatoria rige como regla, el principio *Onus probandi incumbit ei qui dicit, non ei qui negat*, esto es, la carga probatoria incumbe a quien afirma un hecho -y pretende derivar de él consecuencias jurídicas- y no a quien lo niega o, alternativamente, *onus probandi incumbit actori*; de lo que se desprende que en el sublite es la parte actora la que debe probar la existencia del daño antijurídico alegado, a la luz de lo dispuesto en el artículo 177 del Código Contencioso Administrativo⁶.

En efecto, como ha sostenido el Consejo de Estado, "quien reclama que se le otorgue un beneficio, que ha de implicar algún tipo de carga para otro sujeto, tiene el deber de justificar la imposición de ésta última, pues de lo contrario generaría un desequilibrio en el ejercicio y la certeza de los derechos. Atentaría contra la seguridad jurídica, en efecto, que los sujetos estuvieran en la obligación de defender sus intereses y derechos contra cualquier suerte de acusaciones y reclamos, fundados en el mero decir del actor"⁷.

De este modo, "la sola inferencia o afirmación en la demanda acerca de la ocurrencia de un daño, no resulta suficiente para tenerlo como acreditado, en la medida en que es necesario e indispensable que el demandante respalde tales afirmaciones con el material probatorio suficiente para su comprobación en el proceso. Se recuerda, que de conformidad con el régimen de responsabilidad vigente, el daño no se presume, de manera que quien alega su ocurrencia debe probarlo"⁸ – (se destaca)-.

Ahora bien, de conformidad con los hechos y pretensiones plasmados en la demanda, la Sala analizará el caso bajo el título de imputación de "daño especial" como régimen objetivo de responsabilidad que se configura *"En aquellos eventos en los cuales los administrados sufren daños como consecuencia del proceder legítimo de las autoridades públicas. La jurisprudencia de alto Tribunal ha declarado la responsabilidad de la administración con fundamento en el régimen objetivo de daño especial, es decir, cuando la conducta desarrollada por la autoridad pública es lícita, regular, ajustada al ordenamiento jurídico y, sin embargo, causa un daño, pues en tal caso surge la obligación del Estado de reparar los perjuicios causados bajo el entendido de que una situación de esa naturaleza denota un claro desequilibrio en las cargas públicas que no tienen por qué soportar los administrados, en cuanto a que una o varias personas en particular han sufrido un detrimento en aras del interés común o colectivo."*⁹

⁶ Sentencia de 21 de marzo de 2012, expediente 23.126. C.P. Stella Conto Díaz del Castillo.

⁷ Consejo de Estado, Sección tercera, Subsección B, Sentencia de 28 de septiembre de 2012, Radicación número: 23001-23-31-000-1998-10267-01(25317), Consejera ponente: STELLA CONTO DIAZ DEL CASTILLO.

⁸ Sentencia de 21 de marzo de 2012, expediente 23.478, C.P. Mauricio Fajardo Gómez.

⁹ Sentencia del Consejo de Estado de 7 de marzo de 2012, exp. 22380 Consejero ponente: Carlos Alberto Zambrano Barrera.



Es así que la responsabilidad patrimonial por daño especial se traduce en aquella que excede de las cargas normales que debe soportar el ciudadano, la cual es derivada de una actividad lícita estatal y como consecuencia de ello se produce un daño el cual debe ser resarcido.

El daño lo hace consistir la parte demandante en la pérdida de valor del inmueble de su propiedad, identificado como "local # 2" perteneciente al Conjunto Residencial La Florida Condominio Club, a causa de la construcción del puente peatonal ubicado en la carrera 27 A No. 122-57 del Floridablanca, perteneciente al Sistema Integrado de Transporte Masivo.

Acorde con la relación probatoria que se reseñó, para efectos de acreditar el daño, los medios de convicción allegados al plenario lograron demostrar que, en efecto, la Sociedad ISASER S.A., edificó en el inmueble ubicado en la carrera 27 A No. 122-27 y carrera 27 A No. 122 impar del municipio de Floridablanca -de su propiedad- el Conjunto Residencial La Florida Condominio Club y como parte de la mencionada unidad residencial construyó el Local Número 2 (L2), con acceso por la puerta marcada con el número 122-65 y 122-57 de la carrera 27 A de Floridablanca e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-326614 (Fls. 47 a 49). Así lo acredita el certificado de libertad y tradición del predio (Fls. 11 a 13).

Quedó establecido igualmente que como parte del Sistema Integrado de Transporte Masivo Metrolínea y en desarrollo del Contrato de Obra Pública No. 01 de 2008, la Unión Temporal Puentes construyó un puente peatonal sobre la carrera 27 A, frente al Conjunto Residencial La Florida Condominio Club, cuya estructura y rampa de acceso se encuentra retirado 2.50 Mts. del paramento de la referida unidad residencial. Lo anterior acorde con la información brindada por METROLÍNEA S.A. y la Oficina Asesora de Planeación de Floridablanca.

No obstante, la Sala no encuentra prueba en referencia a la afectación que la mencionada obra pública hubiera podido causar al valor comercial del inmueble de propiedad de la Sociedad demandante, como aspecto en el que la parte actora estructura el daño antijurídico que motivó el ejercicio de la presente acción resarcitoria de perjuicios.

En efecto, la parte actora no aportó elemento de juicio alguno relacionado con la disminución del valor comercial del inmueble en alusión, de igual manera, tampoco obra prueba sobre el impacto negativo que el puente peatonal hubiera podido causar al precio del inmueble y que la parte actora atribuye a su pérdida de visibilidad como consecuencia de la instalación de las bases que soportan la estructura o las rampas de acceso a la infraestructura. Al respecto, para la Sala resulta necesario precisar que las fotografías aportadas con la



demanda y que según se afirma, corresponden al predio afectado con la construcción del puente peatonal, no serán valoradas, pues en principio carecen de mérito probatorio, puesto que sólo dan cuenta del registro de varias imágenes, sobre las cuales no es posible determinar su origen, ni el lugar, ni la época en que fueron captadas, ya que al carecer de **reconocimiento o ratificación** no pueden ser cotejadas con otros medios de prueba allegados al proceso.¹⁰

Ciertamente, en la demanda se menciona que el local Comercial No. 2 del Conjunto Residencial La Florida Condominio Club tenía un precio de venta fijado en la suma de \$1.395.720.000, valor que disminuyó a la suma de \$767.000.000 con posterioridad a la culminación de las obras de construcción del puente peatonal que integra el SITM. Dicha afirmación queda sin sustento, pues la Firma Constructora demandante no aportó al plenario algún elemento de juicio que permitiera tener como cierto que el monto señalado - \$1.395.720.000- realmente fue el establecido como el precio de venta al inicio de la construcción del Conjunto Residencial.

Por el contrario, la Sociedad demandante trajo al proceso el Informe de Avalúo Comercial 328/10 de fecha 9 de julio de 2010, emitido por la Inmobiliaria IBANCOL S.A., en el que no se dejó constancia alguna en referencia a la disminución del precio del inmueble a causa de una supuesta pérdida de visibilidad o por la eliminación o ausencia de parqueaderos o vías de acceso. En efecto, opuesto a lo dicho por la parte actora, el informe de avalúo en comento destacó la ubicación del local describiéndolo como un "*LOCAL COMERCIAL CON EXCELENTE FRENTE SOBRE LA PARALELA ORIENTAL DE LA AUTOPISTA BMANGA -FLORIDA.*", resaltando su utilidad para establecimientos de comercio como micromercados, entidades bancarias o distribuidoras de automotores.

Cabe mencionar, que la supuesta eliminación de las zonas destinadas para parqueo a consecuencia de la edificación de las bases del puente, es un aspecto que tampoco aparece demostrado, pues en curso del proceso no se acreditó siquiera que el referido local contara con un área destinada para tal finalidad y que la utilización de la misma como estacionamiento hubiera sido autorizada por la parte de la Oficina de Planeación Municipal. Menos aún se demostró por la parte actora que, como lo pregonó en la demanda, la infraestructura del Puente Peatonal se hubiera construido en un área de propiedad de la Sociedad ISASER S.A.

¹⁰ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 20 de octubre de 2014, CP Enrique Gil Botero, Exp. 2001-1371-02.



Sumado a lo anterior si en gracia de discusión se aceptara como cierta la afirmación planteada en la demanda, en referencia a la dificultad para vender o entregar en arriendo el Local No. 2 del Conjunto Residencial La Florida Condominio Club, no puede perderse de vista que tal situación, bien puede atribuirse a diversos factores que podrían generar la pérdida de valor del predio y no necesariamente a la existencia del puente peatonal del SITM. Dentro de ellos, resulta relevante considerar la ubicación del inmueble, si se encuentra ubicado sobre una vía de circulación rápida -sobre la autopista que comunica a Floridablanca con Bucaramanga-, la distancia o cercanía con otras unidades residenciales, metraje, canon de arrendamiento o precio de venta superior al esperado en la zona, etc., aspectos que podrían influir en la merma del valor comercial y que no pueden atribuirse a la construcción del puente perteneciente al SITM.

Ahora, si bien en curso del proceso se recibió la declaración de la señora LUZ ELENA GUEVARA NIÑO, citada a instancia de la parte actora, la Sala evidencia que lo dicho por testigo en cuanto considera que el puente peatonal impactó de manera negativa el precio del inmueble, no resulta suficiente para demostrar la existencia del daño ni para controvertir las apreciaciones dadas en el avalúo comercial practicado al predio en el que se destaca su utilidad para fines comerciales, sin dejar constancia sobre restricciones en su visibilidad, o para el ingreso al mismo.

En criterio de la Sala, la prueba testimonial no resulta suficiente para dar claridad al impacto negativo en el precio del local de comercio a consecuencia de la construcción del puente peatonal. A partir de la mencionada declaración no se demuestra que, como lo indica el demandante, el local en comento tenía fijado un precio de venta que superaba los mil trescientos millones de pesos y que, con posterioridad a la culminación de las obras de construcción del puente peatonal, dicho precio disminuyó a casi la mitad y que esto se debió directamente al impacto negativo generado por el puente peatonal. Para tal finalidad la parte actora debió reforzar la versión dada por la testigo, allegando los soportes documentales que acreditaran el precio fijado inicialmente para la venta o arrendamiento del local L2, o las ofertas que se hicieron de futuros compradores o arrendatarios.

En las condiciones descritas, para efectos de la prosperidad de la acción correspondía a la parte demandante probar los supuestos de hecho sobre los que fundamenta su pretensión de reparación, para lo cual, como ya se indicó, en primer lugar, habría de demostrarse la existencia del daño y su carácter de antijurídico. Es así como, el demandante debió acreditar **la pérdida de valor del inmueble de su propiedad** -Local No. 2 del Conjunto Residencial



La Florida Condominio Club-, a causa de la construcción del puente peatonal de la carrera 27 A de la autopista que de Floridablanca conduce a Bucaramanga. De esta manera, al no haberse acreditado el daño, no queda más que concluir que el demandante estaba en el deber jurídico de soportar la obra pública a la que se ha hecho referencia, la cual, no constituyó una carga de naturaleza especial de la que se advierta un verdadero desequilibrio frente a las cargas públicas.

Acorde con lo expuesto, al no demostrarse los elementos de responsabilidad en que se sustenta la acción resarcitoria de perjuicios, lo pertinente es denegar las pretensiones de la demanda sin que sea necesario entrar a verificar los demás elementos de la responsabilidad.

➤ **De la Condena en Costas**

De otra parte, como no se advierte temeridad en las actuaciones de la parte accionante como de las entidades accionadas, por lo tanto, no se condenará en costas de acuerdo con lo dispuesto en el art 171 del C.C.A., razón por la cual, no habrá lugar al reconocimiento del valor que por concepto de Agencias en Derecho solicita la parte actora.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Administrativo de Santander, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: **DENEGAR** las pretensiones de la demanda interpuesta por ISASER S.A. en contra del MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA y METROLÍNEA S.A., por las razones expuestas en esta providencia.

Segundo: Sin condena en costas por las razones expuestas.

Tercero: Una vez en firme esta providencia, **ARCHIVAR** las diligencias previas las anotaciones en el Sistema Justicia Siglo XXI.



NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. Aprobado en Sala según Acta No. 02 de 2021.

(Aprobado y adoptado por medios digitales mediante plataforma TEAMS)

IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA
Magistrado Ponente

(Aprobado y adoptado por medios digitales mediante Plataforma TEAMS)

SOLANGE BLANCO VILLAMIZAR
Magistrada

(Aprobado y adoptado por medios digitales mediante plataforma TEAMS)

JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR
Magistrado